

COMUNE DI CAPOTERRA

Provincia di Cagliari

**ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
E ALL'EDILIZIA PUBBLICA E PRIVATA**

**Perimetrazione del Centro Storico
e degli ambiti di interesse storico**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Stralciate ai sensi della Determinazione del Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia n. 119/DG del 20.03.2003)

INDICE

CAPO I	NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE	3
Art. 1	(Campo di applicazione)	3
Art. 2	(Perimetrazione del Centro Storico)	3
Art. 3	(Interventi consentiti).....	3
Art. 4	(Monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria).....	4
Art. 5	(Interventi di manutenzione ordinaria)	5
Art. 6	(Interventi di manutenzione straordinaria)	5
Art. 7	(Interventi di restauro e risanamento conservativo)	6
Art. 8	(Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica)	8
Art. 9	(Indice medio degli isolati)	8
Art. 10	(Numero dei piani indice di copertura e volumetrie ammesse negli isolati del Centro Storico).....	9
Art. 11	(Requisiti soggettivi).....	9
Art. 12	(Requisiti oggettivi)	9
Art. 13	(Edifici prospicienti strade e spazi del Centro Storico)	9
CAPO II	NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE.....	11
Art. 14	(Oggetto e campo di applicazione)	11
Art. 15	(Definizioni)	11
Art. 16	(Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali)	11
Art. 17	(Centri commerciali urbani di via o di strada)	12
Art. 18	(Parcheggi pertinenziali per la clientela).....	12
Art. 19	(Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci).....	13
Art. 20	(Parametrazione tra SV e SLP)	13
Art. 21	(Richiesta di apertura di una MSV o GSV)	13
Art. 22	(Rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione di apertura)..	13
Art. 23	(Rinvio ad ulteriori decisioni).....	13
CAPO III	NORME FINALI.....	15
Art. 24	(Elaborati di piano e loro validità)	15
ALLEGATI	16	
NORMATIVE SUGLI ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO	16	

CAPO I Norme Urbanistiche ed Edilizie

Art. 1 (Campo di applicazione)

Le presenti norme di attuazione, aventi carattere di generalità, si applicano in tutti gli isolati del Centro Storico dell'abitato di Capoterra, classificati zona A1, A3, A4, ed agli ambiti di interesse storico, EA2 e DA5 in aggiunta alle norme della sottozona di appartenenza.

Art. 2 (Perimetrazione del Centro Storico)

Sino alla approvazione del Piano Particolareggiato o dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, viene proposta la perimetrazione del Centro Storico dell'abitato così come definita dagli elaborati progettuali allegati alle presenti norme di attuazione.

Le aree, gli edifici, i complessi edilizi ricadenti nella suddetta perimetrazione, di cui alla planimetria allegata alle presenti norme, e che ne costituisce parte integrante, sono inclusi in isolati per i quali sono consigliati i Programmi Integrati ed i Piani particolareggiati di Recupero del patrimonio edilizio esistente, da redigere, su iniziativa pubblica o privata, allo scopo di coordinare e realizzare gli interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, secondo quanto stabilito dall'art. 27 della Legge 05/08/78, n. 457, Tit. IV, dagli articoli 21 e 22 della L.R. 22/12/8 n° 45 dall'art. 3 della L.R. 01/07/91 n°20.

All'interno delle sub-perimetrazioni che dividono gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree, il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei Programmi Integrati e dei Piani particolareggiati di Recupero di cui al comma precedente, salvo i casi di cui ai successivi articoli.

All'interno delle perimetrazioni i piani attuativi definiranno il complesso delle infrastrutture, dei servizi e dei sottoservizi in modo tale da garantirne la funzionalità e la compatibilità con l'assetto storico ed i caratteri architettonici e costruttivi del tessuto urbano.

Potranno essere proposte perimetrazioni inferiori all'isolato, per particolari esigenze adeguatamente rappresentate, previo parere dell'organo tecnico e della competente commissione consiliare comunali.

Art. 3 (Interventi consentiti)

Sono tuttavia consentiti, nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Particolareggiato, gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 come meglio appresso specificati:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Dall'approvazione del nuovo Piano Particolareggiato, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b), c), sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui alla lettera d) ed e) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Sono interventi edilizi su edifici esistenti:

gli interventi di manutenzione ordinaria

quelli riguardanti le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (art. 31 lett.a) della L. 457/78;

□ gli interventi di manutenzione straordinaria

quelli riguardanti le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (art. 31 lett.b) della L. 457/78;

□ gli interventi di restauro e di risanamento conservativo:

quelli indirizzati a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 31 lett. c) della L. 457/78;

□ gli interventi di ristrutturazione edilizia:

quelli rivolti alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto o in parte, diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (art. 31 lett. d) della L. 457/78;

□ gli interventi di ristrutturazione urbanistica:

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 31 lett.e) della L. 457/78;

(Interventi edilizi di ampliamento di edifici esistenti)

sono interventi edilizi di ampliamento gli interventi su edifici esistenti gli interventi con incrementi inferiori al 10%, in quanto non varianti essenziali (art. 5 della L.R. 23/85) rientrano tra quelli di ristrutturazione edilizia, mentre gli interventi con incrementi superiori al 10% sono da ritenersi di nuova costruzione, per la parte eccedente, ancorché non comportino modifiche o ristrutturazioni delle parti preesistenti;

(Variazione di destinazione d'uso)

costituiscono variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia o delle singole unità immobiliari o, nel caso di unità immobiliari residenziali, di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

Art. 4 (Monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria)

Nel seguenti casi di:

- interventi su edifici esistenti con modifica di destinazione d'uso;
- interventi di ampliamento e di nuova costruzione per usi diversi dall'uso residenziale;
- variazioni di destinazione d'uso da residenziale ad altra destinazione;
- deroghe;

qualora sia comprovata l'impossibilità di reperire nelle aree di pertinenza o nelle aree immediatamente limitrofe le aree per gli standard urbanistici occorrenti è consentita la loro monetizzazione nella misura reale determinata sulla base del costo delle aree e del costo della realizzazione delle opere non eseguite.

La stima del costo unitario per mc, rapportato al volume dell'intervento, viene definita ed aggiornata, al pari degli oneri derivanti dall'applicazione della Legge 28/01/77, n° 10, ed assunta con deliberazione del Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale.

Le somme derivanti dal conferimento di tali oneri verranno iscritte nell'apposito capitolo e destinate all'acquisizione delle aree ed alle realizzazione delle opere secondo i piani attuativi.

Art. 5 (Interventi di manutenzione ordinaria)

Le opere ammesse sono sostanzialmente tese a ripristinare od a rifare parti non significative dell'edificio e non debbono pertanto modificare le caratteristiche originarie, anche storiche e tradizionali dell'immobile, se presenti, alterarne la struttura e modificarne la disposizione dei locali.

Tra le opere di manutenzione ordinaria rientrano i seguenti interventi:

finiture esterne:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione, purché ne siano conservati i caratteri originari, quali la pulitura delle facciate, la riparazione e la sostituzione parziale di infissi e ringhiere, il ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e la sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, la riparazione, la coibentazione e la sostituzione parziale del manto di copertura;

elementi strutturali:

- riparazione di tetti e solai con mantenimento o ripristino dei caratteri originari aventi valenza storica-tradizionale;

finiture interne:

- riparazione e sostituzione purché, nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.), siano mantenuti i caratteri originari;

impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

- riparazione, sostituzione ed adeguamento;

impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

- riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle strutture, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di ulteriori volumi tecnici.

Art. 6 (Interventi di manutenzione straordinaria)

Tra le opere di manutenzione straordinaria rientrano i seguenti interventi:

finiture esterne:

- rifacimento totale e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; sostituzione di tutti gli infissi, ringhiere e parapetti con materiali, fogge, ed arredi di facciata di tipo tradizionale;
- coibentazione e rifacimento, anche totale, del manto di copertura, preferibilmente a due falde con convergenza al colmo con esclusione di materiali sintetici e preferibilmente a coppi tradizionali in cotto;

elementi strutturali:

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali verticali ed orizzontali degradati;

- rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:
 - rifacimento di parti limitate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari;
- tramezzi e aperture interne:
 - realizzazione o eliminazione di aperture interne e di tramezzi purché la stessa unità immobiliare non venga frazionata od aggregata ad altre unità immobiliari;
- finiture interne:
 - sostituzione e rifacimento delle parti comuni (scale, androni, portici, logge ecc.);
- impianti ed apparecchi sanitari:
 - installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:
 - installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici, senza che ciò comporti alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi.

Art. 7 (Interventi di restauro e risanamento conservativo)

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono così meglio specificati:

Restauro conservativo

E' rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e alla eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e la testimonianza storica.

Tra le opere di restauro conservativo rientrano i seguenti interventi:

- finiture esterne:
 - restauro e ripristino di tutte le finiture e l'eventuale rifacimento delle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- elementi strutturali:
 - ripristino e consolidamento statico: qualora ciò non sia possibile, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario;
 - non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, dei prospetti e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture;
 - è ammesso il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio;
- murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:
 - non è ammessa l'alterazione dei prospetti;
 - è tuttavia consentito il ripristino di aperture originarie e l'eliminazione di aperture aggiunte, di elementi deturpanti e di superfetazioni non significative;
- tramezzi e aperture interne:
 - restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, ecc.;

- per mutate esigenze funzionali e d'uso è consentita la realizzazione e la demolizione di tramezzi la chiusura di porte e l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari, con la conservazione dell'impianto distributivo dell'edificio, avuto particolare riguardo alle parti comuni;
- finiture interne:
 - restauro e ripristino di tutte le finiture, con eventuale rinnovamento e sostituzione delle stesse, impiegando materiali originari o con essi affini, eliminazione degli elementi aggiunti e delle superfetazioni non significative;
- impianti ed apparecchi igienico-sanitari:
 - realizzazione ed integrazione degli impianti all'interno degli edifici, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici esistenti nell'immobile.

Risanamento conservativo

E' finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici che necessitano di operazioni di consolidamento, integrazione degli elementi strutturali e la modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri architettonici degli edifici di rilevante interesse storico e monumentale degli edifici.

Tra le opere di risanamento conservativo rientrano i seguenti interventi:

- finiture esterne:
 - ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;
- elementi strutturali:
 - ripristino e consolidamento statico e, qualora ciò non sia possibile, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate, mantenendone il posizionamento originario;
 - non sono ammessi nuovi orizzontamenti né alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle strettamente indispensabili alla installazione degli impianti tecnologici;
- murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:
 - ripristino e valorizzazione dei prospetti anche mediante il rifacimento delle parti degradate, pericolanti o crollate, nel rispetto del posizionamento e dei caratteri originari;
- tramezzi e aperture interne:
 - ripristino e valorizzazione degli ambienti interni anche mediante modificazione dell'assetto planimetrico e nelle aggregazioni delle unità immobiliari, purché non vengano alterate le parti comuni dell'edificio (scale, androni, portici, logge, ecc.);
- finiture interne:
 - ripristino ed eventuale rinnovo e sostituzione delle parti degradate con l'obiettivo della valorizzazione degli elementi di pregio, avuto particolare riguardo alle parti comuni (scale, androni, portici, logge, ecc);
- impianti ed apparecchi igienico-sanitari:
 - realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;
- impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:
 - installazione degli impianti e dei volumi tecnici all'interno degli edifici.

