

Allegato B



Comune di Manta
PROVINCIA DI CUNEO

PIANO COMMERCIALE

- Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 06/06/2002
- Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 25/09/2002
- Variante di adeguamento n. 1 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 29/03/2007 e approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23/04/2007
- Revisione approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 22/04/2013

CRITERI PER L'INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI C O M M E R C I A L I I N S E D E F I S S A

Secondo le seguenti normative:

- Decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114
 - Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n.59
 - Legge regionale 12 novembre 1999 n. 28
 - Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016
- Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 (indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114).

Modifica 2014

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale _____

Premessa

1. Il Comune di Manta al 31/12/2012 conta 3.736 abitanti. Il territorio si estende su una superficie di circa 1.178 ettari, parzialmente collinare e confina a nord con il comune di Saluzzo, a ovest con il Comune di Pagno, a sud con il comune di Verzuolo, a est con il comune di Lagnasco.
2. Il Comune è dotato di Piano regolatore generale comunale (di seguito P.R.G.C.), approvato con D.G.R. n 7-2137 del 5 febbraio 2001 e s.m.i..
3. Nel 2004, in seguito alla pubblicazione sul B.U n. 04 la Regione Piemonte approva (D.G.R. n°10-11515 del 19/01/2004) la variante strutturale al P.R.G.C.;
4. A seguito dell'emanazione da parte della Regione Piemonte della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 recante "Modifiche ed integrazioni dell'allegato A della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999" riguardante "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114" (di seguito "criteri regionali") l'Amministrazione adotta e approva la variante di adeguamento con le deliberazioni del Consiglio comunale n. 30 del 29/03/2007 e n. 33 del 23/04/2007;
5. Con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 291 – 43016 la Regione Piemonte *rivede* gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa apportando ulteriori modifiche all'allegato A dei criteri regionali .
6. Occorre quindi, ai sensi dell'art. 1 comma 3 dei criteri regionali, aggiornare nuovamente i presenti criteri comunali ed indirizzi generali per l'insediamento degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, (di seguito "criteri comunali"), uniformandoli ai seguenti principi:
 - a) la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà d'impresa e la libera circolazione delle merci;
 - b) la tutela del consumatore con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
 - c) l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
 - d) il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;
 - e) la sostenibilità dell'offerta commerciale rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale;nel rispetto delle ultime disposizioni legislative a livello nazionale in materia di liberalizzazioni.

Articolo 1

Area di programmazione commerciale

1. Il Comune di Manta, secondo i criteri regionali, è individuato come "comune intermedio", della "rete secondaria", nell' "area di programmazione commerciale di Saluzzo". (Allegato 1 all'allegato A dei criteri regionali).

Articolo 2

Definizioni

1. L'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio in sede fissa è soggetto alle norme di cui al titolo III del D.Lgs 114/1998, del capo II della legge regionale sul commercio, del D. Lgs. 26 marzo 2010, n. 59, nonché del titolo IV dell'allegato A dei criteri regionali.

2. Per commercio al dettaglio in sede fissa, s'intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private direttamente al consumatore finale.

3. L'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su area pubblica è soggetto alle norme di cui al titolo X del D.Lgs 114/1998, nonché del capo V della legge regionale sul commercio.

4. Per commercio al dettaglio su area pubblica, s'intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree pubbliche direttamente al consumatore finale.

5. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui ai commi 2 e 4 si adottano le seguenti definizioni:

- 1) esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa: è il luogo destinato all'uso commerciale fisicamente delimitato e separato mediante pareti continue da altri luoghi attigui qualunque sia la destinazione d'uso di questi ultimi;
- 2) esercizio di vicinato: è l'esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita fino a mq.150;
- 3) media struttura di vendita: è l'esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa con superficie di vendita compresa tra mq.151 e mq 1.500;
- 4) centro commerciale: ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2, dei criteri regionali. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero (eventuali parcheggi interrati sono ammessi nel conteggio del numero necessario di posti auto nell'ambito delle verifiche urbanistiche di aree pubbliche a servizi, ma dovranno restare a carico degli operatori i costi di gestione e manutenzione tramite convenzione da stipularsi fra il Comune e gli operatori stessi); la superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma della superficie di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Qualora insediati nel Centro Commerciale, sono assimilati al commercio al dettaglio i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'art. 8 dei criteri regionali, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le condizioni di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 1 bis dell'art. 6 dei criteri regionali;
- 5) commercio al dettaglio su aree pubbliche: è l'attività esercitata su suolo pubblico o gravato da uso pubblico con assegnazione di posteggio o in forma itinerante; rientrano in questa attività sia la vendita di merci che la somministrazione di alimenti e bevande esercitate su suolo pubblico;
- 6) esercizio commerciale all'ingrosso: è il luogo destinato all'uso commerciale fisicamente delimitato e separato mediante pareti continue da altri luoghi attigui, qualunque sia la destinazione d'uso di questi ultimi, dove si svolge l'attività di acquisto e di vendita di merci ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali;
- 7) superficie di vendita:

a) commercio al dettaglio in sede fissa: è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. L'area destinata alla vendita sommata a quella destinata a magazzini e depositi costituisce la superficie totale e generalmente coincide alla superficie lorda di pavimento autorizzata con concessione o autorizzazione edilizia.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Nelle medie e grandi strutture di vendita, l'esercizio commerciale può essere integrato da una superficie aggiuntiva fino ad un massimo del 10% rispetto all'autorizzazione edilizia originaria e comunque non maggiore di mq. 150. In tal caso non è richiesta la separazione fisica da altri luoghi attigui qualunque sia la loro destinazione d'uso.

Ad ogni esercizio commerciale corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2 dei criteri regionali;

b) superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale: questa superficie, anche se non fisicamente separata nello stesso immobile in cui avviene la produzione, deve essere chiaramente evidenziata in planimetria, ricavata in condizioni di sicurezza e non deve avere dimensioni maggiori di mq. 150 previste per gli esercizi di vicinato. Sono consentite dimensioni maggiori solo nei casi in cui la superficie di vendita sia fisicamente delimitata e separata da pareti continue da altri luoghi attigui - qualunque sia la loro destinazione d'uso -, sia prevista la destinazione d'uso nel P.R.G.C. e l'attività sia ubicata in area riconosciuta secondo la normativa sul commercio con i limiti e le condizioni relative previste;

c) superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato e può avere dimensioni minori di mq. 150 solo nel caso in cui la superficie complessivamente destinata al commercio, secondo le verifiche urbanistiche, sia inferiore a mq. 300 o quando i vani, aventi le caratteristiche di superficie di vendita, siano fisicamente delimitati e separati da pareti continue da altri luoghi attigui qualunque sia la loro destinazione d'uso; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. È comunque obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva;

d) superficie di vendita annesse ad attività di vendita all'ingrosso: questa superficie, anche se non fisicamente separata nell'ambito dell'immobile, deve essere chiaramente indicata in planimetria, ricavata in condizioni di sicurezza e non deve avere dimensioni minori di mq 150. In caso di esercizio congiunto ingrosso/dettaglio, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio;

- 8) superficie espositiva: la superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue;
- 9) superficie accessoria: è la superficie occupata e costituita da tutte le superfici necessarie alla conduzione dell'attività commerciale, urbanisticamente considerata a destinazione d'uso commerciale (magazzini, depositi, rimesse, uffici, servizi, ecc.);
- 10) posteggio: è la superficie pubblica o di uso pubblico che viene concessa all'operatore autorizzato all'esercizio dell'attività commerciale. L'esercizio di commercio su area pubblica è consentito per mercati, su area attrezzata a ciò destinata per uno o più giorni alla settimana, o per fiere in occasione di manifestazioni, eventi, ricorrenze;
- 11) non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.

Articolo 3

Classificazione degli esercizi commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del decreto legislativo n. 114/1998, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati (vedasi tabella 1):

- a) **esercizi di vicinato** con superficie di vendita fino a 150 mq;
- b) **medie strutture di vendita** con superficie di vendita da 151 a 1.500 mq;
- c) **grandi strutture di vendita** con superficie di vendita > di 1.500 mq.

