

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI CHIUSA DI SAN
MICHELE



IL SINDACO:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE:

SOTRECO

SOTRECO s.n.c.
di Bertolotto & C.
piazzale Europa - 10044 Pianezza

L. R. 29 novembre 1999 n. 28
D.C.R. n. 191 – 43016 del 20/11/2012

**“DISCIPLINA SVILUPPO E INCENTIVAZIONE DEL
COMMERCIO IN PIEMONTE”**

**CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER
L’INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO
IN SEDE FISSA**

Norme di attuazione

Gennaio 2021

COMUNE DI CHIUSA DI SAN MICHELE



**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER
L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

D.C.R. 191 – 43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

SOTRECO

INDICE

PARTE I - PREMESSA	2
Articolo 1 – Definizioni	2
Articolo 2 – Prescrizioni generali	2
Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri	2
PARTE II – INDICAZIONI GENERALI	4
Articolo 4 – Definizioni tecniche.	4
Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.	5
Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive	6
Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.	7
PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA	8
Articolo 8 – Programmazione comunale.	8
Articolo 9 – Zonizzazione	8
Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali	8
Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.	9
Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali	10
PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO	11
Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo	11
Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.	12
Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni	12
Articolo 16 – Esercizi di vicinato	12
PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE	13
Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.	13
Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.	13
Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.	14
Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.	14
Articolo 21 – Verifica dell’impatto ambientale.	15
PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI	16
Articolo 22 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.	16
Articolo 23 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi	16
Articolo 24 – Norme finali	16

PARTE I - PREMESSA

Articolo 1 – Definizioni

1. Agli effetti delle presenti norme, per **“D. Lgs. 114/98”** si intende il 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; per **“Legge regionale”** la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per **“Indirizzi Regionali”** la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347 – 42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59 – 10831, e da ultimo modificata e integrata dalla Delibera di Consiglio Regionale del 20 novembre 2012, n. 191 – 43016 **“Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”**, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per **“Criteri”** i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, per **“SCIA”** la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all’art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Articolo 2 – Prescrizioni generali

1. I seguenti articoli costituiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita.
2. Il rilascio dell’autorizzazione amministrativa per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita è subordinato al rispetto delle norme sulle destinazioni d’uso stabilite dal Piano Regolatore Generale Comunale.
3. La delibera del Consiglio Regionale n. 191 – 43016 del 20 novembre 2012, costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione dei presenti Criteri.

Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri

1. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull’organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall’articolo 1 del D. Lgs. 114/98, dall’articolo 1 della Legge Regionale e dall’articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:

- Favorire la modernizzazione del sistema distributivo di Chiusa di San Michele al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore;
 - Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale con appositi Progetti Integrati di Rivitalizzazione;
 - Orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
 - Favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
 - Garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del centro storico stesso per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).
2. Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale, nel rispetto dei principi e degli indirizzi stabiliti dal decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), dal decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e dal decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

PARTE II – INDICAZIONI GENERALI

Articolo 4 – Definizioni tecniche.

1. Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98.
2. Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
3. Per *superficie di vendita* si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, ed il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi ed anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona antistante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
4. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri simili, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale sottoscritto e registrato obbligatoriamente presso l'Agenzia delle Entrate, alla dimensione definita per l'esercizio di vicinato; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a magazzino, deposito o a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore solo se accompagnato. In ogni caso è necessario che vengano rispettati per la superficie espositiva gli standard a parcheggio come determinati dall'articolo 21, comma 1, punto 3) della legge regionale 56/1977.
6. La *superficie espositiva di merci ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.
7. La *superficie espositiva di merci non ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventi-

vamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.

8. L'attività di vendita da parte di industriali o artigiani dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività di produzione, può essere esercitata, ai sensi del D. Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (*spacci aziendali*), la cui superficie di vendita per un massimo di 150 mq., deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione. La presente superficie di vendita non è assoggettata al cambio di destinazione d'uso, ma è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..
9. Ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di ,militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi, è soggetta ad apposita comunicazione al Comune. La vendita deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (*spacci interni*), che non abbiano accesso diretto dalla pubblica via. La comunicazione deve contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98.
10. La *superficie di vendita di un centro commerciale* è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
11. Per *commercio all'ingrosso* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. c) del decreto legislativo 6 agosto 2012, n. 147, nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
 - a. Offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
 - b. Offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
 - c. Offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare la offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore a quella definita per l'esercizio di vicinato, e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.

3. Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f), g) del D. Lgs. 114/98.

Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:
- Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 150 mq.;
 - Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 151 mq. fino a 1.500 mq.;
 - Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
 - Centri commerciali.
2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie strutture si riporta di seguito:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 150; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

offerta non alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 1.501 a 4.500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 1.501 a 3.500 mq

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 151 a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva

Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, nonché il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite dai presenti Criteri per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e per le variazioni di superficie di vendita di cui al successivo articolo 15.

Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.

1. Ai sensi del D. Lgs. 114/98, lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella legge 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
1. Per garantire il rispetto della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 3 dei presenti Criteri e del D. Lgs. 114/98, si ritiene essenziale che non si formino posizioni dominanti, e pertanto, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo nelle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita.
2. L'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa è compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui al Piano Regolatore Generale ed al successivo articolo 13 e articolo 14 sulla compatibilità territoriale allo sviluppo, e quelle stabilite dal P.R.G.C.

PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 8 – Programmazione comunale.

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatoria sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
2. Il Comune con la presente normativa adotta altresì i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98.
3. Il Comune di Chiusa di San Michele, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete secondaria, classificandosi come comune minore.

Articolo 9 – Zonizzazione

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento commerciale così come definite dalla presente normativa.
2. Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.
3. Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici ed antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno, con la presente normativa, procedere ad individuare e classificare le zone in:
 - Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepiti come omogenei ed unitari, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
 - Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno di addensamenti commerciali.

Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:

- a. **A.1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.** È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al centro storico. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale. Corrisponde all'area definita come Centro Storico identificata con la sigla "Ra" dal preliminare del P.R.G.C. (articolo 22 delle norme di attuazione), ai sensi dell'articolo 24, punto 2, della legge regionale 56/1977.
 - b. **A. 4 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE.** È riconoscibile lungo l'asse viario di via Susa, da via General Cantore fino al numero civico 73 compreso. È l'ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel tessuto residenziale, percorso dall'asse viario di livello urbano. si riconosce l' estensione di 50 metri lineari dall'asse suddetto.
 - c. **A. 5 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRA URBANO.** È la sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita è funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extra alimentare. È riconoscibile lungo l'asse viario di Strada Moncenisio S.S. n. 25. È un ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo un asse di traffico di scorrimento. Corrisponde all'area colorata in arancione riportata nella planimetria allegata.
2. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali tali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.
 3. Per una più precisa identificazione si fa riferimento alla cartografia allegata alle presenti norme.

Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 1 e 2 degli Indirizzi regionali, solamente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse rispettando integralmente i criteri ed i parametri di seguito riportati. Il riconoscimento di tali localizzazioni dovrà avvenire privilegiando, ove possibile le parti di territorio occupati da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti di territorio individuate con l' obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.
2. **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L. 1.:** sono le zone del tessuto residenziale candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.) o dell' addensamento urbano minore (A. 4), così come definiti ed individuati dal precedente articolo 10.

LOCALIZZAZIONI URBANE NON ADDENSATE L.1.	PARAMETRI
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt)	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	500
Distanza stradale massima della localizzazione da un nucleo residenziale (mt)	500
Dimensione massima della localizzazione (mq)	15.000

3. **Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2.:** Come indicato nella relazione illustrativa dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio in sede fissa, nell'ottica di procedere ad una distribuzione sul territorio del servizio commerciale che si localizzi in maniera più addensata possibile, con la funzione di integrare e sostenere l'offerta del Centro Storico, **si determina di non riconoscere sul territorio comunale alcuna localizzazione commerciale urbano periferica di tipo L. 2.**

Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali

1. Chiunque ne sia interessato potrà richiedere il riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1., in tutte quelle aree in cui il P.R.G.C. indichi come destinazione d'uso il commercio già al momento della presentazione della istanza di autorizzazione, sempre che dimostri il rispetto integrale dei parametri indicati all'articolo 11 delle presenti norme.

PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO

Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.
2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI			LOCALIZZA- ZIONI
		A. 1.	A. 4	A. 5	L. 1
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI	NO	SI
M-SAM 2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM 3	901-1500	NO	SI	SI	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1500	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-1.500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1.501-4500	NO	NO	SI ⁽¹⁾	NO
G-SE1	1.501-3.500	NO	NO	SI	NO

(1) Fino a 2.500 mq. di vendita

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali
4. Nel caso in cui le tipologie distributive per le quali viene presentata istanza non rispondano ai requisiti previsti dal presente articolo occorrerà determinare le eventuali externalità negative che causino effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale in relazione ai criteri di valutazione definiti con la deliberazione della Giunta regionale del 1 marzo 2000, n. 43-29533 e s.m.i.

Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa ai sensi dell'articolo 16 degli Indirizzi Regionali. Nel caso di presentazione di istanze da parte degli operatori per le quali si richieda di applicare il comma 1 dell'articolo 16 degli Indirizzi Regionali, si verificherà la suddetta istanza in relazione ai criteri di valutazione delle esternalità negative definiti con deliberazione della Giunta Regionale, per quanto applicabili alle medie strutture di vendita.

Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni

1. Per quanto riguarda gli accorpamenti e la priorità nell'esame delle domande si applica, per quanto compatibile con la presente normativa, le regole previste dall'articolo 21 degli Indirizzi Regionali.

Articolo 16 – Esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.
2. Le nuove aperture, gli ampliamenti ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentiti previa la presentazione di apposita S.C.I.A., nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche.
3. L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale.

PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE

Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.

1. Le norme contenute nei presenti Criteri costituiscono, per la loro parte, adempimento delle disposizioni di cui all'articolo 4 della L. R. 28/99, nell'ambito delle approvazioni previste dall'articolo 29 comma 3, degli Indirizzi Regionali

Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella definita al comma 3, articolo 25 degli Indirizzi (e di seguito riportata in estratto), mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	401 – 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
MSAM 3	901 – 1500	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M SE 2	401 – 900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	901 – 1500	$N = 0,045 \times S$
M CC 1	401 – 1500	$N = N + 0,12 \times S$
G SM 1	1501 – 2500	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
G SE 1	1501 – 3500	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$

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

5. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3), della legge Regionale n. 56/1997, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.
6. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le medie e le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali, salvo quanto stabilito dal successivo comma 8. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
7. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso si realizzi un intervento soggetto ai disposti di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
8. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1 e nell'addensamento urbano minore di tipo A.4, ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 dei presenti Criteri.
9. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 20 – Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.

1. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita **superiori a mq. 900** sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando sono insediati nell'addensamento commerciale extra urbano A. 5; negli addensamenti commerciali A1 e A4 e nelle localizzazioni commerciali urbane non ad-

densate (L1) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita **superiori ai mq. 1.800**.

2. Le medie e le grandi strutture di vendita devono dimostrare nella presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.
3. Lo studio di cui al precedente comma 1 deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.

Articolo 21 – Verifica dell’impatto ambientale.

1. Ai sensi dell’art. 27 degli Indirizzi regionali le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l’impatto ambientale.
2. 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 considerato con gli obiettivi della l.r. 28/1999, della l.r. 40/1998 e s.m.i., e successive modifiche ed integrazioni, e della 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.
3. Le strutture commerciali identificabili come Centri commerciali classici o sequenziali di media e grande dimensione devono rispettare le disposizioni regionali in materia di VIA disposte dalla legge regionale del 14 dicembre 1998 n. 40.

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 22 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 19 degli Indirizzi Regionali.
2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
 - a) Progetti Integrati di Rivitalizzazione (PIR).

Articolo 23 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi

1. Le concessioni, le autorizzazioni, i permessi a costruire e ogni altro titolo abilitativo edilizio relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.
2. Le concessioni, le autorizzazioni, i permessi a costruire e ogni altro titolo abilitativo edilizio relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati nel rispetto delle procedure e dei tempi previsti dall'articolo 26, commi da 6 a 11, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

Articolo 24 – Norme finali

1. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e nel D. Lgs. 114/98.