Art. 8 (Interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica)

Di norma gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica non sono consentiti negli isolati ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico salvo quelli finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e/o al ripristino degli edifici di rilevante interesse storico e monumentale, nonché quelli indicati come compatibili nella pianificazione attuativa.

Tra le opere di ristrutturazione edilizia ammesse rientrano i seguenti interventi:

 finiture esterne:

- rifacimento ed eventuale nuova realizzazione; tali operazioni devono essere condotte con l'impiego di materiali e tecniche volte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio;

 elementi strutturali:

- consolidamento statico, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con eventuale rifacimento di muri perimetrali;
- sono ammesse modifiche degli orizzontamenti e delle scale e la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione dell'organismo edilizio anche mediante aumento delle superfici utili e del volume nella misura ed in possesso dei requisiti di cui ai successivi artt. 9,10,11 delle presenti norme e purchè finalizzate all'esecuzione di opere volte al ripristino delle caratteristiche tipologiche tradizionali;

 murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

- valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti;
- è ammessa la realizzazione e l'eliminazione delle aperture eventualmente in contrasto con gli arredi, i rapporti geometrici delle facciate e degli elementi del decoro e della finitura di portoni e finestre anche con l'eventuale integrazione delle murature esterne;

 tramezzi e aperture interne:

- è ammessa la modificazione planimetrica ed una diversa distribuzione degli ambienti, nonché la suddivisione e l'aggregazione delle unità immobiliari;

 finiture interne:

- rifacimento e sostituzione con la conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;

 impianti ed apparecchi igienico-sanitari:

- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi;

 impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

- installazione, anche all'esterno dell'edificio, degli impianti e dei volumi tecnici.

Art. 9 (Indice medio degli isolati)

L'indice medio degli isolati rappresenta il rapporto tra il volume complessivo edificato o da edificarsi e la superficie degli isolati.

Il numero degli isolati e l'indice medio di piano di ciascun isolato verranno definiti in sede di redazione ed approvazione del piano attuativo, entro i limiti previsti dalla normativa di legge, e quindi in misura non superiore ai 5 mc per ogni mq di superficie dell'isolato.

Art. 10 (Numero dei piani indice di copertura e volumetrie ammesse negli isolati del Centro Storico)

Gli edifici nel Centro Storico, in tutti gli isolati, non potranno superare i due piani fuori terra ad eccezione degli edifici pubblici e/o ad uso pubblico.

L'indice di copertura (mq/mq), che rappresenta il rapporto tra la superficie coperta e la superficie totale (comprese le pertinenze), per tutti gli isolati non potrà superare 0.70 mq/mq.

L'area residua di pertinenza del fabbricato deve essere lasciata libera da qualsiasi manufatto, anche precario, e mantenuta a verde.

Eventuale ricovero per auto potrà essere autorizzato solo se realizzato in muratura con caratteristiche coerenti con le tipologie, i materiali e gli arredi propri degli edifici del Centro Storico.

Per volumetria realizzabile deve intendersi la volumetria determinata dall'indice medio generale degli isolati espresso in mc/mq sulla superficie fondiaria di ciascun lotto urbano come esistente alla data di adozione del piano e depurata dalla volumetria esistente.

Nei casi di accertata incongruenza tra le norme che disciplinano i parametri edilizi ed urbanistici (indice medio degli isolati) ed i riscontri reali delle volumetrie preesistenti dei singoli isolati, la volumetria eventualmente realizzabile potrà superare l'indice medio generale dell'isolato, entro i già ricordati limiti di legge.

Art. 11 (Requisiti soggettivi)

Sono infine consentiti, nel caso di abitazione primaria, al fine di renderla confacente all'uso residenziale, interventi di ristrutturazione edilizia sino ai massimali di superficie fissati per gli alloggi di edilizia economica popolare, purché la morfologia risultante sia in linea con la classificazione delle tipologie tradizionali, e con quanto stabilito in sede di piano attuativo.

Art. 12 (Requisiti oggettivi)

Presso l'Amministrazione Comunale (Ufficio Tecnico) verrà costituito apposito laboratorio del Centro Storico.

Sarà inoltre definito, con autonomo atto, il Piano del colore, con il compito di stabilire colori, e quant'altro nel merito dei materiali da utilizzarsi negli interventi sulle facciate degli edifici.

Art. 13 (Edifici prospicienti strade e spazi del Centro Storico)

Per gli edifici che, pur appartenenti a zone urbanistiche diverse dalla A1, affaccino sulle strade classificate come zona A1, Centro Storico, con facciate, recinzioni, portali ed altri elementi caratteristici dei tipi architettonici tradizionali, è prevista la conservazione degli elementi costruttivi, che tali caratteri materializzano, negli interventi di recupero o trasformazione edilizia.

A tale scopo i progetti degli edifici che affacciano sul Centro Storico dovranno contenere, quali elaborati obbligatori, la documentazione fotografica e la caratterizzazione storica degli elementi costruttivi nonché una relazione esplicativa che motivi il complesso delle scelte di conservazione, o di eventuale trasformazione, inserite all'interno del progetto.

Le eventuali nuove costruzioni od ampliamenti in aree o edifici confinanti con il Centro Storico, compatibili con le singole normative di zona, dovranno proporre per l'affaccio su tali aree caratteri architettonici compatibili, per quanto non necessariamente mimetici, con tipologie e figurazioni delle architetture tradizionali.

Alle facciate ed agli elementi architettonici prospicienti le aree del Centro Storico sarà esteso il Piano del colore del Centro Storico indicato al precedente art. 12.

CAPO II Norme di Urbanistica commerciale

Art. 14 (Oggetto e campo di applicazione)

Le presenti norme sono attuative degli Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica adottati, in attuazione del DPCM 6 ottobre 2000, con Deliberazione della Giunta Regionale del 29 dicembre 2000, n. 55/108 - Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art.31, comma I, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, che in seguito verranno sinteticamente chiamati "Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica".

Esse, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, si applicano agli esercizi di vendita al dettaglio ubicati nelle zone A "centro storico".

Art. 15 (Definizioni)

Per le definizioni di:

- Superficie di vendita (SV);
- Esercizi di Vicinato (EV);
- Medie Strutture di Vendita (MSV);
- Grandi Strutture di Vendita (GSV);
- Centri Commerciali (CC);

si rinvia all'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 114/99.

Per le definizioni di:

- MSV e GSV "Alimentari";
- MSV e GSV "Non Alimentari";
- MSV e GSV "Prevalentemente non Alimentari";
- "Centri Commerciali urbani di Via o di Strada";

si rinvia al punto 2 ed alla parte finale del punto 5.3.1.1 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Per le definizioni di:

- Posti auto "PA";
- Superficie di Parcheggio "SP";
- Posti auto standard "PA_{standard}";
- Superficie di Parcheggio standard "SP_{standard}";

si rinvia al punto 5.3.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Per la definizioni di:

- Superficie Pertinenziale di movimentazione "SP_{mov}"

si rinvia al punto 5.3.3. degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Art. 16 (Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali)

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
 - modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare;
- è subordinato alla verifica dei criteri in forma di “abaco delle compatibilità” di seguito riportati.

Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica)

Zona A	Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
	SV ≤ 100 mq	ammissibili
	SV > 100 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esercizi singoli Misti (alimentari+Non Alimentari)	
	SV ≤ 250 mq	ammissibili
	SV > 250 mq	non ammissibili (vincolante)
	Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 2.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)
	SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell' “abaco delle compatibilità” valgono le precisazioni riportate al punto 5.3.1.1 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Art. 17 (Centri commerciali urbani di via o di strada)

Nelle le zone A, e' consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità', purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.

Art. 18 (Parcheggi pertinenziali per la clientela)

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- a) l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV;
- b) la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, di una MSV o GSV;

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela previsti dai punti 5.3.2, 5.3.2.1 e 5.3.2.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Art. 19 (Aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci)

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento o l'ampliamento di una MSV è subordinato alle verifiche previste dal punto 5.3.3 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica, relativamente alla dotazione di SP_{mov}.

Art. 20 (Parametrazione tra SV e SLP)

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme a 100 mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) a destinazione d'uso commerciale corrisponde un valore di SV pari a 75 mq.

Art. 21 (Richiesta di apertura di una MSV o GSV)

Qualora ai fini dell'apertura, del trasferimento o dell'ampliamento di una MSV sia necessario il rilascio di apposita concessione od autorizzazione edilizia, l'interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- a) l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV o GSV;
- b) la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare, di una MSV o GSV;

è subordinato al positivo esito delle seguenti verifiche:

- 1) verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- 2) verifica di impatto trasportistico a livello di rete, ove prevista;
- 3) verifica della compatibilità ambientale, ove prevista.

Tali verifiche vanno effettuate nei casi e con le modalità previsti dai punti 5.4, 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3 e 5.4.4 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica.

Le verifiche devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere certificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

Art. 22 (Rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione di apertura)

In attuazione dell'art. 6, comma 2 lett. d), del D.Lgs. 114/98, dell'art. 10, comma 8, del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 e del punto 5.3.1.2 degli Indirizzi e Criteri Regionali di programmazione commerciale ed urbanistica, ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV, sono predisposte contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale.

Il rilascio di concessione o autorizzazione edilizia e di autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

Art. 23 (Rinvio ad ulteriori decisioni)

Al momento, in applicazione dell'art. 7, comma 1, del D.P.C.M. 6 ottobre 2000, non si individuano aree, immobili o compendio di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale.

I criteri di indirizzo, indicati nelle presenti norme ed in quelle da esse richiamate, hanno carattere vincolante sino a quando non si disponga diversamente con l'adozione di specifiche norme.

In tale momento, sulla base del modello di rete commerciale che si vorrà adottare, saranno rideterminati i criteri, riportati dalle presenti norme come di indirizzo e assunti come vincolanti, relativamente alla:

- eliminazione delle specifiche limitazioni riferite alle MSV, costituite da esercizi singoli o centri commerciali esclusivamente non alimentari, nelle Zone A;
- modifica degli standard per parcheggi pertinenziali per la clientela;
- definizione di "alta dipendenza da auto" e media dipendenza da auto";
- individuazione di un rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP inferiore a 0,75;
- individuazione di una soglia inferiore ai 100 posti auto per la verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale;
- individuazione di una soglia inferiore ai 100 posti auto per la verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

Contemporaneamente si procederà all'individuazione di eventuali aree, immobili o compendio di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale.

CAPO III Norme finali

Art. 24 (Elaborati di piano e loro validità)

La presente Variante al Programma di fabbricazione Comunale ha per oggetto la Perimetrazione del Centro Storico e l'identificazione di alcuni ambiti di interesse storico, identificati all'interno di altre zone omogenee confermate nella loro autonoma validità.

Nel caso di (eventuale) discordanza tra elaborati la presente Variante prevale relativamente all'oggetto della medesima, mentre prevalgono le perimetrazioni e le norme previgenti per quanto estraneo all'oggetto della Variante.