2. Le superfici di vendita stabilite dal D.Lgs. 114/98 e dall'articolo 5, comma 10 dei criteri regionali, sono rapportate al numero degli abitanti. Il comune di Manta ha una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Tabella 1

ESERCIZIO COMMERCIALE	SUPERFICIE DI VENDITA
Esercizio di vicinato	fino a 150 mq
Medie strutture di vendita	da 151 a 1.500 mq
Grandi strutture di vendita	> a 1.500 mq

Articolo 4

Esercizi di vicinato

Gli esercizi di vicinato sono previsti, compatibilmente con la destinazione d'uso di commercio al dettaglio, oltre che negli addensamenti e nelle localizzazioni, anche nelle altre zone del territorio urbanizzato (art. 24, lettera a dei criteri regionali e articolo 8 dei presenti criteri).

Infatti è consentita l'ubicazione di esercizi di vicinato in tutte le aree residenziali, nelle aree produttive industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, in aree d'importanza storico-artistica, su edifici individuati ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42 o della L.R. 35/95 o su beni vincolati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della legge n. 56/1977 e s.m.i., nel rispetto dei beni culturali e ambientali.

Articolo 5

Offerta commerciale e classificazione delle medie e grandi strutture distributive

1. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei criteri l'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare, siglato in tabella sotto la lettera A);
- b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare, siglato in tabella sotto la lettera E);
- c) offerta mista (settore alimentare ed extralimentare nello stesso esercizio, siglato in tabella sotto la lettera M).

2. Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale.

3. Nel rispetto della libera concorrenza e per migliorare la produttività del sistema, l'informazione e la qualità dei servizi da rendere al consumatore, al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie, le medie e grandi strutture distributive sono classificate come segue:

Tabella 2

Medie strutture di vendita			
offerta alimentare e/o mista		offerta extralimentare	
tipologia	superficie di vendita	tipologia	superficie di vendita
M-SAM1	da mq. 151 a mq. 250	M-SE1	da mq. 151 a mq. 400
M-SAM2	da mq. 251 a mq. 900	M-SE2	da mq. 401 a mq. 900
M-SAM3	da mq. 901 a mq.1.500	M-SE3	da mq. 901 a mq. 1.500

Tabella 2a

Centri commerciali – Medie strutture di vendita	
tipologia	superficie di vendita
M-CC	da mq. 151 a mq. 1500

Tabella 2b

Grandi strutture di vendita	
offerta mista	offerta extralimentare

tipologia	superficie di vendita	tipologia	superficie di vendita
G-SM1	da mq. 1501 a mq. 1.800	=====	=====

Tabella 2c

Centri commerciali – Grandi strutture di vendita	
tipologia	superficie di vendita
G-CC1	Fino a mq. 3.000

4. Nella tabella 2 e nelle successive sono indicate le strutture di vendita ammesse dalla tabella 4 dell'art. 17 dei criteri regionali, ovvero dalla tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 10 dei presenti criteri comunali.

5. Le medie e le grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti A.1. e A.4. e nelle localizzazioni commerciali L.1., di cui al successivo articolo 7, ed anche esternamente purché inserite in aree o edifici già destinati a servizi pubblici, dove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal P.R.G.C. vigente ed operante, nel rispetto dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 23, comma 1, dei criteri regionali.

Articolo 6

Zone di insediamento commerciale

1. Secondo il presente regolamento, le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, individuate nel comune di Manta, devono garantire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, secondo i principi della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore, nel più rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge 56/1977 e s.m.i., della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione (Codice dei beni culturali, D. Lgs 42/2004).

2. Le zone di insediamento commerciale, secondo i criteri regionali, si distinguono in:

- 1) Addensamenti commerciali: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerte commerciali e di servizi;
- 2) Localizzazioni commerciali urbane non addensate: sono singole zone di insediamento commerciale urbane esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale così come definito dall'articolo 13, comma 3, lettera a) dei criteri regionali e dall'art. 7 dei presenti criteri.

3. L'individuazione ed il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali del comune di Manta, in base alla loro posizione nel contesto urbano in cui si trovano, sono classificati come segue:

1) Addensamenti commerciali:

a) *A.1. Addensamenti storici rilevanti*;

b) *A.4. Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)*;

2) Localizzazioni commerciali:

a) *L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate*;

5. Ai fini commerciali sono riconosciute tali alcune aree urbanistiche esterne agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali in cui è prevista dal P.R.G.C e dalle Norme Tecniche di Attuazione (d'ora in avanti N.T.A.) la destinazione d'uso commerciale o produttiva artigianale o industriale.

Articolo 7

Criteri per l'individuazione ed il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali

1. E' confermata l'individuazione degli addensamenti A.1. e A.4., nonché delle localizzazioni L.1.

2. ADDENSAMENTI

ADDENSAMENTO A.1. (storico rilevante)

È individuato come porzione di territorio urbano omogeneo (art. 30, lettera a dei criteri regionali) ed unitario ove è possibile collocare, in un ambito a scala pedonale, esercizi di piccole dimensioni e dove il consumatore può trovare generi di prima necessità o generi alimentari di particolare specializzazione.

L'addensamento A.1. comprende tutta l'area di importanza documentario paesaggistica, vale a dire il nucleo abitato di più antico insediamento e l'area di importanza storico-artistica con il castello e gli edifici limitrofi (in planimetria tav. 3 del P.R.G.C./ 2001 e s.m.i.).

L'area si sviluppa, secondo un disegno urbanistico spontaneo tipico dei vecchi centri, lungo la strada maestra con edifici a cortina continua.

È intenzione dell'Amministrazione comunale mantenere la vitalità socio-economica di questa zona e, tal fine, si sta favorendo il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio e tutto quanto può qualificare il sistema infrastrutturale (illuminazione pubblica, pavimentazione stradale, arredo urbano).

Dal punto di vista commerciale l'area, pur dotata di esercizi in grado di offrire i generi di prima necessità (alimentari, panetterie, macellerie), ha subito, negli ultimi decenni, un progressivo abbandono non tanto per le difficoltà di accesso e di parcheggio, ma per il mutare delle abitudini delle persone che prediligono più ampie superfici di vendita ove trovano una gamma di prodotti molto vasta.

L'obiettivo da raggiungere agendo sul settore del commercio è quello di facilitare l'approvvigionamento per tutte le fasce di popolazione, favorendo il mantenimento ed il recupero di una presenza diffusa e qualificata del servizio, specializzando l'offerta alimentare con prodotti tipici e facilitando l'insediamento di esercizi di vicinato.

In questo addensamento è individuata un'area per una media struttura di vendita ad offerta alimentare o mista con superficie di vendita di mq. 400 (Scheda CC3 del P.R.G.C./2001 e s.m.i.).

ADDENSAMENTO A.4. (commerciale urbano minore)

L' **addensamento A.4.** s'individua come porzione di territorio che si sviluppa lungo l'asse viario della Strada provinciale 589, dal centro del paese proseguendo verso i confini del comune di Saluzzo (in planimetria tav.2 del P.R.G.C./2001 e s.m.i.) corrispondente all'area residenziale-commerciale di assestamento edilizio e ad alcune aree residenziali di completamento edilizio di seguito descritte.

Si tratta principalmente di una porzione di territorio comunale edificato nella seconda metà del secolo scorso, in parte senza piano regolatore e sorto con destinazioni d'uso miste. Negli ultimi decenni, si è verificata una spontanea evoluzione dell'uso di questo territorio con la trasformazione di molti locali artigianali in locali per esposizioni, con il conseguente prevalere della destinazione d'uso commerciale su quella inizialmente produttiva.

L'area, ubicata a ridosso del centro urbano, è caratterizzata da una buona densità residenziale (circa 1.000 abitanti). Le attività commerciali insediate su entrambi i fronti della strada provinciale si sviluppano per circa m.700. Le offerte commerciali sono sufficientemente differenziate con prevalenza del settore del mobile e dell'arredo di interni. Completano la funzionalità, servizi ricettivi e di ristoro.

