

COMUNE DI VILLA FRANCA PIEMONTE



Definizione criteri di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998

in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999
sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999
"Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l'insediamento
del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114"
così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003,
dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012.

INDICAZIONI OPERATIVE E NORMATIVE PER LO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO AI SENSI
DEL D. LGS. 114/98 DELLA L.R. 28/99

ALL.1

Delibera di consiglio comunale n. _____ del ____ Aprile 2020

il Sindaco:
Agostino BOTTANO

il segretario Comunale:
dott. Emanuele MATINA

il R.U.P.:
arch. Silvia RUATA

Il tecnico incaricato:
arch. Guido GEUNA

Collaboratori: arch. Giorgio CUCCO



Agg. Aprile 2020

INDICE

Sommario

PREMESSA	2
Art. 1 Definizione di superficie di vendita e di superficie espositiva	2
Art. 2 Classificazione degli esercizi commerciali.	3
Art. 3 Definizione di Centro Commerciale.....	3
Art. 4 Definizione di Offerta Commerciale.	4
Art. 5 Classificazione delle tipologie di strutture distributive	5
Art. 6 Sviluppo della rete distributiva	5
Art. 7 Norme per il riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1	6
Art. 8 Individuazione dei beni culturali e ambientali.....	6
Art. 9 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali.	6
Art.10 Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità	9
Art. 11 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente.....	10
Art. 12 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e del TITOLO EDILIZIO	10
Art. 13 Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita.....	11

PREMESSA

L'articolazione normativa a livello nazionale e regionale che si è delineata nell'ultimo decennio prevede che il governo della distribuzione del commercio sul territorio sia prevista all'interno della pianificazione urbanistica di livello comunale.

L'approccio è conseguentemente mutato anche a livello comunale, passando da una visione strettamente vincolistica ad un governo del territorio che si fonda sulla coerenza e sulla sinergia delle trasformazioni nel loro complesso sulla base di dettagliate analisi di settore svolte a livello territoriale.

Ai sensi del D.Lgs. 114/1998 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio", lo sviluppo urbano del commercio non è soggetto a limitazioni quantitative, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nella Costituzione e nella Legge n. 287/1990 s.m.i. recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato. Per garantire il rispetto del principio della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui al D.Lgs. 114/1998, lo sviluppo del commercio è regolato dalle relazioni di coerenza funzionale e urbanistica.

Le prescrizioni normative che seguono devono essere recepite nelle varianti a:

- P.R.G.C., secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del D.Lgs. 114/1998, mediante approvazione di specifica variante ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 56/1977 s.m.i.,
- Regolamento di Polizia Locale e Annonaria, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998
- Norme sul Procedimento per il Rilascio delle Autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della l.r. n. 28/1999 s.m.i..

Art. 1 Definizione di superficie di vendita e di superficie espositiva

Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo n. 114/1998, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è tutta l'area destinata alla vendita al dettaglio, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, purché effettivamente dall'area di vendita.

Non costituisce 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 e gli spazi di transito posti esternamente alle casse.

La superficie di vendita si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando l'area coperta delimitata dai muri, al netto degli stessi.

Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo delimitato da pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita al dettaglio.

Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma precedente, corrispondono una sola superficie di vendita.

La superficie di vendita annessa ad attività produttiva sia essa industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato (mq.150).

La 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 (mq.150); la parte rimanente, anche se comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e può essere destinata a magazzino, deposito o superficie espositiva; l'autorizzazione commerciale è subordinata alla sottoscrizione ed alla 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 ora SCIA ai sensi della L. n. 122/2010 s.m.i. 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 così come definita al comma successivo.

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.

La superficie di vendita dei centri polifunzionali di servizi, previsti dall'articolo 19 della D.C.R. N. 563-13414/99 s.m.i., non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

Art. 2 Classificazione degli esercizi commerciali.

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:

- a) esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a mq. 150
- b) medie strutture di vendita, con superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1.500
- c) grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq. 1.500

Art. 3 Definizione di Centro Commerciale.

Si definisce centro commerciale, una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, per destinazione d'uso commerciale, composta da almeno due esercizi commerciali al dettaglio, fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2. della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i.

Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando rispettano le seguenti condizioni:

- a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lettera b) della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo), e successive modifiche ed integrazioni;
- b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite dal comune quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'articolo 51, comma 1, lettera b) della L.R. 56/1977s.m.i., garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla L.R. 56/1977s.m.i.;
- c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
- d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 25, comma 2) della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

La superficie di vendita di un centro commerciale classico e sequenziale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

I centri commerciali sono così classificati:

a) centro commerciale classico: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da un unico edificio, comprendente spazi pedonali dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio che possono essere integrati da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a Titolo Edilizio esteso all'intero edificio a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, 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 s.m.i. e dall'articolo 29 della D.C.R. n. 563-13414/99 come modificato dalla D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012.

b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. n. 114/1998s.m.i., media o grande struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, 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; negli altri casi è soggetto a titolo edilizio rilasciato con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo

28 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato anche a un soggetto promotore.

c) centro commerciale naturale: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale che l'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. definisce addensamenti commerciali urbani ed extraurbani nonché localizzazioni commerciali urbane non addensate, che si affacciano, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Il comune può predisporre un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non possono discendere da un unico provvedimento generale. La superficie di vendita si computa per ogni esercizio commerciale e non complessivamente. I titoli edilizi sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare.

d) centro commerciale pubblico: è costituito da mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal titolo X del Decreto Legislativo n. 114/1998 s.m.i.

I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012, non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche, nelle zone di insediamento commerciale definite localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate, pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento di cui all'art. 14, comma 4, lett. b) ed art. 17 comma 4 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i.

Art. 4 Definizione di Offerta Commerciale.

L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. L'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
- b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)
- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

L'offerta alimentare o extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista, quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, per una superficie non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti previsti dall'articolo 4, comma 1, lettera d) del D.Lgs. n. 114/1998s.m.i.; l'integrazione di settore merceologico deve essere ricavata nella superficie di vendita autorizzata ed essere oggetto di una sola segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Ai fini della programmazione della rete distributiva sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) e g) del Decreto Legislativo n. 114/1998s.m.i.

Art. 5 Classificazione delle tipologie di strutture distributive

In virtù di quanto previsto nell'art. 8 della D.C.R. n. 563-13414/99 integrata dalla D.C.R. n. 547-42514/03, dalla D.C.R. n. 59-10831/2006 e dalla D.C.R. n. 191-43016 del 20 novembre 2012, le medie e grandi strutture di vendita sono così classificate:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250;
M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900;
M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500;

- offerta extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400;
M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900;
M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 4.500;
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 mq a 7.500 mq.
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 mq a 12.000 mq.
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq.

- offerta commerciale extralimentare

G-SE1: superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 3.500;
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 mq a 4.500 mq.;
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 mq a 6.000 mq.;
G-SE4: superficie di vendita oltre 6.000 mq.

CENTRI COMMERCIALI

- medie strutture di vendita

M-CC: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1500;

- grandi strutture di vendita

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq.
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 mq a 12.000 mq.
G-CC3: superficie di vendita da 12.001 mq a 18.000 mq.
G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq.

Art. 6 Sviluppo della rete distributiva

In conformità con quanto disposto dall' art. 15 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012, le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico degli esercizi commerciali sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite agli articoli 12, 13 e 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo destina a commercio al dettaglio, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 17 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. e delle prescrizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale locale relative agli standard di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/1977 s.m.i. nonché alla salvaguardia del territorio e alle prescrizioni di cui agli articoli 22 e 24 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i.

Esse potranno avvenire:

- a) su tutto il territorio comunale se relative ad esercizi di vicinato;
- b) all'interno degli ambiti territoriali riconosciuti come zone di sviluppo commerciale quali Addensamenti o Localizzazioni Commerciali di cui all'art. 12 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. se relative a medie e grandi strutture di vendita.

Art. 7 Norme per il riconoscimento di Localizzazioni commerciali urbane non addensate L1

Avvalendosi del disposto di cui all'art. 14, comma 2, lettera a) n. 3 ed all'art. 22 comma 2 della D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i., il comune si riserva la facoltà di riconoscere, in sede di esame delle istanze di cui all'art. 15 della medesima D.C.R., localizzazioni Commerciali urbane non addensate L1, purché le aree e/o edifici interessati, fermo restando il rispetto delle prescrizioni urbanistiche sulle destinazioni d'uso previste nei vigenti strumenti di pianificazione locale, non abbiano le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. e A.5., siano interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, così come definito all'articolo 11, comma 8 bis della D.C.R. sopracitata, e siano, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Tali ambiti sono candidati ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata è inclusa in un addensamento. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate L1 oltre a rispondere alla definizione sopra riportata devono rispettare i seguenti parametri:

- siano ubicate ad una distanza stradale massima di m. 500 da un nucleo residenziale al cui interno si rilevi la presenza di almeno 1.000 residenti; non sussistono limiti all'utilizzo del numero degli stessi residenti per il riconoscimento di più localizzazioni L1;
- tale nucleo residenziale venga individuato entro una circonferenza teorica con raggio di ampiezza massima pari a m. 500;
- la localizzazione abbia una dimensione massima di mq. 30.000.

E' possibile la deroga ai parametri di cui sopra nell'ambito di un accordo di cui all'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della L. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 14 della D.C.R. n. 563-13414/99 e s.m.i..