L'elenco degli elaborati è il seguente:

- A1* Relazione illustrativa;
- A2* Norme tecniche di attuazione;
- B1 Stralcio della zonizzazione pre-vigente (territorio);
- B2 Zonizzazione (territorio);
- B3 Stralcio della zonizzazione pre-vigente (centro urbano);
- B4* Zonizzazione (centro urbano);
- B5* Documentazione fotografica;
- B6 Carte catastali storiche e confronto con il perimetro adottato;
- B7 Classificazione delle tipologie storiche e delle trasformazioni;
- B8 Attività commerciali del centro storico: un percorso storicamente consolidato.

NOTA: gli elaborati contraddistinti dall'asterisco sono integrati con le osservazioni accolte in sede di approvazione definitiva

Allegati

NORMATIVE SUGLI ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO

Decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 95 s.o. del 24 aprile 1998 - Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59.

ESTRATTO

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 - Intervento sostitutivo nei confronti della regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114, art. 31, comma 1. (GU n. 284 del 5/12/2000).

ESTRATTO

Deliberazione della Giunta Regionale 29 dicembre 2000, n° 55/108, pubblicata sul supplemento straordinario n° 2 al BURAS n° 6, del 19 febbraio 2001, di accoglimento degli "Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica" di cui al DPCM del 6/10/2000, pubblicato sulla G.U. n. 284 del 05/12/2000.

ESTRATTO

Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114

(in Gazz. Uff., 24 aprile 1998, n. 95, s.o.). -- Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della l. 15 marzo 1997, n. 59 (1).

(1) A partire dal 1° gennaio 1999 ogni sanzione pecuniaria penale o amministrativa espressa in lire nel presente provvedimento si intende espressa anche in Euro secondo il tasso di conversione irrevocabilmente fissato ai sensi del Trattato CE. A decorrere dal 1° gennaio 2002 ogni sanzione penale o amministrativa espressa in lire nel presente provvedimento è tradotta in Euro secondo il tasso di conversione irrevocabilmente fissato ai sensi del Trattato CE. Se tale operazione di conversione produce un risultato espresso anche in decimali, la cifra è arrotondata eliminando i decimali (art. 51, d.lg. 24 giugno 1998, n. 213).

Art. 4. Definizioni e ambito di applicazione del decreto.

1. Ai fini del presente decreto si intendono:

- a) per commercio all'ingrosso, 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;
- b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- e) per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- h) per forme speciali di vendita al dettaglio:
 - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
 - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
 - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
 - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

2. Il presente decreto non si applica:

- a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni, e della legge 8 novembre 1991, n. 362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge 22 dicembre 1957, n. 1293, e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n. 1074, e successive modificazioni;
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n. 622, e successive modificazioni;
- d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n. 125, e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n. 59, e successive modificazioni;
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n. 1303, e successive modificazioni. Per vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n. 1034, e successive modificazioni, e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n. 32;
- f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n. 443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari;
- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;
- l) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;
- m) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

3. Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle sale cinematografiche dalla legge 4 novembre 1965, e successive modificazioni, nonché dal decreto legislativo 8 gennaio 1998, n. 3.

Art. 6. Programmazione della rete distributiva.

1. Le regioni, entro un anno dalla data di pubblicazione del presente decreto definiscono gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali, perseguendo i seguenti obiettivi:

- a) favorire la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore;
- b) assicurare, nell'indicare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, il rispetto del principio della libera concorrenza, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;
- c) rendere compatibile l'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento e valorizzare la funzione commerciale al fine della riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda i quartieri urbani degradati al fine di ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;
- d) salvaguardare e riqualificare i centri storici anche attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale;
- e) salvaguardare e riqualificare la rete distributiva nelle zone di montagna, rurali ed insulari anche attraverso la creazione di servizi commerciali polifunzionali e al fine di favorire il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale;
- f) favorire gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole e medie imprese già operanti sul territorio interessato, anche al fine di salvaguardare i livelli occupazionali reali e con facoltà di prevedere a tale fine forme di incentivazione;
- g) assicurare, avvalendosi dei comuni e delle camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, un sistema coordinato di monitoraggio riferito all'entità e all'efficienza della rete distributiva, attraverso la costituzione di appositi osservatori, ai quali partecipano anche i rappresentanti degli enti locali, delle organizzazioni dei consumatori, delle imprese del commercio e dei lavoratori dipendenti coordinati da un Osservatorio nazionale costituito presso il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.

2. Le regioni, entro il termine di cui al comma 1, fissano i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;
- d) la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità.

3. Le regioni, nel definire gli indirizzi generali di cui al comma 1, tengono conto principalmente delle caratteristiche dei seguenti ambiti territoriali:

- a) le aree metropolitane omogenee, al fine di pervenire ad una programmazione integrata tra centro e realtà periferiche;
- b) le aree sovracomunali configurabili come un unico bacino di utenza, per le quali devono essere individuati criteri di sviluppo omogenei;

- c) i centri storici, al fine di salvaguardare e qualificare la presenza delle attività commerciali e artigianali in grado di svolgere un servizio di vicinato, di tutelare gli esercizi aventi valore storico e artistico ed evitare il processo di espulsione delle attività commerciali e artigianali;
 - d) i centri di minore consistenza demografica al fine di svilupparne il tessuto economico-sociale anche attraverso il miglioramento delle reti infrastrutturali ed in particolare dei collegamenti viari.
4. Per l'emanazione degli indirizzi e dei criteri di cui al presente articolo, le regioni acquisiscono il parere obbligatorio delle rappresentanze degli enti locali e procedono, altresì, alla consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio.
5. Le regioni stabiliscono il termine, non superiore a centottanta giorni, entro il quale i comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali e attuativi e i regolamenti di polizia locale alle disposizioni di cui al presente articolo.
6. In caso di inerzia da parte del comune, le regioni provvedono in via sostitutiva adottando le norme necessarie, che restano in vigore fino alla emanazione delle norme comunali.

Art. 7. Esercizi di vicinato.

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera d), di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa comunicazione al comune competente per territorio e possono essere effettuati decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.
2. Nella comunicazione di cui al comma 1 il soggetto interessato dichiara:
- a) di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5;
 - b) di avere rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso;
 - c) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
 - d) l'esito della eventuale valutazione in caso di applicazione della disposizione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c).
3. Fermi restando i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

Art. 8. Medie strutture di vendita.

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera e), di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, anche in relazione agli obiettivi di cui all'articolo 6, comma 1.
2. Nella domanda l'interessato dichiara:
- a) di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5;
 - b) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
 - c) le eventuali comunicazioni di cui all'articolo 10, commi 2 e 3, del presente decreto.
3. Il comune, sulla base delle disposizioni regionali e degli obiettivi indicati all'articolo 6, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio, adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al comma 1.
4. Il comune adotta le norme sul procedimento concernente le domande relative alle medie strutture di vendita; stabilisce il termine, comunque non superiore ai novanta giorni dalla data di ricevimento, entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego, nonché tutte le altre norme atte ad assicurare trasparenza e snellezza

dell'azione amministrativa e la partecipazione al procedimento ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche.

Art. 9. Grandi strutture di vendita.

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita, sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio.
2. Nella domanda l'interessato dichiara:
 - a) di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5;
 - b) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
 - c) le eventuali comunicazioni di cui all'articolo 10, commi 2 e 3, del presente decreto.
3. La domanda di rilascio dell'autorizzazione è esaminata da una conferenza di servizi indetta dal comune, salvo quanto diversamente stabilito nelle disposizioni di cui al comma 5, entro sessanta giorni dal ricevimento, composta da tre membri, rappresentanti rispettivamente la regione, la provincia e il comune medesimo, che decide in base alla conformità dell'insediamento ai criteri di programmazione di cui all'articolo 6. Le deliberazioni della conferenza sono adottate a maggioranza dei componenti entro novanta giorni dalla convocazione; il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole del rappresentante della regione.
4. Alle riunioni della conferenza di servizi, svolte in seduta pubblica, partecipano a titolo consultivo i rappresentanti dei comuni contermini, delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio più rappresentative in relazione al bacino d'utenza dell'insediamento interessato. Ove il bacino d'utenza riguardi anche parte del territorio di altra regione confinante, la conferenza dei servizi ne informa la medesima e ne richiede il parere non vincolante ai fini del rilascio della autorizzazione.
5. La regione adotta le norme sul procedimento concernente le domande relative alle grandi strutture di vendita; stabilisce il termine comunque non superiore a centoventi giorni dalla data di convocazione della conferenza di servizi di cui al comma 3 entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego, nonché tutte le altre norme atte ad assicurare trasparenza e snellezza dell'azione amministrativa e la partecipazione al procedimento ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modifiche.

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 6 ottobre 2000

Intervento sostitutivo nei confronti della regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art. 31, comma 1. (GU n. 284 del 5-12-2000)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

Vista la legge 15 marzo 1997, n. 59, recante delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione amministrativa;

Visto, in particolare, l'art. 4, comma 4, lettera c), della citata legge n. 59 del 1997, il quale prevede che sia anche riordinata la disciplina delle attività economiche ed industriali, in particolare per quanto riguarda il sostegno e lo sviluppo delle imprese operanti nell'industria, nel commercio, nell'artigianato, nel comparto agroindustriale e nei servizi alla produzione, al fine di promuovere la competitività delle imprese nel mercato globale e la razionalizzazione della rete commerciale, anche in relazione all'obiettivo del contenimento dei prezzi e dell'efficienza della distribuzione;

Visto il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, recante riforma della disciplina relativa al settore del commercio;

Visti gli articoli 5, 6, 9, 10, 12, 15 e 23 del citato decreto legislativo n. 114 del 1998, ai sensi dei quali le regioni sono tenute ad adottare propri atti attuativi delle disposizioni stesse;

Visti gli articoli 6 e 12 del decreto n. 114 del 1998 che assegnano un termine alle regioni per l'attuazione degli adempimenti dagli stessi previsti;

Visto il combinato disposto dei commi 1 e 6 dell'art. 26 del decreto n. 114 del 1998, che presuppone la necessaria operatività di tutti gli aspetti della nuova disciplina a partire dal 24 aprile 1999, ivi compresa quella conseguente alla adozione dei provvedimenti di attuazione demandati alle regioni dagli articoli 5, 9, 10, 15 e 23 del decreto n. 114 del 1998;

Visto l'art. 31 del decreto n. 114 del 1998 il quale dispone quanto segue: "Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c) della legge 15 marzo 1997, n. 59, qualora le regioni non esercitano le funzioni amministrative ad esse conferite dal presente decreto nei tempi dal medesimo previsti, il Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato richiede l'adempimento ponendo un termine non inferiore a sessanta giorni. Qualora la regione inadempiente non provveda nel termine assegnato, provvede il Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato sentita la regione inadempiente previa intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano";

Vista la nota n. 540461 del 27 maggio 1999 con la quale il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato ha assegnato alle regioni inadempienti il termine per la definizione dei provvedimenti di attuazione del decreto n. 114 del 1998;

Vista la nota n. 530588 del 4 agosto 1999 con la quale il Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato ha prorogato il predetto termine al 31 ottobre 1999;

Considerato che la regione Sardegna non ha provveduto ad adottare i provvedimenti di attuazione del decreto n. 114 del 1998;

Considerato che la mancata adozione costituisce inattuazione del

decreto n. 114 del 1998, come rappresentato alle regioni dal Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato con note n. 3963 del 6 ottobre 1999 e n. 530969 del 15 novembre 1999;

Ritenuta la necessita' di procedere all'intervento sostitutivo nei confronti della regione predetta;

Vista la nota n. 500825 del 27 gennaio 2000, con la quale e' stato inviato alla regione per la compilazione un formulario conoscitivo relativo agli adempimenti attuativi previsti dal decreto n. 114 del 1998;

Vista la nota n. 501660 del 18 febbraio 2000, con la quale e' stato chiesto alla regione, ai sensi del predetto art. 31, il parere sullo schema di decreto recante l'intervento sostitutivo;

Tenuto conto che non e' pervenuta risposta da parte della regione;

Considerato che la mancata espressione del parere entro i termini previsti nella suddetta nota, come esplicitato nella medesima, e' da considerarsi condivisione del testo trasmesso;

Vista l'intesa con la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano, espressa nella seduta del 3 agosto 2000;

Sulla proposta del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato, di intesa con il Ministro degli affari regionali;

Decreta:

Art. 1.