Recentemente si sono costruiti fabbricati residenziali comprendenti anche destinazioni d'uso commerciali (aree CR12 e CR13 del P.R.G.C./ 2001 e s.m.i.) ed, oltre a quella esistente, una media struttura di vendita ad offerta alimentare e mista sempre lungo la Strada Provinciale 589 (fronte via Risorgimento). Tali insediamenti modificano la delimitazione dell'addensamento A4 che risulta essere quella di cui all'allegata planimetria.

3. LOCALIZZAZIONI

LOCALIZZAZIONE L.1. (urbana non addensata)

Tale localizzazione individua un'area parzialmente edificata con affaccio diretto sulla Strada provinciale 589, in direzione sud verso il comune di Verzuolo. Si tratta di una porzione di territorio comunale che consente una distribuzione planimetrica in larga parte priva dei condizionamenti derivanti da preesistenze. La superficie, di circa 15.000 mq, quasi pianeggiante, affianca un'area verde pubblica di notevoli dimensioni. E' collegata alle aree residenziali attigue da idonea viabilità, ed è accessibile dai comuni limitrofi. L'area attigua al nucleo residenziale principale più antico del paese dista meno di m. 250 dai nuclei di nuova formazione, così verso Via Matteotti e verso Verzuolo. Nel raggio di m. 500 è presente nucleo residenziale di oltre 1.000 residenti.

Ai fini della sua individuazione, del dimensionamento e dei parametri urbanistici si è fatto riferimento, ai seguenti criteri:

- a) organizzare il territorio secondo le disponibilità urbanistiche dell'area, le preesistenze edificate, le destinazioni d'uso in atto, la rete viaria e i servizi, garantendo condizioni di accessibilità e di sosta ;
- b) orientare l'insediamento in zone idonee alla formazione di sinergie tra le strutture distributive e l'insieme dei servizi;
- c) migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori favorendo la formazione di un sistema di offerta articolato sul territorio, composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive e di assortimento di prodotti.

In planimetria (tav. 2 del P.R.G.C. vigente) sono individuate quattro aree di intervento, localizzazione L.1.1., localizzazione L.1.2., localizzazione L.1.3., localizzazione L.1.4. soggette allo Strumento Urbanistico Esecutivo:

- a) la **localizzazione L.1.1.** interessa una zona inserita nel tessuto urbano periferico in un'area a prevalente destinazione residenziale, sulla quale è previsto l'insediamento di esercizi con una superficie di vendita non superiore a 1.500 mq, con un'offerta merceologica alimentare e/o extralimentare o di un centro commerciale con le stesse caratteristiche dimensionali.
- b) la **localizzazione L.1.2.** occupa una superficie edificata costituita da un lotto inserito nel P.R.G.C. vigente, come residenziale - commerciale di nuovo impianto, soggetto a PEC. La porzione di terreno libero a destinazione commerciale affaccia sulla viabilità principale ed è interessato da due unità commerciali di cui una ad offerta alimentare ed una ad offerta extralimentare con una superficie di vendita non superiore a mq.1.500.
- c) la **localizzazione L.1.3.** riguarda un'area edificata ove è presente un edificio a destinazione artigianale. La variante strutturale del Piano ne propone il cambio di destinazione d'uso con la possibilità di un'edificazione di tipo residenziale completa di esercizi di vicinato o medie strutture ad offerta alimentare/mista fino a mq. 250 di superficie di vendita.
- d) **localizzazione L.1.4.** (urbana non addensata)

Questa localizzazione occupa un'area di affaccio sulla Strada Provinciale 589 individuata attualmente nelle tavole del P.R.G.C. tramite la scheda PC1 PEC e nelle N.T.A. all'art. 36 come area produttiva di assestamento e completamento edilizio. L'area di mq. 6.000 circa (da ridefinire in sede di progettazione) attualmente viene individuata in cartografia come Localizzazione L.1.4., ove è consentita la destinazione d'uso commerciale (ingrosso e dettaglio). Pertanto è ammesso oltre che l'insediamento di esercizi di vicinato, quello di Medie strutture di vendita, di Grandi strutture di vendita e di Centri commerciali facendo riferimento alle indicazioni contenute nella tabella di compatibilità ambientale di cui al successivo art. 10, comma 4 dei presenti criteri. Questa localizzazione rappresenta un continuum commerciale delle localizzazioni L.1.1 e L.1.2. essendo adiacente a quest'ultima e soddisfa i parametri stabiliti dai criteri regionali per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali (art.14, comma 4, lettera a) dei criteri regionali).

Nelle localizzazioni L.1. dove è consentita la realizzazione di un centro commerciale questo dovrà corrispondere alle seguenti definizioni:

- a) centro commerciale classico: è un insediamento, classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del d.lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 dei criteri regionali;
- b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento, classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1 bis dei criteri regionali, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'art. 28 dei criteri regionali. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da

un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere dilazionata nel tempo.

Le localizzazioni individuate con autoriconoscimento ai sensi dell'art. 30 dell'allegato A alla D.C.R. 29 ottobre 1999, n. 563 -13414, fino all'adozione dei presenti criteri, s'intendono direttamente inserite.

Attuato il processo di integrazione, le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono incluse in un addensamento ove possibile.

Articolo 8

Criteri per l'individuazione ed il riconoscimento ai fini commerciali delle aree urbanistiche esterne agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali

1. Nelle aree individuate e normate in cartografia dagli artt. 31 – 32 – 33 - 34 – 35 – 35 bis – 36 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente ove è prevista la destinazione d'uso commerciale e in tutte le altre aree esterne agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato. Nell'area individuata e normata in cartografia dall'art. 36 delle N.T.A. come "PC1 PEC" e relativa scheda e riconosciuta come Localizzazione L.1.4. (urbana non addensata) – nella porzione di affaccio sulla Strada Provinciale 589 avente una superficie di 6.000, il cui calcolo è da definirsi in sede di progettazione, - è ammesso, oltre l'insediamento di esercizi di vicinato, anche quello di Medie e Grandi strutture di vendita, nonché di Centri commerciali nelle misure e con le superfici stabilite dalla tabella di compatibilità ambientale di cui all'art. 10, comma 4 dei presenti criteri.

2. Nelle aree produttive di nuovo impianto individuate anche in cartografia del P.R.G.C. vigente, art. 37 delle N.T.A., è ammesso l'insediamento di esercizi di vicinato insieme alle attività produttive industriali o artigianali.

3. Nell'area di cui all'art. 35 bis delle N.T.A. del vigente P.R.G.C., individuata in cartografia con la sigla "TR1 PEC", è ammesso l'insediamento di:

- 1) strutture ricettive con annessa somministrazione di alimenti e bevande;
- 2) esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, secondo i criteri di cui all'art. 8 commi 1 – 4 della Legge Regionale 29 dicembre 2006, n. 38 – Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande - ;
- 3) attività di intrattenimento e di svago congiuntamente ad un esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, ove la prima attività è prevalente rispetto a quella della somministrazione (art. 8, comma 6, lettera a, Legge Regionale 29 dicembre 2006, n. 38 – Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande). Tale attività non deve essere in contrasto con l'utilità sociale che viene valutata tenendo conto delle esternalità negative, come il grave intralcio del sistema del traffico e l'inquinamento acustico in presenza di residenze e di strutture ricettive.

4. Nelle aree per nuovi impianti agricoli industriali di cui all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.C., congiuntamente all'attività di commercio di prodotti agricoli all'ingrosso, sono ammessi esercizi di vicinato per la vendita degli stessi. In queste aree è possibile la vendita di prodotti agricoli derivanti dalla lavorazione, confezionamento e conservazione per uso alimentare, preparati in laboratori artigianali di cui è prevista la destinazione d'uso.

5. Nelle aree produttive agricole di pianura e di collina (art. 39 e 40 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.), è ammessa la vendita di prodotti agricoli aziendali anche trasformati ai sensi dell'articolo 4, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.228.

6. Nelle aree produttive di pianura e di collina (art. 39 e 40 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.) è ammessa l'attività di agriturismo, con strutture ricettive di qualsiasi tipologia, ai sensi della legge regionale 23 marzo 1995, n. 38 "Disciplina dell'agriturismo" e dell'articolo 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.228.