Art. 8 Individuazione dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali sono assoggettate al rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dal comune ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., e successive modifiche ed integrazioni, Codice dei beni culturali e del paesaggio dlgs 42 del 22/04/2004 e s.m.i..

Sono altresì tenute al rispetto delle prescrizioni contenute nel piano regolatore generale, nel programma di qualificazione urbana, nel regolamento di polizia urbana al fine di salvaguardare parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, al fine di evitarne lo snaturamento e l'espulsione, in sintonia con quanto prescritto dall'articolo 6, comma 3, punto c) del decreto legislativo n. 114/1998.

Art. 9 Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali.

Il piano regolatore generale stabilisce, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977 s.m.i., lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Per le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio di nuovo impianto di cui all'articolo 13, terzo comma, lettera g) della L.R.56/77 s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura del 100 per cento della superficie lorda di pavimento. All'interno dei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) L.R.56/77 s.m.i e di aree di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'articolo 13, terzo comma, lettere e) ed f) L.R.56/77 s.m.i., la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80 per cento della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50 per cento delle dotazioni di cui al comma precedente.

Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq 400 devono anche essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di

parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in attuazione del d.lgs. 114/1998; applicando il maggiore tra quanto previsto al numero 3) del primo comma dell'articolo 21 della L.R.56/77 s.m.i. e quanto previsto dall'articolo 25 della D.C.R. 191-43016 del 6 dicembre 2012 s.m.i. (tabella 1 - parametri per il calcolo del fabbisogno totale di posti a parcheggio). Lo standard minimo relativo ai posti di parcheggio pubblico è pari al 50 per cento del fabbisogno totale del numero di posti a parcheggio e conseguente sviluppo superficiale, la restante quota massima del 50 per cento può essere reperita in aree private. Nel caso di interventi nei centri storici, individuati conformemente a quanto disposto dall'articolo 24, primo comma, numero 1) della L.R.56/77 s.m.i., la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80 per cento di quanto indicato al punto precedente.

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;
- a) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

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 smi, e ai commi 1 e 2 dell'articolo 25 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 s.m.i.(Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 s.m.i.(Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Le aree da destinare ai servizi pubblici possono anche essere reperite in apposite strutture multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura, purché dette strutture siano direttamente e autonomamente accessibili dallo spazio pubblico; le aree destinate a parcheggio pubblico possono, inoltre, essere reperite nel sottosuolo purché nelle aree sovrastanti, qualora piantumate o destinate a piantumazione, non siano pregiudicate le funzioni vegetative.

Sono computabili tra gli standard pubblici, oltre alle superfici delle quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento permanente ad uso pubblico.

Quando l'acquisizione delle superfici per parcheggio non è possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune, le convenzioni e gli atti di obbligo degli strumenti urbanistici esecutivi e dei permessi di costruire possono prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione o asservimento, che sia corrisposta al comune una somma, commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, da destinare all'acquisizione di aree per servizi pubblici o alla realizzazione dei servizi medesimi.

Ogni qualvolta l'intervento, riferito al patrimonio edilizio esistente, comporti ampliamenti, mutamenti di destinazioni d'uso o comunque aumento delle quantità stabilite dal PRG, le superfici eventualmente da dismettere o assoggettare devono essere calcolate nella misura differenziale determinata dall'ampliamento, mutamento o aumento su indicati.

Quando in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita una o più attività di vendita al dettaglio sono presenti, anche con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività non specificatamente di tipo commerciale (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 s.m.i. da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

TABELLA 1 - PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
MQ. (S)		
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500	$NCC = N+N'$ (***)
251-2500		
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.		
(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.		
(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.		
N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.		

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, la cui superficie utile complessiva supera il 20% del totale della superficie di vendita del centro commerciale, deve essere previsto un incremento pari ad 1 posto a parcheggio ogni 20 mq. della superficie dei pubblici esercizi, degli impianti destinati allo svago e al tempo libero calcolata secondo le specifiche normative di settore.

Per gli esercizi di vicinato, compresi quelli inseriti nei centri commerciali che sono ubicati nell'addensamento storico A.1 e nell'addensamento commerciale urbano minore A.4 non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti parcheggio previsto dal comma 3 dell'articolo 25 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i.; è fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della L.R. 56/1977smi.

Per il trasferimento delle medie e grandi strutture di vendita attive ed operanti, dei centri commerciali e degli esercizi commerciali attivi ed operanti all'interno di un centro commerciale, (classificato media e grande struttura di vendita) classico o sequenziale (articolo 15, commi 13, 14 e 16 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i.) è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 dell'articolo 25 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i. negli addensamenti storici rilevanti (A.1), negli addensamenti commerciali urbani minori (A.4), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.)

Per gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture (articolo 15, commi 7 e 9) è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 dell'articolo 25 della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i. derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale.