O g g e t t o

1. Le disposizioni del presente decreto costituiscono l'intervento sostitutivo di cui all'art. 31 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Art. 2.

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni del presente decreto si applicano alla regione Sardegna.

Art. 3.

Indirizzi generali per l'insediamento delle attivita' commerciali

1. In materia di insediamento delle attivita' commerciali nel rispetto dei principi sanciti dal decreto n. 114 del 1998, e al fine del conseguimento degli obiettivi di cui all'art. 1, comma 1, del medesimo decreto, i comuni si attengono agli indirizzi generali di seguito elencati:

a) rendere compatibili con il territorio gli insediamenti commerciali e valorizzare la funzione commerciale anche al fine di riqualificare e rivitalizzare il tessuto urbano economico, sociale e culturale;

b) favorire un'articolazione della rete distributiva al dettaglio atta a garantire la diversificazione delle tipologie di esercizi e delle forme imprenditoriali, nonche' la congruita' ed adeguatezza qualitativa e quantitativa in rapporto alla rete infrastrutturale;

c) favorire lo sviluppo e l'innovazione della rete distributiva, promuovendo la crescita dell'imprenditoria e dell'occupazione, nonche' la qualita' del lavoro e la formazione degli operatori e dei dipendenti;

d) garantire al consumatore una presenza equilibrata delle diverse strutture distributive anche al fine del corretto equilibrio tra attivita' di diverse dimensioni e dell'incremento della concorrenza;

e) salvaguardare e riqualificare i centri storici e le aree di valore storico, artistico e paesaggistico, favorendo la presenza di insediamenti adeguati al fine di valorizzare la funzione commerciale finalizzata alla qualita' sociale della citta' e del territorio;

f) favorire l'insediamento commerciale correlato a programmi di assetto del territorio in termini di viabilita', parcheggi e accessibilita';

g) favorire il recupero urbano dei quartieri periferici, con particolare riguardo all'adeguatezza, anche in termini di servizi di prossimita', e all'integrazione della rete di vendita nel contesto sociale e ambientale e in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo, infrastrutturale e della mobilita';

h) applicare gli obiettivi di presenza e di sviluppo al fine di contenere l'uso del territorio, assicurare le compatibilita' ambientali, salvaguardare l'equilibrio con le presenze delle altre tipologie distributive e per valutare progetti di insediamento rispetto agli assetti socio-economici, insediativi, della mobilita' e della rete distributiva in riferimento alla disponibilita' di servizi al consumatore;

i) favorire l'insediamento di attivita' commerciali, in particolare di piccole e medie dimensioni, che valorizzino la qualita' dei centri urbani e del territorio, la riqualificazione di aree urbane, la vivibilita' e la sicurezza;

l) coordinare l'attivita' edilizia volta alla valorizzazione dei suoli e al recupero delle aree dismesse con le esigenze di equilibrato dimensionamento delle forme distributive;

m) promuovere una programmazione per la semplificazione del procedimento amministrativo e per un sistema decisionale coordinato e condiviso.

2. Per la realizzazione degli indirizzi generali indicati al comma 1, i comuni promuovono il metodo della consultazione e della concertazione con i soggetti pubblici, le associazioni del commercio maggiormente rappresentative, le associazioni dei consumatori e le organizzazioni sindacali.

Art. 4.

Ambiti territoriali

1. Con deliberazione della giunta regionale, da adottarsi entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente decreto, sono individuati gli ambiti territoriali indicati alle lettere a), b), c) e d) del comma 3 dell'art. 6 del decreto n. 114 del 1998, ai quali applicare gli indirizzi elencati all'art. 3 del presente decreto, nonche' i casi nei quali le autorizzazioni all'apertura di una media struttura di vendita e all'ampliamento della superficie di una media o di una grande struttura di vendita sono dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del decreto n. 114 del 1998.

Art. 5.

Criteri di programmazione urbanistica

1. Con deliberazione della giunta regionale, da adottarsi entro trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente decreto, sono fissati i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, di cui all'art. 6, comma 2, del decreto n. 114 del 1998.

2. Ai fini dell'adeguamento previsto dall'art. 6, comma 5, del decreto n. 114 del 1998, i comuni sulla base degli indirizzi di cui all'art. 3 del presente decreto ed entro centottanta giorni dalla emanazione dei criteri di cui al comma 1 del presente articolo,

valutano la conformita' dei propri strumenti urbanistici generali e attuativi con particolare riferimento al dimensionamento della funzione commerciale nelle diverse tipologie dimensionali e alla individuazione specifica di aree destinate alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

Art. 7.

Commercio nelle aree di valore storico archeologico, artistico o ambientale

1. I comuni individuano le aree, gli immobili o il complesso di immobili per i quali, in relazione al particolare e specifico pregio storico, archeologico, artistico o ambientale, prevedono disposizioni di salvaguardia in relazione all'esercizio di attivita' commerciali, al fine di rendere compatibili i servizi commerciali con le funzioni territoriali in ordine alla viabilita', alla mobilita' dei consumatori e all'arredo urbano.

2. Le disposizioni di salvaguardia possono riguardare:

a) le caratteristiche morfologiche delle insegne, delle vetrine, degli elementi di arredo, nonche' il sistema di illuminazione esterna nei casi di nuova realizzazione o di modifica del preesistente;

b) specifiche deroghe, nel rispetto delle disposizioni vigenti, ai requisiti igienico-sanitari ed edilizi relativi all'attivita' commerciale, al fine di consentirne la permanenza prevedendo anche specifici divieti di cambio d'uso;

c) la vocazione merceologica determinatasi nel tempo nelle botteghe storiche;

d) la limitazione della vendita a determinate merceologie di prodotti.

3. Ai fini della tutela del commercio nelle aree, immobili o complesso di immobili di cui al comma 1, i comuni possono prevedere misure di agevolazione tributaria e di sostegno finanziario.

Art. 9.

Criteri di prioritarieta' per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura di una media o di una grande struttura di vendita.

1. L'autorizzazione all'apertura di una media o di una grande struttura di vendita e' concessa prioritariamente:

a) per le domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie o grandi strutture di vendita e l'assunzione dell'impegno al reimpiego del personale dipendente;

b) in caso di settore non alimentare, per le domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie o grandi strutture di vendita e l'assunzione dell'impegno al reimpiego del personale dipendente e siano presentate da soggetti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultano in possesso di adeguata qualificazione.

2. Il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quelle relative alle strutture preesistenti, prese in considerazione ai fini della predetta prioritarieta'.

Art. 10.

Procedimento di rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita Concessione edilizia

1. La domanda di apertura di una grande struttura di vendita, di cui all'art. 9 del decreto n. 114 del 1998, e' inoltrata al comune competente, unitamente agli allegati necessari alla sua valutazione individuati dall'assessore regionale pro-tempore competente in

materia di commercio entro il termine di trenta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto. La domanda e' inviata in copia alla regione.

2. Il comune, entro trenta giorni dal ricevimento della domanda, provvede a richiedere all'interessato l'integrazione della documentazione eventualmente mancante. I termini di cui al presente articolo sono interrotti fino al ricevimento, da parte del comune, della documentazione richiesta.

3. Il comune, entro trenta giorni dal ricevimento della documentazione completa, invia l'intera documentazione alla regione.

4. Nel termine di trenta giorni, decorrente dall'invio della documentazione di cui al comma 3, il comune, previa intesa con la regione, indice la conferenza di servizi prevista all'art. 9 del decreto n. 114 del 1998, fissandone lo svolgimento non prima di quindici e non oltre sessanta giorni.

5. Della data di indizione della conferenza e' data notizia al richiedente, ai comuni contermini e a quelli appartenenti alla medesima area sovracomunale configurabile come unico bacino di utenza, alle organizzazioni provinciali delle imprese del commercio e alle organizzazioni sindacali, affinche' possano esercitare le facolta' di cui al comma 4 dell'art. 9 del decreto n. 114 del 1998.

6. Qualora nel bacino di utenza ricada anche una parte del territorio di regione confinante, la conferenza dei servizi richiede il parere non vincolante della regione stessa.

7. Le domande relativamente alle quali, non e' comunicato provvedimento di diniego, decorsi centoventi giorni dalla data di convocazione della conferenza di servizi, sono da ritenersi accolte.

8. Qualora ai fini dell'apertura di una media o grande struttura di vendita sia necessario il rilascio di apposita concessione edilizia, l'interessato deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio. L'emanazione del provvedimento di concessione edilizia e', ove possibile, contestuale al rilascio dell'autorizzazione di apertura.

Art. 19.

Durata della disciplina transitoria

1. Le disposizioni del presente decreto si applicano fino alla data di entrata in vigore dei provvedimenti adottati dalla regione in attuazione del decreto n. 114 del 1998.

Il presente decreto sara' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 6 ottobre 2000

Il Presidente: Amato



Regione Autonoma della Sardegna

Assessorato del Turismo, Artigianato e Commercio

Indirizzi e Criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in attuazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 6 ottobre 2000 "Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna, per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n° 114, art. 31, comma 1".

(Parte integrante della Deliberazione della Giunta 29 dicembre 2000, n. 55/108 pubblicata sul supplemento straordinario n. 2 al Buras n. 6 del 19 febbraio 2001)

Dicembre 2000

Indice

1	Premessa.....	1
2	Definizioni.	4
3	Individuazione degli ambiti territoriali di cui alle lettere a), b), c) e d) del comma 3 art. 6 D.Lgs. 114/98	5
4	Criteri riferiti alle concentrazioni ed agli ampliamenti. Casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/1998.....	6
5	Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.....	8
	5.1 Indirizzi programmatici per le Grandi Strutture di Vendita.....	8
	5.1.1 Indirizzi relativi al settore alimentare.....	8
	5.1.1.1 Analisi dell'offerta dell'offerta alimentare.....	8
	5.1.1.2 Indirizzi.....	14
	5.1.2 Indirizzi relativi al settore non alimentare.....	16
	5.2 Compiti e poteri delle Province in materia di pianificazione commerciale.	17
	5.3 Criteri di cui art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98.	19
	5.3.1.1 Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.	19
	5.3.1.2 Concessioni	25
	5.3.2 Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.	26
	5.3.2.1 Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.....	27
	5.3.2.2 Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari.....	34
	5.3.3 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.....	35
	5.3.4 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).....	36
	5.4 Verifica delle condizioni di compatibilita'	36
	5.4.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.....	36
	5.4.2 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.	37
	5.4.3 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.	37
	5.4.4 Verifica della compatibilita' ambientale.....	38

6	Modalità di organizzazione, durata e materie dei corsi professionali.....	39
7	Individuazione dei comuni ad economia prevalentemente turistica e città d'arte.	40
8	Centri di Assistenza tecnica.....	42
9	Osservatorio Regionale per il Commercio.	43

2 Definizioni.

Per le definizioni di Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Centri Commerciali (CC) si rinvia all'art. 4 comma 1 del D.Lgs. 114/98.