7. I titolari delle attività agrituristiche esistenti, per validi e giustificati motivi riconosciuti in sede di autorizzazione, possono trasformare le stesse, in esercizio commerciale di somministrazione di alimenti e bevande e/o attività

ricettiva, purché sia salvaguardato il territorio nelle sue peculiarità ambientali e paesaggistiche, non si modifichi la consistenza edilizia e quella dei terreni asserviti, siano corrisposti gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione previsti dalla l.r. 56/1977 e s.m.i., e ottemperate le specifiche disposizioni di legge. Tale trasformazione è, in ogni modo, condizionata alla cessazione dell'attività agrituristica da parte del titolare o del legale rappresentante dell'azienda e alla richiesta del medesimo dell'autorizzazione per l'apertura di nuova attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande.

8. Nelle aree produttive di pianura e di collina (art. 39 e 40 delle N.T.A. del vigente P.R.G.C.) è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali all'ingrosso ed esercizi di vicinato per la vendita di fitofarmaci e presidi sanitari per l'agricoltura (D.P.R. 23 aprile 2001, n. 290).

Articolo 9

Regolamentazione delle nuove aperture, dei subingressi, dei trasferimenti, della variazione della superficie e di settore merceologico e della cessazione di attività degli esercizi commerciali

1. Il continuo adattamento degli esercizi commerciali e l'organizzazione dei locali di vendita alle mutevoli esigenze del consumatore che si concretizza in nuove aperture di esercizi commerciali, nei trasferimenti della loro ubicazione, nelle modifiche delle superfici destinate alla vendita e nel cambiamento o nell'aggiunta di nuovi settori merceologici deve avvenire nel rispetto dei criteri regionali e secondo le specifiche disposizioni dei successivi commi.

2. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite agli articoli 3-4-5-6-7 e 8, in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico generale o esecutivo vigenti destinano al commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 10. Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando questi dimostri di avere contrattualmente acquisito la disponibilità dei locali con incorporato il diritto all'autorizzazione. Trattandosi, nella fattispecie, di un evidente caso di concentrazione, che può essere soggetto a comunicazione all'Autorità garante della concorrenza e del mercato ai sensi della L. 287/1990, il richiedente è tenuto ad inviare la comunicazione, ove occorra, alla Giunta regionale.

3. Le nuove aperture ed il trasferimento di sede delle medie e grandi strutture di vendita sono autorizzate, nel rispetto delle norme di questo articolo, secondo le procedure previste dalla Giunta Regionale in attuazione dell'articolo 3 della legge regionale sul commercio.

4. Nel caso di domande concorrenti hanno priorità:

a) le domande che propongono e contribuiscono meglio alla realizzazione degli spazi pubblici di cui agli articoli 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali;

b) le proposte di accorpamento di autorizzazioni rilasciate ai sensi della legge n. 426/1971, con superficie di vendita superiore a mq. 400, operanti nel comune o nell'area di programmazione commerciale di riferimento, devono rispondere ad almeno uno dei seguenti criteri:

1) siano ubicati esternamente alle zone di insediamento commerciale così come classificate e definite agli articoli 6 e 7;

2) siano ubicati in aree o edifici, anche all'interno delle zone di insediamento commerciale, non idonei sotto il profilo dell'accessibilità, ovvero qualora sia dimostrato che non rispondono ai criteri di valutazione di impatto sulla viabilità di cui all'articolo 26, o non siano dotati di adeguati spazi da destinare al soddisfacimento del fabbisogno minimo di parcheggi previsto all'articolo 25 e non sia possibile alcun intervento per il loro adeguamento.

5. Si considerano concorrenti le domande presentate, complete di tutta la documentazione, nello stesso giorno, e riferite alla medesima ubicazione.

6. Per l'applicazione dei criteri di priorità è obbligatoria la sottoscrizione di un accordo tra il comune che esamina la nuova autorizzazione e l'impresa commerciale che propone l'iniziativa, al fine di garantire il reimpiego del personale dipendente degli esercizi che s'intende accorpare. L'accordo sottoscritto deve essere dettagliato in modo tale che la pubblica amministrazione possa procedere alla verifica dell'adempimento degli impegni assunti.

7. Le autorizzazioni che si accorpano devono essere revocate con provvedimento espresso dell'autorità competente al momento del rilascio della nuova autorizzazione.

8. La **NUOVA APERTURA**, secondo la classificazione degli esercizi commerciali, è soggetta:

1) per gli esercizi di vicinato:

a) a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della legge 241/90, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 17 della legge regionale n. 38 del 30 dicembre 2009;

b) a SCIA, corredata da asseverazione o attestazione, a norma dell'articolo 19 della legge 241/90, di conformità agli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 dei criteri regionali, nel caso in cui l'esercizio di vicinato ricada in area soggetta a prescrizioni particolari ai sensi dell'articolo 20 dei criteri regionali, o rientri nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti integrati di rivitalizzazione di cui agli articoli 18 e 19 degli stessi;

c) ad AUTORIZZAZIONE, qual ora l'esercizio di vicinato sia inserito all'interno di un centro commerciale;

2) per le medie e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali:

a) ad AUTORIZZAZIONE nel rispetto degli articoli 12 (classificazione delle zone di insediamento commerciale), 13 (criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali), 14 (criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali), 16 (sviluppo e concorrenza), 17 (compatibilità territoriale dello sviluppo), 20 (valutazione di impatto commerciale), 21 (priorità nel rilascio delle autorizzazioni), 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi previsti dalla legge;

9. Le **VARIAZIONI DELLA SUPERFICIE DI VENDITA** assumono denominazioni diverse a seconda dell'intervento commerciale cui sono soggette e si distinguono in: ampliamento della superficie di vendita, riduzione della superficie di vendita, ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali.

9.a. L'ampliamento della superficie di vendita, secondo la classificazione degli esercizi commerciali, è soggetto a:

1) per gli esercizi di vicinato:

a) a SCIA;

b) ad AUTORIZZAZIONE, se inseriti in centro commerciale.

2) per le medie e grandi strutture di vendita:

a) a SCIA, entro il limite massimo di mq. 400 e comunque non oltre il 20% della superficie di vendita originaria, anche se risultante da successivi ampliamenti;

b) ad AUTORIZZAZIONE, rilasciata nel rispetto degli articoli 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali, entro il limite massimo del 50% della superficie di vendita originaria autorizzata anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti. L'ampliamento deve avvenire nei limiti della superficie totale autorizzata all'atto del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia o incrementata fino ad un massimo del 10% e comunque non superiore di mq. 150;

c) ad AUTORIZZAZIONE, se l'ampliamento, effettuato con le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a) e b), comporta il passaggio da media a grande struttura di vendita. L'autorizzazione è rilasciata nel rispetto degli articoli 12 (classificazione delle zone di insediamento commerciale), 13 (criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali), 14 (criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali), 16 (sviluppo e concorrenza), 17 (compatibilità territoriale dello sviluppo), 20 (valutazione di impatto commerciale), 21 (priorità nel rilascio delle autorizzazioni), 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi stabiliti dalla legge;

3) per i centri commerciali:

a) a SCIA, entro il limite massimo di mq. 400 e comunque non oltre il 20% della superficie di vendita originaria, anche se risultante da successivi ampliamenti, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque senza superare il limite massimo del 20% della superficie originaria del centro commerciale e fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva;

b) ad AUTORIZZAZIONE, con le prescrizioni di cui alla lettera b) del precedente paragrafo 2), per ogni autorizzazione originaria di media e grande struttura che li compone, comunque entro il limite massimo del 50% della superficie originaria del centro commerciale;

c) ad AUTORIZZAZIONE, se l'ampliamento, effettuato con le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a) e b), comporta il passaggio da media a grande struttura di vendita. L'autorizzazione è rilasciata nel rispetto degli articoli 12 (classificazione delle zone di insediamento commerciale), 13 (criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali), 14 (criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali), 16 (sviluppo e concorrenza), 17 (compatibilità territoriale dello sviluppo), 20 (valutazione di impatto commerciale), 21 (priorità nel rilascio delle autorizzazioni), 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, in applicazione dell'articolo 3 della l.r. 28/1999 e del d.lgs. 114/1998;

d) nell'ambito dell'ampliamento, il rilascio di autorizzazioni per nuove medie e grandi strutture di vendita, inserite nel centro commerciale, che si avvalgono delle norme di cui alle precedenti lettere a) e b), è consentito nel rispetto degli articoli 16 (sviluppo e concorrenza), 17 (compatibilità territoriale), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali;

e) nell'ambito dell'ampliamento, il rilascio di autorizzazioni per nuovi esercizi di vicinato, all'interno del centro commerciale, è consentito purchè sia effettuato entro il limite massimo del 10% della superficie di vendita originaria complessiva autorizzata.