Gli introiti derivanti dalla monetizzazione delle aree per parcheggio devono costituire un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

Il computo del fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei titoli edilizi anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai commi precedenti.

Art.10 Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità

Il comune disciplina l'orario di carico e scarico delle merci nell'addensamento storico rilevante (A.1.) e ovunque tale attività presenti incompatibilità con l'utilizzo del territorio in atto, con particolare riguardo alla presenza di plessi scolastici, edifici per il pubblico spettacolo, complessi espositivi ed a edifici pubblici in genere, concentrandolo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

Il comune nel disciplinare la sosta su suolo pubblico deve considerare che, per la vitalità del commercio nell'addensamento storico rilevante A.1 e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1, deve essere privilegiata la possibilità di parcheggio gratuito, anche di breve durata.

Nell'addensamento storico rilevante A.1 e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 le medie e le grandi strutture di vendita possono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti.

Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche 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 rispetto al soddisfacimento dei posti parcheggio di non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

Il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità nelle localizzazioni urbano periferiche non addensate L.2.; mentre negli addensamenti commerciali A.1, A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 deve essere effettuata solo per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

La valutazione di impatto sulla viabilità deve essere estesa alla parte della rete stradale che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale, che terrà conto, solo per le localizzazioni commerciali L.2., anche delle opere infrastrutturali previste nel progetto unitario di coordinamento approvato dal comune.

Lo studio deve comprendere, separatamente per le zone urbane di insediamento commerciale A.1., A.4. e L.1. e per le zone di insediamento commerciale urbano-periferiche L.2., la verifica funzionale dei nodi e degli assi stradali, in modo che sia garantita un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei livelli di servizio previsti dai comuni e dalle province per le strade di rispettiva competenza conformemente alle indicazioni dell' articolo 26 comma 3ter, quater, quinquies, sexties, seppie, ostie, novies, undecies, duodecime della DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i.

Art. 11 Norme a tutela della viabilità e dell'ambiente.

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

La verifica di compatibilità ambientale deve accertare la compatibilità dell'insediamento con gli obiettivi della L.R. 28/1999 s.m.i., della L.R. 40/1998 s.m.i, 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.

Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 40/1998 s.m.i., sono sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'allegato B1 alla stessa legge.

Gli strumenti urbanistici esecutivi e i singoli progetti di insediamenti commerciali di cui all'articolo 4 e all'allegato B1 alla L.R. 40/1998 s.m.i. sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale salvo che il piano regolatore generale comunale contenga le analisi ambientali e i criteri di valutazione che devono essere applicati dagli strumenti urbanistici esecutivi e ai singoli progetti ai sensi dell'articolo 20, comma 5 della L.R. 40/1998 s.m.i..

La valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali nei casi previsti dall'articolo 4 e dall'allegato B1 alla L.R. 40/1998 s.m.i., deve essere coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio dei titoli edilizi per i casi previsti al settimo ed ottavo comma dell'articolo 26 della L.R. 56/1977 s.m.i. come sostituiti dalla legge regionale sul commercio, ed è effettuata secondo i criteri e le modalità stabiliti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 3 dell'articolo 27 DCR 191-43016 del 06 dicembre 2012 s.m.i

Fino all'emanazione della metodologia di cui all'articolo 27 dell'allegato A della deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414, come modificato ed integrato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 20 novembre 2012 n.191-43016, la fase di verifica ambientale è espletata nel rispetto delle norme in vigore in materia ambientale.

Art. 12 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e del TITOLO EDILIZIO

I titoli edilizi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 smi, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio della titolo edilizio inerente all'immobile devono essere correlati al fine della loro contestuale definizione.

Le condizioni per il rilascio dei titoli edilizi sono dettate dall'articolo 26 comma 6 della L.R. 56/1977 smi., devono essere rilasciati contestualmente all'autorizzazione amministrativa.

L'autorizzazione amministrativa è rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D.Lgs. n. 114/1998 ed è successiva alla deliberazione della Conferenza dei Servizi prevista dall'articolo 9 dello stesso decreto.

I permessi o autorizzazioni edilizie per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto delle presenti norme, di quelle previste nella D.C.R. n. 563-13414/99 s.m.i. e dell'articolo 26 della legge regionale n. 56/1977 smi.

Art. 13 Norme sul procedimento Amministrativo concernente le domande relative alle medie strutture di vendita.

Le norme sul procedimento amministrativo concernenti le domande relative alle medie strutture di vendita, di cui al comma 4 dell'art. 8 del d. lgs. 114/1998, verranno definite con separato provvedimento della Giunta Comunale.

Fino all'adozione di tale deliberazione si applicheranno le disposizioni stabilite dalla Regione Piemonte nella D.G.R. 1 marzo 2000 n. 43-29533 nell'allegato B, intendendosi in tale fase stabilito quale termine la data di ricevimento entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato provvedimento.