Ad integrazione di dette definizioni si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

- ◆ Sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.
- ◆ Tutte altre sono convenzionalmente definite “Non alimentari”. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 500 mq ovvero 300 mq nei comuni con meno di 10.000 residenti.

5.3 Criteri di cui art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98.

I criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell'art. 6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, devono:

- a) dettare regole per l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali, con particolare riguardo alle MSV e GSV;
- b) definire i limiti a cui sono sottoposti:
 - gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell'arredo urbano,
 - le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) fissare i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi;
- d) regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi) per le MSV e GSV.

Alcuni di tali criteri, la cui emanazione era demandata alle Regioni dal D.Lgs. 114/98, sono stati fissati dal successivo D.P.C.M. 6/10/2000; infatti;

- ◆ agli art. 7 ed 8 sono definiti i limiti sub b),
- ◆ al comma 8 dell'art. 10 è regolamentata la correlazione dei procedimenti autorizzativi commerciale ed edilizio sub d).

Sono qui recepiti i criteri fissati dal D.P.C.M. 6/10/2000 relativi ai punti b) e d) e definiti quelli relativi ai punti a) e c).

Si sottolinea la stretta relazione tra i criteri sub a) e c) e la funzione che ad essi si assegna, unitamente a quanto disposto ai punti 5.2 (Distretti Commerciali) e 5.4 (Verifiche di compatibilità trasportistica) per conseguire un nuovo modello di rete commerciale volto a conseguire gli obiettivi definiti all'art. 6 del D.Lgs. 114/98 e ribaditi all'art. 3 del D.P.C.M. 6/10/2000 in particolare ai punti a), b), d), e), f), h), i), l).

5.3.1.1 Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali.

I criteri sono differenziati sulla base di:

- *settore merceologico* (alimentare o non alimentare);
- *tipologia di struttura commerciale* (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- *superficie di vendita della struttura commerciale*;
- *dimensione demografica del Comune* (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di

10.000 abitanti);

- *zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti* (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n°2266/U); a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate *“le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale”*, individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10 2000.

I criteri definiscono la “compatibilità” tra:

- ◆ le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita)
- ◆ e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Nella tabella 1 di pagina seguente sono riepilogati i criteri in forma di “abaco delle compatibilità”.

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- ◆ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di “autorizzazioni dovute” di cui al punto 4);
- ◆ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

La parte prevalente dei criteri definiti dall’ “abaco delle compatibilità” ha carattere vincolante: essi devono essere integralmente recepiti dagli Strumenti Urbanistici Comunali.

Gli indirizzi a carattere non vincolante possono essere, sulla base di adeguate motivazioni, modificati ovvero disattesi dagli Strumenti Urbanistici Generali (o di Variante). Tali modifiche devono essere comunque conformi alla ratio sottesa a criteri; tale ratio si evince dalla qualificazione del modello di rete che si pone alla base della definizione dei criteri.

Anche i criteri non vincolanti assumono, comunque, carattere vincolante sino a quando non disponga diversamente lo Strumento Urbanistico.

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell’ “abaco delle compatibilità” si precisa quanto segue.

- ◆ Zone A

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di “autorizzazioni dovute” di cui al punto 4) esclusivamente di:

- EV; è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed Aree di attuale o nuova localizzazione (zona omogenea, dimensione demografica del Comune)

		Comuni fino a 10.000 abitanti		Comuni con più di 10.000 abitanti	
Zona A*	<i>Esercizi singoli esclusivamente Alimentari</i>				
	SV<=100 mq	ammissibili	SV<=100 mq	ammissibili	
	SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>100 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)</i>				
	SV<=150 mq	ammissibili	SV<=250 mq	ammissibili	
	SV>150 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>250 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	SV<=2.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)		
Zona B	<i>Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
Zona C e Zona F	<i>Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=5.000 mq	ammissibili, con presenza di un supermercato con SV non maggiore del 60% della totale SV e con la restante SV destinata soltanto ad "esercizi di vicinato" in galleria (vincolante)	
	SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>5.000 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari</i>				
	SV<=1.500 mq	ammissibili	SV<=2.500 mq	ammissibili	
SV>1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)		
Zona D e Zona G	<i>Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari</i>				
	1.500<=SV<=2.500 mq	ammissibili	2.500<=SV<=7.000 mq	ammissibili	
	SV<1.500 ed SV>2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV<2.500 ed SV>7.000 mq	non ammissibili (vincolante)	
	<i>Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari</i>				
	non ammissibili (vincolante)	5.000<=SV<=10.000 mq		ammissibili, con presenza (vincolante) di un supermercato o ipermercato con SV maggiore del 70% della totale SV	
		SV<5.000 mq		non ammissibili (indirizzo)	
		SV>10.000 mq		non ammissibili (vincolante)	
<i>Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)</i>					
ammissibili					

* alle zone A vengono assimilate quelle di cui all'art.7, comma 1 del D.P.C.M. del 6 ottobre 2000

I criteri riguardano i seguenti obiettivi (modello di rete):

- (a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
- (b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- (c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; si rileva che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela (riferimento punto 5.3.2) né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci (riferimento punto 5.3.3).

Le limitazioni riferite a:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio,
- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti,

costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

◆ Zone B

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definite al punto 2), nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico; la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità
- GSV Non Alimentari, poiché (come specificato al punto 5.2) obiettivo centrale in tale comparto è trarre obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

◆ Zone C e zone F

Per le zone C e per le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B, con una sola rilevante eccezione: sono consentite le GSV in forma di Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari nei Comuni maggiori (quelli con oltre 10.000 abitanti), a condizione che:

- non eccedano i 5.000 mq di SV,
- la consistenza del Centro Commerciale comprenda un supermercato con una SV non superiore al 60% della globale SV;
- la SV residua sia integralmente destinata ad EV posti nella galleria del Centro Commerciale.

L'eccezione è esclusivamente motivata dal ruolo [che il modello definito di Centro Commerciale può svolgere nelle zone C e nelle zone F] di luogo idoneo a costituire punto di aggregazione e polarizzazione delle relazioni sociali. Discendono da questa fondamentale caratterizzazione le seguenti ulteriori indicazioni, anche esse a carattere vincolante:

- l'importante funzione urbana attribuita al Centro Commerciale deve essere sottolineata da un'elevata qualità architettonica e dall'integrazione funzionale del nuovo insediamento con il contesto urbano [il Centro Commerciale deve essere localizzato in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti residenziali];
- a tale funzione deve conformarsi la strutturazione degli spazi coperti e scoperti e la scelta delle funzioni integrative di quella commerciale; occorrerà pertanto, prevedere piazze e vie interne, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico (ad esempio: uffici, banca, ufficio postale, ambulatorio, centro sociale,), spazi ed attrezzature per la ricreazione ed il tempo libero, eventuali attività artigianali.

Tutti i criteri riferiti alle zone C ed F hanno carattere vincolante.

◆ Zone D e zone G

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4) esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq, nei Comuni fino a 10.000 abitanti, e di 7.000 mq, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti, realizzate nella forma di Centro Commerciale caratterizzato da:
 - ✓ SV totale compresa tra 5.000 e 10.000 mq,
 - ✓ presenza di un super/ipermercato con SV almeno pari al 70% della SV complessivamente autorizzata.

La SV minima di 5.000 mq è il solo criterio a carattere di indirizzo non vincolante tra tutti quelli riferiti alle zone D e G.

Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- (a) nelle zone D e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale quale si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine (come specificato al punto 5.2) di traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;
- (b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Tali operazioni sono giudicate:

- Di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- Di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale - a volte anche la scomparsa della funzione di "presidio" -, soprattutto nei centri minori e nelle periferie), si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori "artificiali", estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi di interesse.

Esse, nel traguardare interessi (immobiliari prima ancora che commerciali) del privato possono creare, infatti, danno sociale:

- ✓ l'interesse del "cittadino in quanto consumatore" si sostanzia, infatti, nell'avere a disposizione un'offerta commerciale differenziata; ad esempio, nel comparto alimentare:

- il piccolo esercizio commerciale vicino alla propria abitazione, ovvero di tipo specializzato in cui trovare un servizio “personalizzato” e prodotti particolari;
- il supermercato di quartiere, grazie al quale razionalizzare il modo di effettuare la spesa quotidiana o temporalmente ravvicinata;
- il discount, particolarmente conveniente quanto a politica di prezzo;
- l’ipermercato, il cui mix di offerta e la cui competitiva politica di prezzo “meritano” l’effettuazione di uno spostamento in automobile a volte di non trascurabile durata;
- ✓ l’interesse del “cittadino in quanto persona che vive sul territorio” si sostanzia, infine, nel vivere in un tessuto urbano quanto più possibile vitale e ricco di funzioni.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, e’ consentita la realizzazione di *centri commerciali urbani di via o di strada* non alimentari costituiti mediante l’associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all’intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all’esame dell’Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell’indice di edificabilita’, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L’approvazione del piano di arredo segue l’iter di approvazione previsto dall’articolo 21 della L.R. n. 45/89.

5.3.1.2 Concessioni

In relazione alla necessita’ di correlazione e di contemporaneita’ nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell’autorizzazione all’apertura dell’esercizio commerciale di una MSV e di una GSV, i Comuni devono predisporre contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono da inserire nei rispettivi regolamenti ed il rilascio di concessione e di autorizzazione e’ disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale.

I Comuni, ai sensi del V comma dell’articolo 6 del D.L.vo n.114 del 1998, sono tenuti entro 180 giorni dall’entrata in vigore del decreto relativo alla presente deliberazione ad adeguare i propri strumenti

urbanistici generali ed attuativi ed ad adeguare i regolamenti ai criteri di programmazione urbanistico commerciale di cui al presente provvedimento.

In caso di inadempienza da parte dell'Amministrazione Comunale, l'Assessore competente in materia urbanistica, di concerto con l'Assessore del Turismo, Artigianato e Commercio, nomina un Commissario ad acta che vi provvede entro il termine di 60 giorni.

5.3.2 Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela.

Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- ◆ *settore merceologico* (alimentari, non alimentari), distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari),
- ◆ *superficie di vendita* della struttura di vendita,
- ◆ *zona di insediamento*, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Per ciascuna combinazione *settore merceologico*, *superficie di vendita*, *zona di insediamento* sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- ◆ PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- ◆ SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole "combinazioni possibili" (tra *settore merceologico*, *superficie di vendita*, *zona di insediamento*) coerentemente con i criteri di cui al punto 5.3.1.1 (abaco di tabella 1).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- ◆ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4),
- ◆ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{\text{struttura_di_vendita}} \geq PA_{\text{standard}}$$

$$SP_{\text{struttura_di_vendita}} \geq SP_{\text{standard}}$$

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 5.3.2.1.

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto 5.3.2.2.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983.

Essi hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante.

Ha invece carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

5.3.2.1 Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare.

Gli standard base sono specificati nella tabella 2.