9.b. La riduzione della superficie di vendita, secondo la classificazione degli esercizi commerciali, è soggetta:

1) per gli esercizi di vicinato:

a) a SCIA;

2) per le medie, grandi strutture di vendita e centri commerciali:

a) a SCIA senza asseverazione;

b) ad AUTORIZZAZIONE, se la riduzione comporta il passaggio da grande a media struttura di vendita, rilasciata nel rispetto degli articoli 12 (classificazione delle zone di insediamento commerciale), 13 (criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali), 14 (criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali), 16 (sviluppo e concorrenza), 17 (compatibilità territoriale dello sviluppo), 20 (valutazione di impatto commerciale), 21 (priorità nel rilascio delle autorizzazioni), 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, in applicazione dell'articolo 3 della l.r. 28/1999 e del d.lgs. 114/1998,.

c) ad AUTORIZZAZIONE, nel caso di grandi strutture di vendita non ancora attivate, qualora sia richiesta contestualmente la revisione delle prescrizioni sulle mitigazioni viabilistiche e ambientali previste per l'attivazione, che è rilasciata con esclusivo rispetto degli articoli 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali, dando luogo ad una nuova superficie originaria di autorizzazione.

In tutti i casi di autorizzazioni non attivate resta comunque invariata la validità temporale dell'autorizzazione originaria prevista dall'articolo 5 della l.r. 28/1999 e cioè per le medie strutture di vendita: 1 anno, salvo proroga fino ad un anno; per le grandi strutture di vendita: due anni, salvo proroga fino a due anni. Entrambe le proroghe sono ammesse per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato.

9.c. La ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali, classificati medie e grandi strutture di vendita, è disciplinata come segue:

a) sono soggetti ad AUTORIZZAZIONE, gli **accorpamenti** delle autorizzazioni originarie attive ed operanti che compongono il centro commerciale, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata, con esclusivo rispetto degli

articoli 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali;

b) sono soggetti ad AUTORIZZAZIONE, le **scomposizioni** di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata, con esclusivo rispetto degli articoli 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali ;

10. La MODIFICA o l'AGGIUNTA DI SETTORE MERCEOLOGICO, secondo la classificazione degli esercizi commerciali, è soggetta a:

1) per gli esercizi di vicinato:

a) a SCIA;

2) per le medie e grandi strutture di vendita:

a) ad AUTORIZZAZIONE nel rispetto degli articoli 16 (sviluppo e concorrenza), 17 (compatibilità territoriale), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali;

b) a SCIA, quando l'offerta alimentare o extralimentare sia integrata con quella dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 3. In questo caso l'offerta non si considera mista, e l'integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio.

3) per ogni autorizzazione originaria degli esercizi di vicinato e delle medie e grandi strutture di vendita inserite nei centri commerciali:

a) ad AUTORIZZAZIONE nel rispetto degli articoli 16 (sviluppo e concorrenza), 17 (compatibilità territoriale), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali.

11. Il TRASFERIMENTO DI SEDE, secondo la classificazione degli esercizi commerciali, è soggetto a:

1) per gli esercizi di vicinato:

a) a SCIA;

b) a SCIA, corredata da asseverazione/attestazione, nel caso in cui l'esercizio, che si intende trasferire in un centro commerciale, sia ubicato esternamente agli addensamenti A.1. e A.4. e localizzazioni L.1., in conformità di quanto previsto dall'art. 25 (fabbisogno dei parcheggi) dei criteri regionali, e quando la variazione di superficie di vendita del centro commerciale, anche a seguito di successivi trasferimenti, non superi i limiti relativi all'ampliamento della superficie originaria;

c) ad AUTORIZZAZIONE in caso di trasferimento di un esercizio dagli addensamenti A.1. e A.4. e dalle localizzazioni L.1. in un centro commerciale, in conformità di quanto previsto dall'art. 25 (fabbisogno dei parcheggi) dei criteri regionali e quando la variazione di superficie di vendita del centro commerciale, anche a seguito di successivi trasferimenti, non superi i limiti relativi all'ampliamento della superficie originaria;

2) per le medie strutture di vendita attive ed operanti:

a) a SCIA, corredata da asseverazione/attestazione, qualora il trasferimento di sede avvenga nell'ambito del medesimo addensamento commerciale e della medesima localizzazione urbana, in conformità degli articoli 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) dei criteri regionali;

b) a SCIA, corredata da asseverazione/attestazione, nel caso in cui il trasferimento avvenga da ubicazioni esterne nelle zone di insediamento commerciale A.1., A.4. e L.1., in conformità degli articoli 12 (classificazione delle zone di insediamento commerciale), 13 (criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali), 14 (criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali), 16 (sviluppo e concorrenza), 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) e 27 (verifiche di impatto ambientale) dei criteri regionali;

c) a SCIA, corredata da asseverazione/attestazione, nel caso in cui l'esercizio sia in una ubicazione esterna alle zone di insediamento commerciale A.1., A.4. e L.1. e venga trasferito in un centro commerciale, in conformità dell' articolo 25 (fabbisogno dei parcheggi) dei criteri regionali e quando la variazione di

superficie di vendita del centro commerciale, anche a seguito di successivi trasferimenti, non superi i limiti relativi all'ampliamento della superficie originaria;

d) ad AUTORIZZAZIONE in caso di trasferimento di un esercizio da un addensamento A.1 ad un addensamento A.4. e viceversa, in conformità degli articoli 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) dei criteri regionali;

e) ad AUTORIZZAZIONE in caso di trasferimento di un esercizio da un addensamento A.1. o A.4. ad una ubicazione esterna e viceversa, in conformità degli articoli 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) dei criteri regionali;

f) ad AUTORIZZAZIONE in caso di trasferimento di un esercizio da una localizzazione L.1. ad un addensamento A.1 o A.4. e viceversa, in conformità degli articoli 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) dei criteri regionali;

g) ad AUTORIZZAZIONE in caso di trasferimento di un esercizio da una localizzazione L.1. ad una ubicazione esterna alle zone di insediamento commerciale A.1 - A.4. - L.1. e viceversa, in conformità degli articoli 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) dei criteri regionali;

h) ad AUTORIZZAZIONE in caso di trasferimento di un esercizio dagli addensamenti A.1. e A.4. e dalle localizzazioni L.1. in un centro commerciale, in conformità di quanto previsto dall'art. 25 (fabbisogno dei parcheggi) dei criteri regionali e quando la variazione di superficie di vendita del centro commerciale, anche a seguito di successivi trasferimenti, non superi i limiti relativi all'ampliamento della superficie originaria;

3) per le grandi strutture di vendita attive ed operanti:

a) a SCIA, corredata da asseverazione/attestazione, qualora il trasferimento di sede avvenga nell'ambito delle medesime localizzazioni urbane L.1., in conformità degli articoli 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) dei criteri regionali;

4) per i centri commerciali:

a) a SCIA, corredata da asseverazione/attestazione, qualora il trasferimento del centro commerciale (media o grande struttura) avvenga nell'ambito del medesimo addensamento commerciale A.1. e della medesima localizzazione urbana L.1., in conformità degli articoli 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) dei criteri regionali;

b) ad AUTORIZZAZIONE, qualora il trasferimento avvenga da un addensamento A.1. ad localizzazione L.1. e viceversa e qualora il centro commerciale sia media struttura (cfr. tabella 4), in conformità degli articoli 23 (individuazione dei beni culturali e ambientali), 24 (destinazioni d'uso), 25 (fabbisogno dei parcheggi), 26 (verifiche di impatto sulla viabilità) dei criteri regionali;

c) il trasferimento degli esercizi commerciali fuori da un centro commerciale, classificato media e grande struttura di vendita, classico o sequenziale, non è mai consentito.