Nei grafici seguenti sono riportati i corrispondenti valori di:

- ◆ mq di area di parcheggio per mq di superficie di vendita,
 - ◆ n° di stalli di parcheggio in funzione della superficie di vendita,
- per tutti i casi previsti negli abachi di tabella 2.

Si rileva che alcune delle “combinazioni” segnalate come “possibili” negli abachi di tabella 2 potrebbero sembrare, ad una prima lettura, incoerenti con i criteri di tabella 1 riferiti alle “compatibilità tra insediamenti commerciali e zone ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983. Ad esempio nel caso delle superfici alimentari in zona D e G sono previsti standard di parcheggio anche per le MSV, quando, invece, nelle zone D e G non possono essere realizzate MSV alimentari.

Tali apparenti incongruenze risultano superate quando si consideri il criterio di calcolo dello standard di parcheggio per le strutture miste esposto al punto 5.3.2.2.

Si precisa che:

- ◆ alle zone A ex D.A. n. 2266/U del 20 dicembre 1983, sono equiparate “*le aree, gli immobili o il complesso di immobili ... di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale*”, individuate dai Comuni in applicazione dell’art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6 ottobre 2000;
- ◆ nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l’ampliamento;

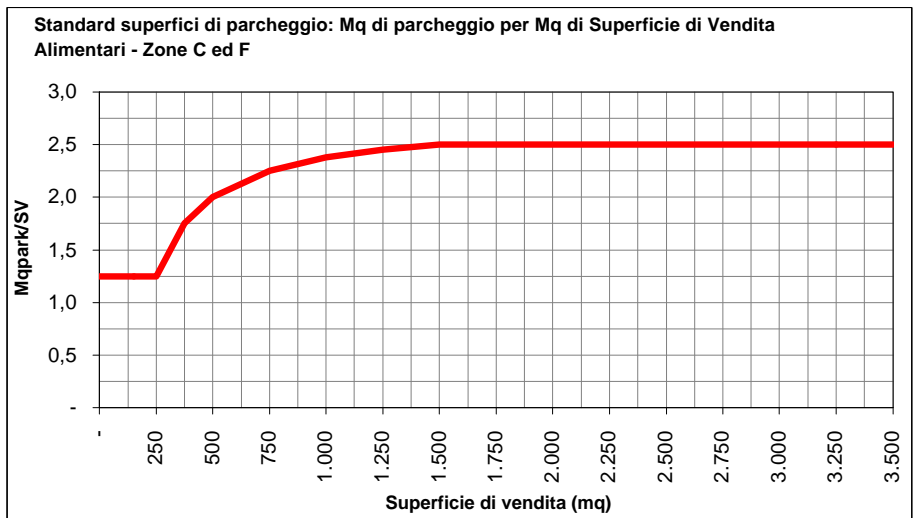
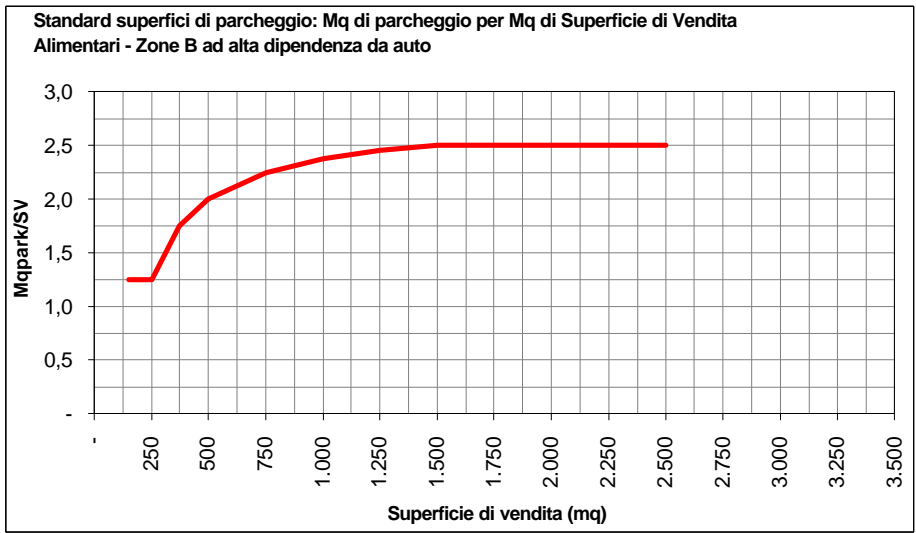
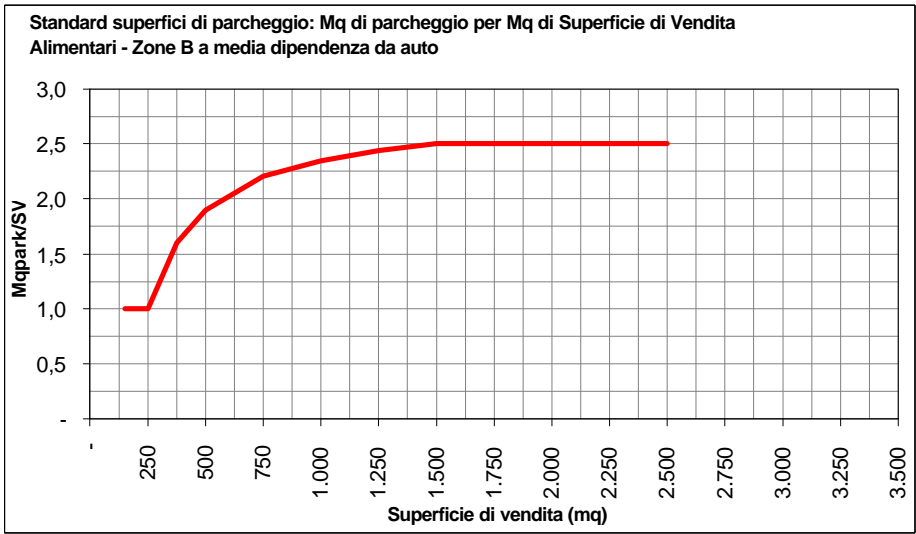
- ◆ per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del “livello di dipendenza (dell’attività di acquisto) dall’automobile”; le zone B ad “alta dipendenza da auto” ed a “media dipendenza da auto” sono individuate dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale (o di sua Variante); nelle more di tale individuazione si assume il valore di 20.000 residenti a kmq, come soglia che discrimina l’alta dipendenza (zone in cui tale indice assume valori inferiori a detta soglia) dalla media dipendenza (zone in cui tale indice assume valori superiori a detta soglia) dall’auto.

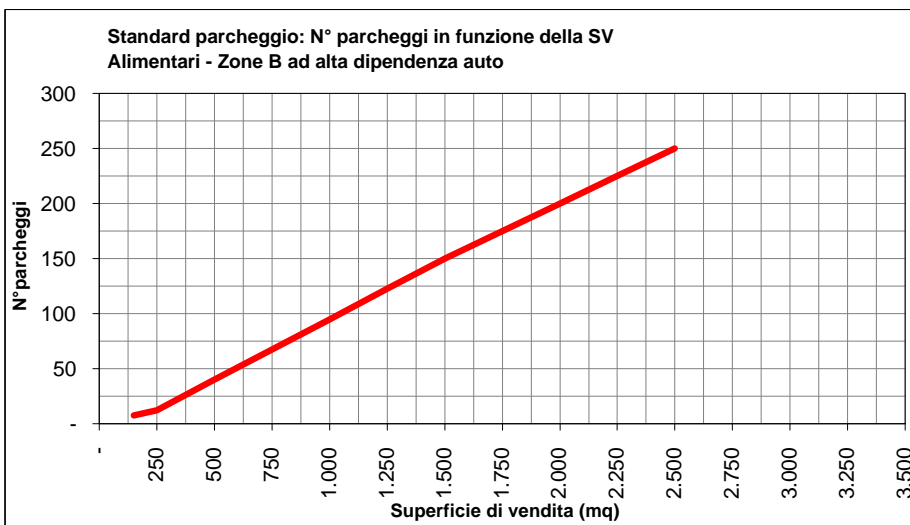
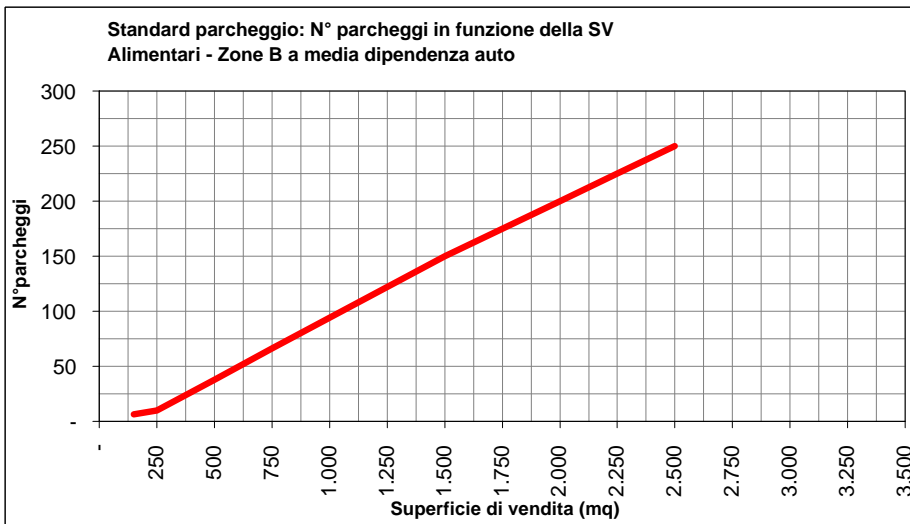
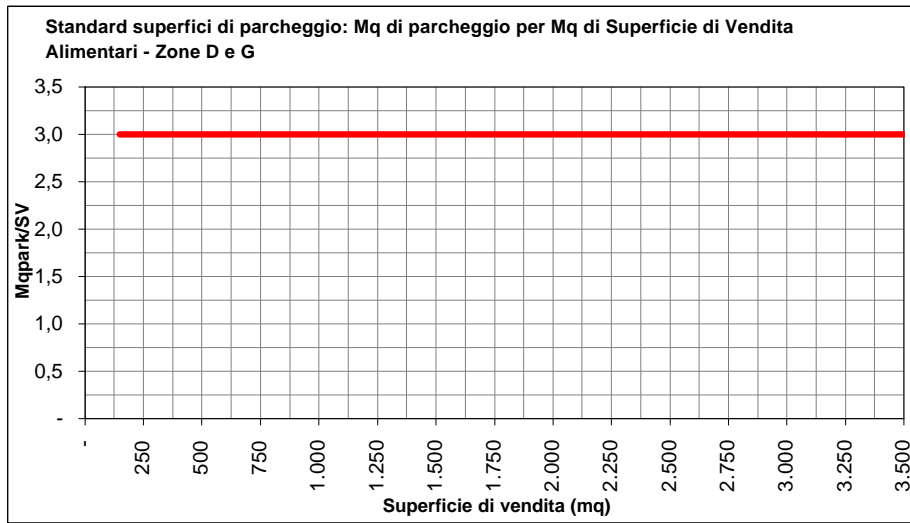
Tabella 2 Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

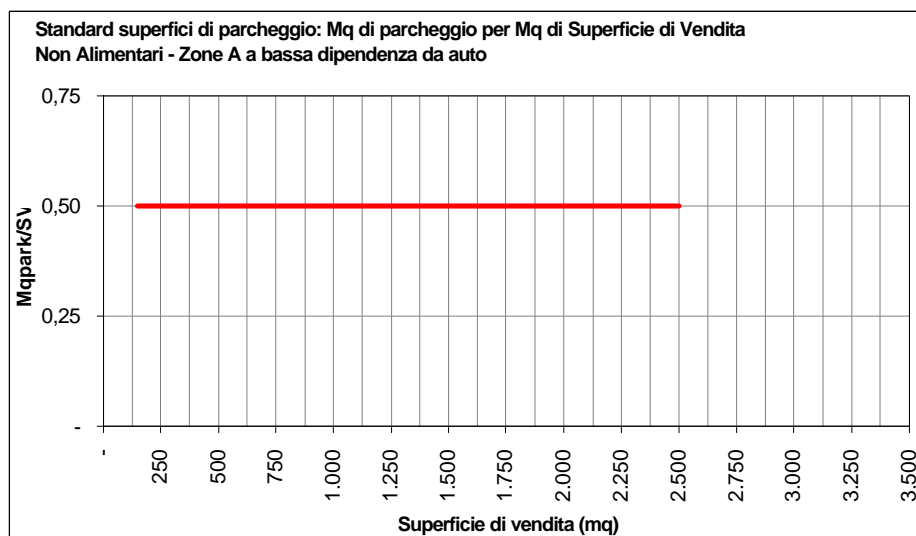
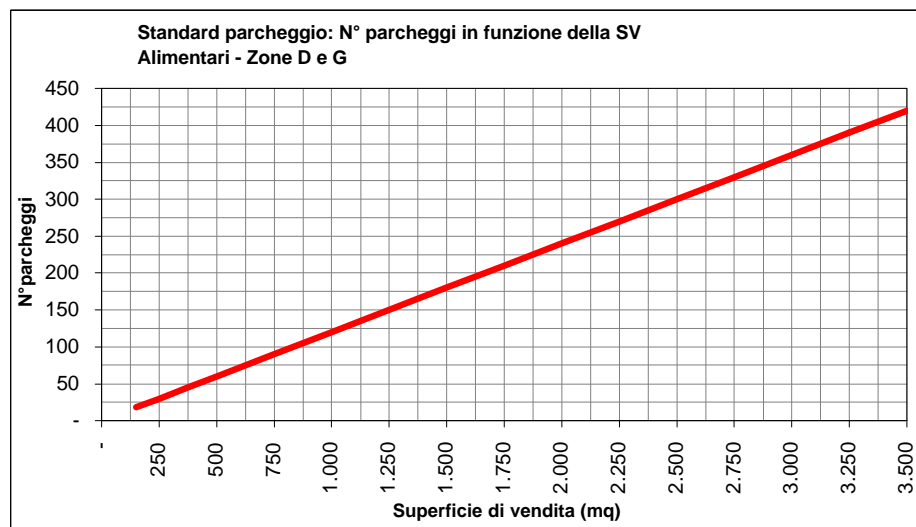
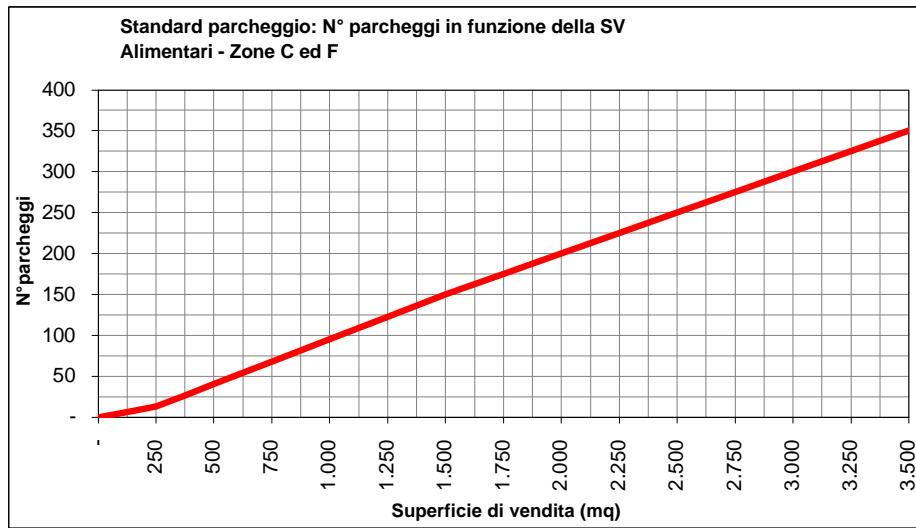
Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV <= 250 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >250 e <=1.500 mq	Medie Strutture di Vendita con SV >1.500 mq	Grandi Strutture di Vendita
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA>=0,12xSV and SP>=3xSV			
Zone C ed F	Alta dipendenza da auto	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV		PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV	
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,05xSV and SP>=1,25xSV	PA>=0,11xSV-15 and SP>=2,75xSV-375	PA>=0,1xSV and SP>=2,5xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	PA>=0,112xSV-18 and SP>=2,8xSV-450		
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP>=0				

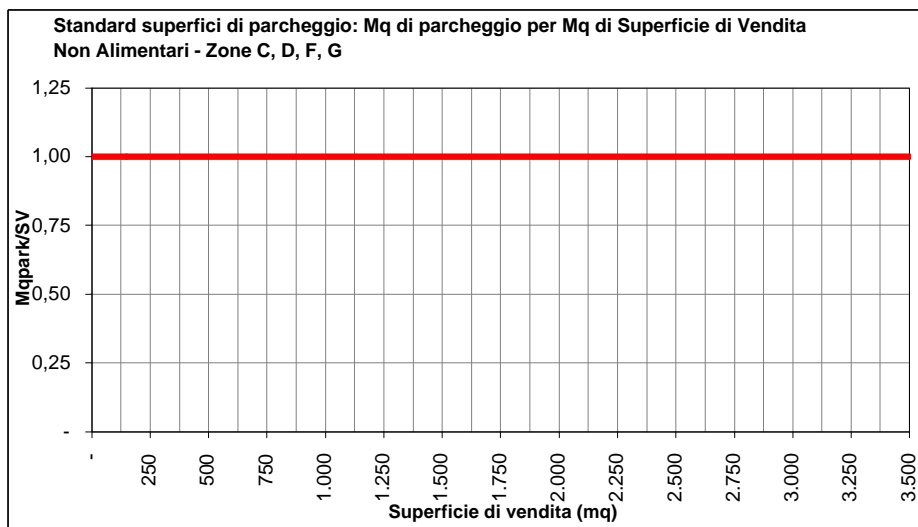
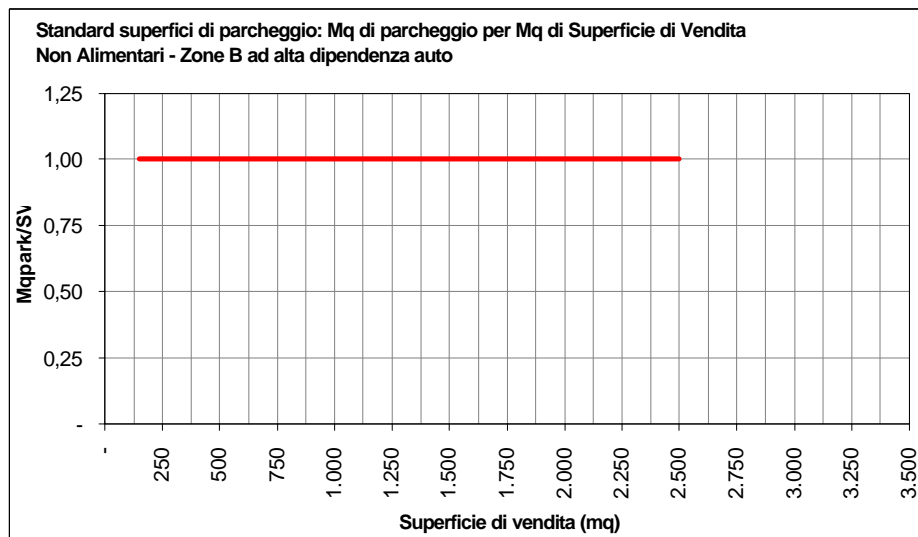
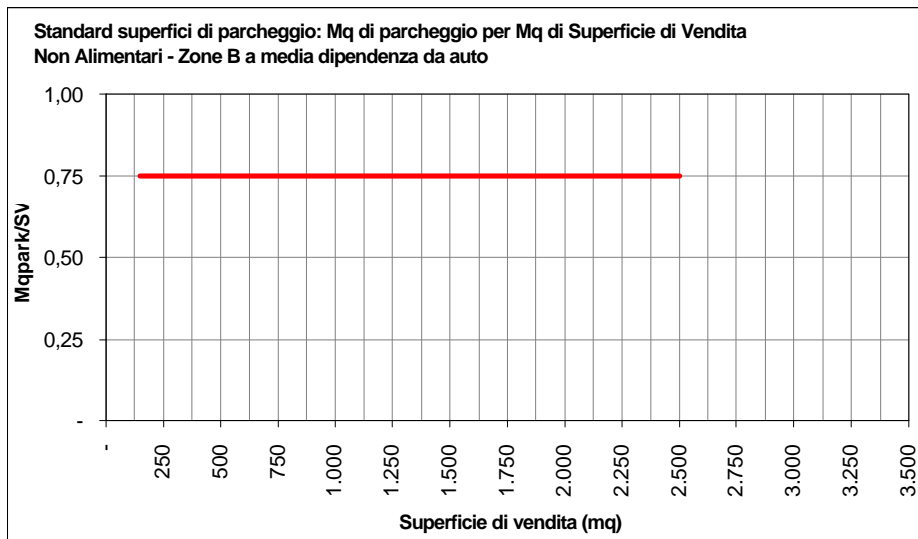
Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita	Grandi Strutture di Vendita
Zone C, D, F, G	Alta dipendenza da auto	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV		
Zone B	Alta dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,04xSV and SP>=1xSV	
	Media dipendenza da auto		PA>=0,03xSV and SP>=0,75xSV	
Zone A	Altre zone - Bassa dipendenza da auto	PA=SP>=0	PA>=0,02xSV and SP>=0,5xSV	
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP>=0		