12. Il SUBINGRESSO e la CESSAZIONE DELL'ATTIVITÀ in tutti gli esercizi commerciali è soggetto a SCIA.

Tabella 3

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE SCIA E DELLE AUTORIZZAZIONI					
TIPO DI INTERVENTO	ESERCIZIO DI VICINATO	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA	GRANDE STRUTTURA DI VENDITA	CENTRO COMMERCIALE	
				media struttura di vendita	grande struttura di vendita
nuova apertura	SCIA	AUT	AUT	AUT	AUT
	AUT ^[1]				
subingresso/cessazione attività	SCIA	SCIA	SCIA	SCIA	SCIA
ampliamento di superficie	SCIA	SCIA ^[2]	SCIA ^[2]	SCIA ^[3]	SCIA ^[3]
	AUT ^{[1] [4]}	AUT ^[5]	AUT ^[5]	AUT ^[6]	AUT ^[6]
		AUT ^[7]		AUT ^[8]	
riduzione di superficie	SCIA	SCIA	SCIA ^[9]	SCIA	SCIA ^[9]
			AUT ^[10]		AUT ^[10]
ridefinizione della composizione interna	===	===	===	AUT ^[11]	AUT ^[11]
modifica o aggiunta di settore merceologico	SCIA	SCIA ^[24]	SCIA ^[24]	SCIA ^[24]	SCIA ^[24]
	AUT ^[12]	AUT	AUT	AUT ^[12]	AUT ^[12]
trasferimento di sede	SCIA	SCIA ^{[13] [16]}	SCIA ^{[13] [16]}	AUT ^[23]	=
	SCIA ^{[13] [14]}	SCIA ^{[13] [14]}		SCIA ^{[13] [16]}	
	AUT ^[15]	SCIA ^{[13] [17]}		Il trasferimento degli esercizi commerciali fuori da un centro commerciale, classificato media e grande struttura di vendita, classico o sequenziale, non è mai consentito.	
		AUT ^[15]			
		AUT ^[18]			
		AUT ^[19]			
		AUT ^[20]			
		AUT ^[21]			
AUT ^[22]					

NOTE

- [1] se inserito in un centro commerciale
- [2] fino a 400mq., comunque non oltre il 20% della superficie di vendita
- [3] fino a 400mq. e non oltre il 20% della superficie di vendita, per ciascuna autorizzazione originaria che compone il centro commerciale e comunque senza superare il limite max del 20% della superficie originaria del centro commerciale e non modificando la tipologia distributiva
- [4] entro il limite max del 50% della superficie di vendita originaria complessivamente autorizzata per la stessa tipologia di esercizi, è possibile il rilascio di autorizzazioni fino ad un max 10% della superficie di vendita originaria del centro commerciale
- [5] fino al limite max del 50% della superficie di vendita originaria
- [6] fino al limite max del 50% della superficie di vendita per ciascuna autorizzazione originaria che compone il centro commerciale e comunque senza superare il limite max del 50% della superficie originaria del centro commerciale
- [7] nei limiti di superficie di cui alle note [2] e [5] ma con passaggio da Media struttura a Grande struttura di vendita
- [8] nei limiti di superficie di cui alle note [3] e [6] ma con passaggio da Media struttura a Grande struttura di vendita
- [9] senza asseverazione
- [10] in caso di passaggio da Grande struttura a Media struttura di vendita
- [11] in caso di accorpamento, la superficie di vendita complessiva del centro commerciale non deve aumentare rispetto al quella originale e la composizione merceologica non deve risultare alterata, mentre in caso di scomposizione la superficie di vendita complessiva del centro commerciale non deve aumentare rispetto al quella originale e la composizione merceologica non deve risultare alterata.
- [12] per ogni autorizzazione originaria, se inserite in un centro commerciale
- [13] con asseverazione
- [14] da ubicazione esterna in un centro commerciale purchè non ne comporti aumento della superficie di vendita originaria autorizzata di cui alle note [2] e [5] o non comporti il passaggio da Media struttura a Grande struttura di vendita
- [15] dagli addensamenti A.1 - A.4 e localizzazioni L.1. in un centro commerciale purchè non ne comporti aumento della superficie di vendita originaria autorizzata di cui alle note [2] e [5]
- [16] nell'ambito del medesimo addensamento o localizzazione urbana (medie strutture). Nell'ambito delle medesime localizzazioni urbane (grandi strutture).
- [17] da ubicazioni esterne, agli addensamenti A.1. - A.4. e localizzazioni L.1.
- [18] da ubicazione esterna in un centro commerciale quando comporti aumento della superficie di vendita originaria autorizzata di cui alle note [2] e [5] e/ o comporti il passaggio da Media struttura a Grande struttura di vendita
- [19] da un addensamento A.1. ad un addensamento A.4. e viceversa
- [20] da un addensamento A.1. o A.4. ad una ubicazione esterna e viceversa
- [21] da una localizzazione L.1. ad un addensamento A.1. o A.4. e viceversa
- [22] da una localizzazione L.1. ad una ubicazione esterna e viceversa
- [23] dall' addensamento A.1. alla localizzazione L.1. e viceversa
- [24] quando l'offerta alimentare o extralimentare sia integrata con quella dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20% e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 3. In questo caso l'offerta non si considera mista, e l'integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio.

Articolo 10 *Compatibilità territoriale*

1. L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione, nella legge 287/1990, nel decreto legislativo 59/2010, nel decreto legge 201/2011 convertito dalla legge 214/2011 e nel decreto legge 1/2012, convertito dalla legge 27/2012.

2. La realizzazione delle tipologie distributive rispondenti ai requisiti della normativa è da ritenersi coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza. Il contrasto con l'utilità sociale si valuta per le medie e grandi strutture di vendita attraverso l'esternalità negative e gli analoghi effetti indotti.

3. La compatibilità territoriale dello sviluppo commerciale delinea il modello di rete commerciale di riferimento del comune. Questo, per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, costituisce il modello orientativo e non limitativo dello sviluppo dell'attività commerciale nonché dei titoli edilizi abilitativi, nel rispetto del comma 1 dell'articolo 16 dei criteri regionali, mentre per le grandi strutture di vendita ha carattere vincolante fatto salvo quanto previsto dal comma 1 dell'articolo 16 dei criteri regionali.

4. La compatibilità territoriale è delineata nella tabella regionale 4 predisposta per ciascuna tipologia, a seconda dell'area di programmazione commerciale comunale.

TABELLA 4 (art 17 della Deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 così come revisionata dalla Deliberazione del Consiglio regionale 20 novembre 2012, n. 191-43016)

Esercizi di vicinato	ammessi in tutto il centro abitato e nelle aree esterne laddove è prevista la destinazione d'uso commerciale		
M-SAM1 (da 151 a 250 mq) ammessi in	A.1.	A.4.	L.1.
M-SAM2 (da 251 a 900 mq) ammessi in	A.1.	A.4.	L.1.
M-SAM3 (da 901 a 1.500 mq) ammessi in			L.1.
M-SE1 (da 151 a 400 mq) ammessi in	A.1.	A.4.	L.1.
M-SE2 (da 401 a 900 mq) ammessi in	A.1.	A.4.	L.1.
M-SE3 (da 901 a 1.500 mq) ammessi in			L.1.
M-CC (da 151 a 1.500 mq) ammessi in	A.1.		L.1.
G-SM1			L.1. solo fino a mq. 1.800
G-CC1			L.1. solo fino a mq. 3.000

Articolo 11 *Destinazione d'uso commerciale*

1. La destinazione d'uso commerciale, è individuata nel P.R.G.C., e nei Piani Esecutivi nel rispetto delle norme regionali in materia edilizia, secondo i seguenti principi:

1) il commercio al dettaglio, è attribuito senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali e nelle altre zone del territorio urbanizzato per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Questa destinazione d'uso è integrata al tessuto residenziale, alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona. Ai fini di un corretto inserimento delle attività commerciali nelle aree o edifici cui è attribuita dal P.R.G.C. la presente destinazione d'uso, si definisce come:

- a) pubblico esercizio, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all'art. 2 della Legge regionale 29 dicembre 2006, n. 38 (Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.), salvo quelle regolate da specifiche disposizioni nazionali e regionali, quali:
- a.1) la somministrazione effettuata negli agriturismi, disciplinata dalla legge regionale 23 marzo 1995, n. 38 (Disciplina dell'agriturismo);
 - a.2) la somministrazione effettuata, nei complessi ricettivi alberghieri, alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati in occasione di manifestazioni e convegni organizzati, disciplinata dalla legge 29 marzo 2001, n. 135 (Riforma della legislazione nazionale del turismo);
 - a.3) la somministrazione effettuata nelle strutture ricettive extralberghiere, disciplinata dalla legge regionale 15 aprile 1985, n. 31 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere);
 - a.4) la somministrazione da parte dei soggetti titolari di autorizzazione per il commercio su area pubblica, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla presente legge, disciplinata dalla legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 (Disciplina, sviluppo, ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) e dalle disposizioni regionali di attuazione;
 - a.5) la vendita di prodotti al dettaglio mediante apparecchi automatici, effettuata anche in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo, disciplinata dall'articolo 17 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

Non s'intende come pubblico esercizio l'attività di somministrazione di alimenti e bevande effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e di svago, quando quest'ultima è prevalente rispetto a quella della somministrazione ai sensi del comma 6 lettera a) dell'art. 8 della l.r. 38/06;

- b) artigianato, le attività produttive, purché non a carattere industriale, svolte in appositi locali, direttamente richieste e finanziate dagli utenti i cui prodotti sono loro forniti direttamente. Oltre alle opere manuali, artistiche e dell'ingegno, sono comprese nell'artigianato le attività di produzione di prodotti alimentari (indicativamente: panificatori, pasticcerie, gastronomie, pizze al taglio, gelaterie, yogurtherie, ecc.). Sono attività artigianali anche quelle, svolte in appositi locali, al servizio della persona (indicativamente: parrucchiere, estetista, tintorie, lavanderie, lavanderie self-service, ecc.) e i servizi di riparazione di beni di consumo (indicativamente: calzolaio, riparazioni veicoli o elettrodomestici, ecc.);
- c) attività terziarie al servizio della persona, sono le attività private rivolte agli individui e alle famiglie, svolte in appositi locali, direttamente richieste e finanziate dagli utenti, non comprese nell'artigianato (indicativamente: attività bancarie, postali, assicurative, immobiliari, legali; attività mediche e paramediche; attività tecniche per l'edilizia; attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere; attività di intrattenimento e di svago con o senza somministrazione di alimenti e bevande). Alcune delle attività descritte oltre che essere al servizio della persona possono anche essere al servizio delle imprese e comprendono quelle che supportano il processo produttivo pur non avendo parte diretta nella trasformazione dei prodotti (credito, finanze, assicurazioni; gestione immobiliare; contabilità e ragioneria; servizi legali; servizi "bassi" alle aziende, come pulizie, sicurezza, mense).

2) commercio all'ingrosso: questa destinazione d'uso è integrata alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali. L'attività di commercio all'ingrosso è consentita sia nelle aree a destinazioni d'uso produttiva, che nelle aree a destinazione d'uso commerciale individuate come addensamento A.4. stabilite dal P.R.G.C. e dalle N.T.A.. L'attività di import ed export è considerata commercio all'ingrosso. Nel caso in cui l'attività di commercio all'ingrosso sia legata a quella di lavorazione e confezionamento del prodotto destinato alla vendita, quindi con trasformazione dello stesso, l'insediamento è consentito solo nelle aree a destinazione d'uso produttiva e, qualora si trattasse di prodotti agricoli, l'insediamento è consentito nelle aree di produttive agricole destinate agli impianti agricoli industriali individuate dal P.R.G.C. e dalle N.T.A.. Nel caso in cui l'esercizio commerciale all'ingrosso sia svolto unitamente con l'attività di lavorazione e confezionamento senza trasformazione del prodotto, essa rientra nella destinazione d'uso commerciale.

2. Ai fini dell'individuazione delle aree e degli edifici da destinarsi alle attività commerciali, verificata la compatibilità territoriale dello sviluppo di cui all'articolo 10, il P.R.G.C. segue i seguenti criteri:

1) gli *esercizi di vicinato* sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, di cui all'articolo 7, purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 7, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal P.R.G.C. e dalle N.T.A.;

2) le *medie e grandi strutture di vendita* sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali di cui all' articolo 7, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 7, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal P.R.G.C. e dalle N.T.A.; esse sono interamente ricomprese nelle localizzazioni commerciali, incluse tutte le pertinenze, quali i posti a parcheggio previsti dall'articolo 12, le aree di servizio all'attività commerciale, quali le aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio di cui all'articolo 12.

3. I criteri di cui ai precedenti commi 1 e 2 saranno integrati nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. onde disciplinare le aree e gli edifici individuati.

4. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le norme degli articoli 12, 13, 14, 17 dei criteri regionali e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati dal presente regolamento con particolare riferimento agli articoli 23, 25, 26 e 27 dei criteri regionali. Pertanto dopo l'adozione dei criteri comunali ed il conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici, esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita.

5. Le attività di intrattenimento e di svago, in generale, congiuntamente ad un esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande, ove la prima attività è prevalente rispetto a quella della somministrazione (art. 8, comma 6, lettera a, Legge Regionale 29 dicembre 2006, n. 38 – Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande -), non devono determinare contrasto con l'utilità sociale che viene valutato tenendo conto delle esternalità negative, determinate dal grave intralcio del sistema del traffico e dall'inquinamento acustico, soprattutto in prossimità di residenze e di strutture ricettive.

Articolo 12

Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area

1. Il P.R.G.C. e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

2. Lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 % del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella 5 di cui al comma 4 e dei commi 5 e 11; la restante quota può essere reperita in aree private.

3. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate di cui al comma 2. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3, secondo le previsioni della specifica normativa di settore.

4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

Tabella 5

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM1	151 - 250	Standard minimo stabilito dal P.R.G.C.

M-SAM2	< 400	Standard minimo stabilito dal P.R.G.C.
M-SAM2	400 - 900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901 - 1.500 ⁽¹⁾	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
G-SM1 ⁽²⁾ [M-SAM4]	fino a 1.800 ⁽²⁾ [1.801 - 2.500]	$N = 140 + 0,15(S - 1.800)$
M-SE1	151 - 400	Standard minimo stabilito dal P.R.G.C.
M-SE2/M-SE3	401 - 1.500 ⁽³⁾	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151 - 1500	$NCC = N + N^{(5)}$
G-CC1	fino a 3.000 ⁽⁴⁾	$NCC = N + N^{(5)}$

⁽¹⁾ superficie desunta dalla tabella 4

⁽²⁾ superficie desunta dalla tabella 4. Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2.500 mq. di vendita sono trattate come M-SAM4 da 1.801 mq a mq 2.500.

⁽³⁾ superficie desunta dalla tabella 4

⁽⁴⁾ superficie desunta dalla tabella 4

⁽⁵⁾ N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N¹ è uguale a $0,12xS^1$, dove S¹ è il totale della superficie di vendita degli altri esercizi presenti nel centro commerciale.

5. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq..

6. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla tabella 4 dell'articolo 10 del presente piano, esistenti ed ubicati nell'addensamento storico rilevante (A.1.) e nell'addensamento commerciale urbano minore (o debole) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 4 (vedasi Tabella 5); mentre per le nuove aperture si applicano le condizioni di cui al comma 1.

7. Nell'addensamento storico rilevante (A.1.) per gli esercizi di cui al precedente comma 6, è consentita la monetizzazione delle superfici a parcheggio (da conteggiarsi ai sensi dell'art. 21 della legge urbanistica regionale 56/77 e s.m.i.) a condizione che siano disponibili aree pubbliche di parcheggio a distanza non superiore di m. 200 dall'ubicazione dell'esercizio, misurata sul percorso più breve della viabilità pubblica.