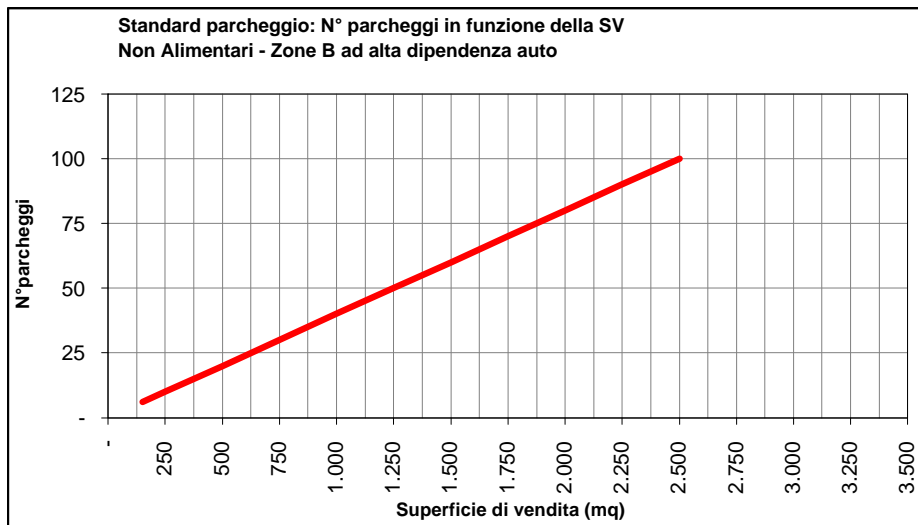
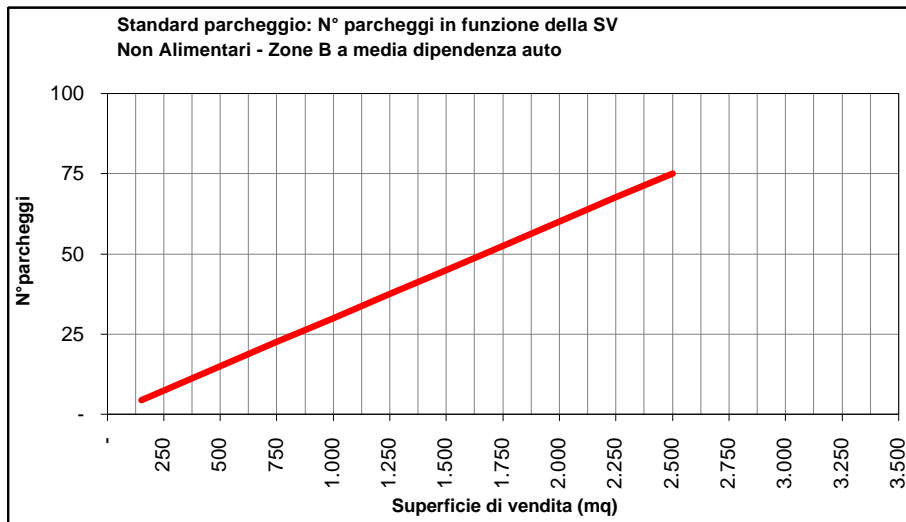
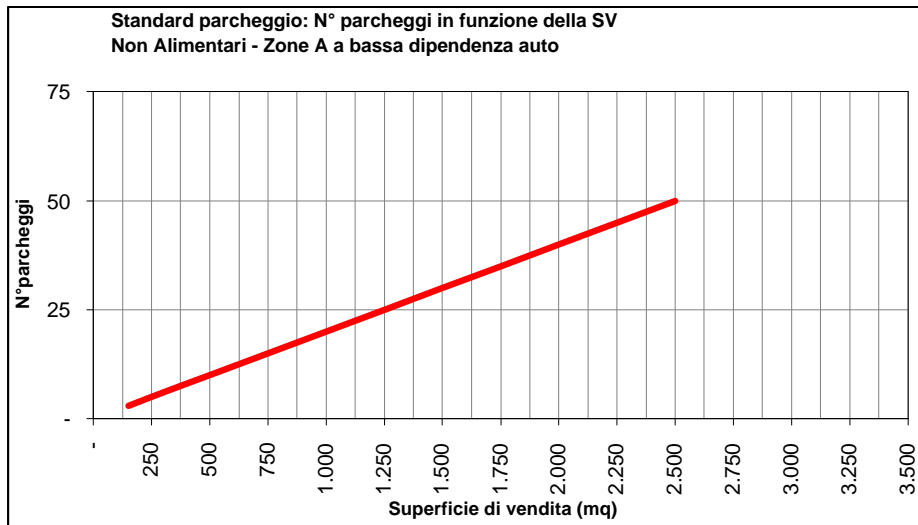
PA = Posti Auto	SV = Superficie di Vendita	SP = Superficie di Parcheggio
-----------------	----------------------------	-------------------------------

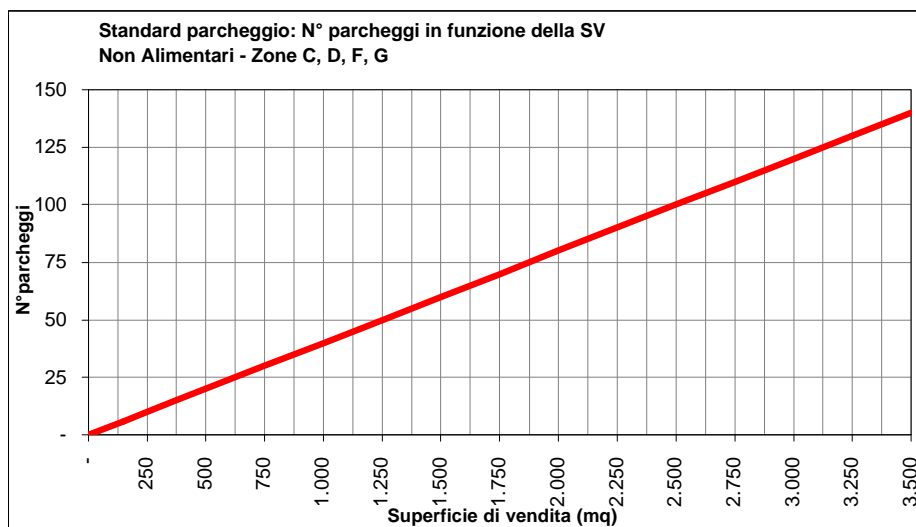












5.3.2.2 Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari.

Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

a) *L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari.*

In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto [S=PA] che per l'area destinata a parcheggio [S=SP]) è dato dalla formula

$$S = \frac{S_{ALIM} \times SV_{ALIM} + S_{NONALIM} \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOT}}$$

dove:

- S_{ALIM} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare
- $S_{NONALIM}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare
- SV_{ALIM} = Superficie di Vendita Alimentare
- $SV_{NONALIM}$ = Superficie di Vendita Non Alimentare
- SV_{TOT} = Totale Superficie di Vendita

Ogni modifica degli originali valori di SV_{ALIM} e $SV_{NONALIM}$ richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

b) *L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).*

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula

$$S = \frac{2 \times S_{ALIM} + S_{NONALIM}}{3}$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assume un rapporto convenzionale tra

SV_{ALIM} e $SV_{NONALIM}$ pari a 2.

5.3.3 Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita SP_{mov}) ad essa pertinenziale, ad eccezione delle MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Per le strutture di vendita con $SV \leq 2.500$ mq, deve essere verificata la seguente relazione:

$$SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ [mq]}$$

Al fine di evitare che il conteggio di SP_{mov} comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, SP_{mov} deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5x10 [m].

Per esercizi con $SV > 2.500$ mq, SP_{mov} deve essere comunque maggiore di 500 mq.

SP_{mov} deve essere:

- ◆ contigua all'esercizio commerciale,
- ◆ adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.

Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600$ mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:

- la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione $SP \geq SP_{standard} + 50$ [mq]
- il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione $PA \geq PA_{standard} + 2$.

L'accesso ad SP_{mov} dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

Per esercizi con $SV > 2.500$ mq è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela ed all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

I criteri esposti hanno carattere vincolante.

Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazione dovute" di cui al punto 4). In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

5.3.4 Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP).

Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.

Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

Gli Strumenti Urbanistici, nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizzeranno un rapporto di parametrazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75. In altri termini a 1.000 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

5.4 Verifica delle condizioni di compatibilità'.

Sono previsti tre distinti livelli di verifica, da espletarsi per le strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità

- ◆ verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale, ossia riferite all'interfaccia tra viabilità ed area di insediamento della struttura di vendita;
- ◆ verifica di impatto trasportistico a livello di rete;
- ◆ verifica della compatibilità ambientale

Il riferimento normativo è individuato nell'art. 6, comma 1, punto c) del D.Lgs. 31/3/98 n° 114.

I criteri definiti per l'espletamento delle verifiche sono anche funzionali all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali da parte degli strumenti urbanistici [riferimento art. 6, comma 2, punto a)].

5.4.1 Casi in cui sono richieste le verifiche ed aspetti procedurali.

La verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale deve essere prodotta per tutte le MSV e GSV.

La superficie di vendita assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella totale della struttura di vendita.

La verifica di impatto trasportistico a livello di rete deve essere prodotta per le sole strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 100 posti auto. Il Comune ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto in sede di Strumento Urbanistico.

La dotazione di parcheggi assunta a riferimento, quale criterio discriminante l'obbligo di produrre la verifica, è quella che corrisponde al maggiore valore tra dotazione effettiva e dotazione a standard

come definita al punto 5.3.2.

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al positivo esito delle verifiche di accessibilità. Le verifiche devono accompagnare la richiesta di autorizzazione per:

- ◆ l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4);
- ◆ la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

Le verifiche, nei casi previsti, devono essere prodotte dal richiedente l'autorizzazione all'atto della richiesta e devono essere autocertificate da un ingegnere o architetto o dal responsabile di una società di ingegneria, iscritto all'albo professionale e che, in virtù di precedenti studi e progetti, si qualifichi come esperto di pianificazione e regolamentazione del traffico.

5.4.2 Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale.

Le aree di sosta (parcheggio per la clientela ed area di movimentazione delle merci) della struttura di vendita devono essere opportunamente raccordate alla viabilità in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità (ad esempio la formazione di code sulla sede stradale destinata alla circolazione).

In particolare, nel caso strutture di vendita con una dotazione di parcheggio alla clientela maggiore di 100 posti auto è richiesta una specifica regolamentazione dell'immissione/uscita al/dal parcheggio, con la verifica della/delle intersezioni.

Il Comune in sede di strumento urbanistico ha la facoltà di abbassare la soglia di 100 posti auto.

5.4.3 Verifica di impatto trasportistico a livello di rete.

La verifica di impatto deve prendere in considerazione tutta la rete stradale compresa entro un'area di raggio pari ad almeno 1,5 km, incentrata sul punto di accesso al parcheggio per la clientela della struttura di vendita.

La metodologia da assumere a riferimento è quella del HCM (Highway Capacity Manual).

La verifica preliminarmente individua le sezioni, poste sugli itinerari principali di accesso alla struttura di vendita, maggiormente caricate, ovvero quelle che presentano le più pesanti situazioni di criticità del traffico.

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla portata oraria di servizio, stimata sulla

base di rilievi di traffico relativi alla situazione “attuale” (ossia senza struttura di vendita).

La verifica è sviluppata con riferimento a queste sezioni (sezioni monitorate).

Il flusso orario veicolare a tale fine considerato è dato dalla somma di:

- ◆ portata oraria di servizio, come sopra definita,
- ◆ quota parte, attribuita alla sezione, del totale traffico orario addizionale generato dalla struttura di vendita, convenzionalmente posto pari al doppio dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela; il riparto del totale traffico orario addizionale tra le sezioni monitorate è definito sulla base di ipotesi di indirizzamento dei flussi tenuto conto delle caratteristiche del bacino di mercato della struttura di vendita.

La verifica deve dimostrare che, tenuto conto della capacità delle sezioni monitorate, in nessuna si determina il livello di servizio E “Flusso instabile”, come definito dall' HCM.

5.4.4 Verifica della compatibilità ambientale

L'individuazione di nuove aree da destinare a medie e grandi strutture di vendita da parte delle Amministrazioni Provinciali e Comunali, deve essere accompagnata da uno studio di compatibilità ambientale riferito al circostante territorio.