8. Nell'addensamento commerciale urbano minore (A.4.) ogni qualvolta, a causa di una variazione di destinazione d'uso o di ampliamento, si ottiene una nuova superficie commerciale, anche non adibita alla vendita, è necessario verificare la superficie a parcheggio, ai sensi del presente articolo ed in generale ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25 dei criteri regionali. È possibile la parziale monetizzazione delle superfici a servizi per quantità non superiori al 50% di quella risultante dalle verifiche, solo nei casi in cui si tratti di insediamenti con offerta merceologica extralimitare e non sia possibile reperire la superficie a parcheggio sul mappale interessato o su quelli limitrofi. La monetizzazione non potrà essere accordata qualora si dovessero ravvisare situazioni di pericolo per la viabilità in generale o di aggravio delle condizioni di percorribilità dei tratti viari coinvolti.

9. Per l'attività di commercio all'ingrosso, svolta unitamente con quella di lavorazione e confezionamento senza trasformazione del prodotto, ai fini del conteggio delle superfici a parcheggio, s'intende destinato all'uso commerciale il 50% della superficie dell'impianto, a meno che non esistano separazioni fisiche tra i luoghi di lavorazione ed i luoghi di immagazzinamento e di vendita, in modo che le superfici siano misurabili.

10. Per gli esercizi commerciali attivi ed operanti che trasferiscono la sede come stabilito dall'articolo 9, comma 11, dei presenti criteri, è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 4 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

11. Per gli esercizi commerciali attivi ed operanti che ampliano la superficie di vendita come stabilito dall'articolo 9, comma 9a. dei presenti criteri, è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al

comma 4, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane.

- 12.** Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
- a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
 - b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

13. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da calcolare in relazione alla superficie di vendita degli esercizi commerciali, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie, anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai precedenti commi 6, 7, 8, 10 e 11.

14. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private a norma dell'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122.

Articolo 13

Aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità

1. Nell'addensamento storico rilevante A.1., nell'addensamento commerciale urbano minore o debole A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., è favorita la possibilità di parcheggio gratuito, anche per breve durata.

2. Nell'addensamento storico rilevante A.1., nell'addensamento commerciale urbano minore o debole A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., le medie e grandi strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche con il convenzionamento con infrastrutture già esistenti. Circa la monetizzazione, oltre a quanto previsto dall'art. 12, commi 7,8,10 e 11 dei criteri comunali, il P.R.G.C. e gli strumenti urbanistici esecutivi devono prevedere apposita normativa idonea alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di parcheggi di iniziativa pubblica destinati agli addensamenti e alle localizzazioni di cui sopra.

3. Tutte le strutture di vendita, e in special modo le grandi strutture di vendita, inserite nelle localizzazioni urbane non addensate L.1. devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive ai posti di parcheggio di cui all'articolo 25 dei criteri regionali, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da apposita viabilità che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

4. Negli addensamenti commerciali A.1. e A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

5. Circa le verifiche di impatto sulla viabilità e le modalità con cui vengono effettuate negli addensamenti commerciali A.1. e A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., dovranno essere applicate le disposizioni dell'art. 26, commi 3ter e seguenti dei criteri regionali.

Articolo 14

Verifiche di impatto ambientale

1. L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

2. Il P.R.G.C. deve contenere le analisi ambientali e i criteri di valutazione che devono essere applicati dagli strumenti urbanistici esecutivi e dai singoli progetti ai sensi dell'art. 20 comma 5 della legge regionale n. 40/98, al fine di derivare le opere di mitigazione e le caratteristiche progettuali degli insediamenti commerciali.

3. La verifica di compatibilità ambientale non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, bensì contribuire a renderla possibile in un contesto di tutela della qualità della vita, sotto il profilo economico e territoriale. A tale fine deve essere dimostrata la sintonia dell'insediamento commerciale considerato con gli obiettivi della l.r. 28/1999, della l.r. 40/1998, e s.m.i., e con la presente normativa.

In particolare si deve:

- a) migliorare il servizio reso al consumatore;
- b) rispettare le condizioni di libera concorrenza;
- c) evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
- d) contribuire alla formazione di spazi pubblici collettivi adatti alla libera fruizione in condizioni di sicurezza da parte dei cittadini;
- e) preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico;
- f) migliorare la qualità progettuale degli interventi allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale.

Articolo 15

Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

2. I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.

3. Le condizioni per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977 e s.m.i. come modificato dalla legge regionale sul commercio. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n. 114/1998, in caso di grandi strutture di vendita, o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto, in caso di medie strutture di vendita.

4. Le concessioni o autorizzazioni edilizie per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto delle presenti norme e dell'articolo 26 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., come modificato dalla legge regionale sul commercio.

5. Dall'entrata in vigore dei presenti criteri e della normativa regionale, approvati gli strumenti urbanistici, le concessioni o autorizzazioni edilizie vengono rilasciate nel rispetto delle norme e della tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 10 delle presenti norme.

6. È possibile derogare alle norme e alle tabelle di compatibilità di cui all'articolo 10 delle presenti norme solo nel caso in cui sia necessario dare esecuzione a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore della l.r. 28/1999, che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.

Articolo 16

Norme finali, norme sostitutive e norme transitorie

- 1.** Le autorizzazioni per gli esercizi commerciali sono rilasciate in base alle norme dei presenti criteri e dei criteri regionali, secondo le procedure stabilite con apposito atto della Giunta regionale emanato ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 28/1999.
- 2.** Il provvedimento della Giunta regionale stabilisce le procedure relative al rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita, di cui all'articolo 9 del decreto legislativo n. 114/1998, fornisce indicazioni sui procedimenti relativi alle comunicazioni per gli esercizi di vicinato, di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998 ed alle autorizzazioni di cui all'articolo 8, comma 4 del decreto stesso.
- 3.** Ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della legge regionale sul commercio, la conferenza dei servizi di cui all'articolo 9, comma 3 del decreto legislativo n. 114/1998 è indetta dalla Regione secondo le procedure e i tempi stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale.
- 4.** Le autorizzazioni per l'esercizio delle attività commerciali per le medie e grandi strutture di vendita hanno l'efficacia e la validità prevista dall'articolo 5 della legge regionale sul commercio.
- 5.** Le autorizzazioni sono revocate, oltre che per i casi previsti dall'articolo 22 del decreto legislativo n. 114/1998, anche per i casi previsti dagli articoli 5 e 6 della legge regionale sul commercio.
- 6.** Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie per gli insediamenti commerciali è disciplinato dall'articolo 26, comma 6 della legge regionale 56/1977 e s.m.i., e dai criteri regionali.
- 7.** L'annullamento delle concessioni o autorizzazioni edilizie relative ad insediamenti commerciali è normato dalla legge regionale n. 56/1977, e s.m.i., e dagli articoli 5 e 6 della legge regionale 28/1999.
- 8.** Ove non specificato, le norme dei presenti criteri saranno integrate nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. onde disciplinare le aree e gli edifici individuati.
- 9.** Quanto non espressamente previsto dai presente criteri è ricondotto, in sede di valutazione, per analogia ai criteri regionali.

SOMMARIO

<i>Area di programmazione commerciale</i>	2
<i>Definizioni</i>	2
<i>Classificazione degli esercizi commerciali</i>	4
<i>Esercizi di vicinato</i>	5
<i>Offerta commerciale e classificazione delle medie e grandi strutture distributive</i>	5
<i>Zone di insediamento commerciale</i>	6
<i>Criteri per l'individuazione ed il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali</i>	6
<i>Criteri per l'individuazione ed il riconoscimento ai fini commerciali delle aree urbanistiche esterne agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali</i>	9
<i>Regolamentazione delle nuove aperture, dei subingressi, dei trasferimenti, della variazione della superficie e di settore merceologico e della cessazione di attività degli esercizi commerciali</i>	10
<i>Compatibilità territoriale</i>	16
<i>Destinazione d'uso commerciale</i>	16
<i>Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area</i>	18
<i>Aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità</i>	20
<i>Verifiche di impatto ambientale</i>	20
<i>Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie</i>	21
<i>Norme finali, norme sostitutive e norme transitorie</i>	21