

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI GHEMME



IL SINDACO:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE:

SOTRECO

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

L. R. 29 novembre 1999 n. 28
D.C.R. n. 59 – 10831 del 24/3/2006

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

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

Norme di attuazione

Ottobre 2021

COMUNE DI GHEMME



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

**AGGIORNAMENTO AI SENSI DEL TESTO COORDINATO DELLA
D.C.R. 191-43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012**

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

Articolo 1 – Definizioni.....	1
Articolo 2 – Prescrizioni generali	1
Articolo 3 – Obiettivi e indirizzi dei Criteri	2
Articolo 4 – Definizioni tecniche	4
Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.....	5
Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive	6
Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio	7
Articolo 8 – Programmazione comunale.....	8
Articolo 9 – Zonizzazione	8
Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali	9
Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.	10
Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali	12
Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo.....	13
Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.....	14
Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni	14
Articolo 16 – Esercizi di vicinato.....	15
Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.....	16
Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.....	16
Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.....	18
Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.	19
Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.	21
Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire e/o DIA edilizie.	21
Articolo 23 – Norme finali	22

PARTE I - PREMESSA

Articolo 1 – Definizioni

1. Agli effetti delle presenti norme, per **"D. Lgs. 114/98"** si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per **"Legge regionale"** la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per **"Indirizzi Regionali"** la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347 – 42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59 – 10831, e da ultimo modificata e integrata dalla Delibera di Consiglio Regionale del 20 novembre 2012, n. 191 – 43016 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per **"Criteri"** i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, per **"SCIA"** la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Articolo 2 – Prescrizioni generali

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

Articolo 3 – Obiettivi e indirizzi dei Criteri

1. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull'organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 1 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., dall'articolo 1 della Legge Regionale e dall'articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
 - favorire la modernizzazione del sistema distributivo comunale al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore;
 - favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale e in particolare nei nuclei frazionali, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale con appositi Progetti Integrati di rivitalizzazione;
 - orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
 - favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
 - garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del centro storico stesso per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).
 - assicurare, nel pieno rispetto di quanto determinato dalla normativa europea e nazionale, la salvaguardia e il rispetto della salute, dei lavoratori, dell'ambiente anche urbano e dei beni culturali.
Si definisce come obiettivo imperativo il non provocare externalità negative nei confronti innanzitutto della salute della popolazione residente, a causa dell'accrescimento dell'inquinamento atmosferico causato dagli scarichi dei mezzi privati e dell'inquinamento acustico causato sia dalle operazioni gestionali dell'attività che dell'incremento del traffico veicolare.
2. Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di sal-

vaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale, nel rispetto dei principi e degli indirizzi stabiliti dal decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), dal decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e dal decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

PARTE II – INDICAZIONI GENERALI

Articolo 4 – Definizioni tecniche

1. Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i.
2. Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
3. Per *superficie di vendita* si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio dei prescritti permessi urbanistici. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, e il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi e anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona antistante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio a esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
4. A ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita e una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i. o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale sottoscritto e registrato obbligatoriamente presso l'Agenzia delle Entrate, alla dimensione di 150 mq; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espo-

sitiva e vi può accedere il consumatore solo se accompagnato. In ogni caso è necessario che vengano rispettati per la superficie espositiva gli standard a parcheggio come determinati dall'articolo 21, comma 1, punto 3) della legge regionale 56/1977.

6. La *superficie espositiva di merci ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.
7. La *superficie espositiva di merci non ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventivamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.
8. La *superficie di vendita di un centro commerciale* è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
9. Per *commercio all'ingrosso* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. c) del decreto legislativo 6 agosto 2012, n. 147, nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
 - a. offerta alimentare (settore merceologico alimentare);
 - b. offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
 - c. offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare l'offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari

appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore ai 150 mq e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.

3. I presenti Criteri non si applicano alle forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d) (esercizi di vicinato), e) (medie strutture di vendita), f) (grandi strutture di vendita), g) (centri commerciali) del D. Lgs. 114/98 e s.m.i.

Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive

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

Esercizi di vicinato

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

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

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

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

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

offerta non alimentare:

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

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

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

Grandi strutture di vendita:*offerta commerciale mista*

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

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

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

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale non alimentare

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

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

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

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali*Medie strutture di vendita*

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

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

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

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

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

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, sono soggetti alle norme stabilite dai presenti Criteri per le nuove autorizzazioni e per le variazioni di superficie di vendita di cui all'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.

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

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

PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 8 – Programmazione comunale.

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

Articolo 9 – Zonizzazione

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

- Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno di addensamenti commerciali.

Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:
 - a) **A.1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.** È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al centro storico con l'aggiunta della porzione di territorio delimitata da via Pralini, via Kennedy, via Novara e vicolo Volta. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale. Corrisponde con l'intero reticolo viario compreso nell'area urbana di antico impianto che contiene anche il Centro Storico, definito ai sensi dell'articolo 24, punto 2, della legge regionale 56/1977 e s.m.i., classificata dal P.R.G.C. di categoria "A", secondo il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, per i tratti compresi all'interno del perimetro evidenziato nella cartografia allegata.
 - b) **A.5 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRA URBANO – VIA ROMAGNANO.** È l'ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo l'asse di traffico di scorrimento corrispondente con via Romagnano – via Papa Giovanni XXIII. È la sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita è funzionalmente collegata anche a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, caratterizzati prevalentemente da un'offerta extra alimentare.
 - c) **A.5 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRA URBANO – VIA NOVARA.** È l'ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo l'asse di traffico di scorrimento corrispondente con via Papa Giovanni XXIII – Via Novara. È la sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita è funzionalmente collegata anche a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, caratterizzati prevalentemente da un'offerta extra alimentare.
2. Per una più precisa identificazione si fa riferimento alla cartografia allegata alle presenti norme.

3. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1:** sono le zone del tessuto residenziale candidate a ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A.1.) o degli addensamenti extra urbani (A.5), così come definiti e individuati dal precedente articolo 10.
2. Le localizzazioni di tipo L.1 sono riconoscibili solamente quando corrispondono ad aree totalmente intercluse per almeno tre lati nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, così come definito dall'articolo 11 comma 8 bis degli Indirizzi regionali. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti secondo le modalità stabilite dall'articolo 14, comma 4, lettera a), della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012. L'ordine di grandezza del parametro X.1. s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. Il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.
3. La redazione della variante del Piano Regolatore ha individuato un'area che possiede le caratteristiche per essere riconosciuta come ampliamento di quest'ultima localizzazione L.1, in quanto interclusa nel tessuto residenziale attuale o pianificato per almeno tre lati, anche se non esattamente confinanti. L'impostazione regionale data dalla definizione relativa alla interclusione nel tessuto residenziale di questo tipo di zone, tende a privilegiare il riconoscimento all'interno di ambiti residenziali del centro abitato, ambiti che non sempre vedono una presenza univoca di destinazioni residenziali ma che sovente sono inframmezzate da altre destinazioni improprie che, proprio nell'ottica di rimodulare le funzioni urbane, possono vedere con l'inserimento di attività commercial una ricucitura del contesto urbano, qualificando i servizi da fornire alla popolazione residente. Si rammenta infatti che si devono considerare come appartenenti a una unica localizzazione L.1 quelle aree contigue in cui sia ammessa la destinazione commerciale e che contestualmente vedano al loro interno, al momento del riconoscimento, l'esistenza di strutture di media o grande dimensione, oppure consentano l'insediamento di

esercizi di media o grande dimensione (siano cioè già state riconosciute come localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1), anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria. È questo il caso dell'area che si posiziona dall'altra parte della via Papa Giovanni, che al momento attuale vede delle destinazioni indirizzate allo sviluppo economico del comune e del territorio circostante nel quale sono presenti anche aree agricole ed aree a verde privato, finalizzate a mitigare il passaggio tra il costruito e la zona collinare principalmente destinata alla coltivazione della vite. Nelle aree specificamente individuate come aree edificabili sono ammessi insediamenti per la produzione, l'esposizione e vendita di prodotti locali, attività ricettive e spacci aziendali, attività per la ristorazione e pubblici esercizi. La variante al Piano Regolatore in corso di approvazione modifica tali destinazioni consentendo anche l'insediamento di attività commerciali. Inoltre vengono rispettati i parametri stabiliti dalla programmazione regionale, che vengono riportati nella tabella seguente.

4.

EPIGRAFE	PARAMETRO	GHEMME
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt.)	Y.1	500
Numerosità minima dei residenti nel cerchio	X.1	1.000
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale (mt.)	J.1	500
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	30.000

5. La dimensione massima della localizzazione si ottiene sommando la superficie territoriale di tutte le aree contigue in cui sia ammessa la destinazione commerciale e che contestualmente vedano al loro interno, al momento del riconoscimento, l'esistenza di strutture di media o grande dimensione, oppure consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione (siano cioè già state riconosciute come addensamenti o localizzazioni), anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.
6. **Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2.:** sono le zone ubicate all'esterno del tessuto residenziale urbano, lambite preferibilmente da assi viari di primo livello. Sono candidate a ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A.1.) o degli addensamenti extra urbani (A.5), così come definiti e individuati dal precedente articolo 10, nonché delle localizzazioni di tipo L. 1, e che non sono intercluse tra esse.

7. il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali tali che non consentono di identificare localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate di tipo L.2 nell'ambito del proprio territorio
8. Le localizzazioni individuate, possono comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.

Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali

1. Come indicato nella relazione di aggiornamento dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita, nell'ottica di procedere a una distribuzione sul territorio del servizio commerciale che si localizzi in maniera più addensata possibile, con la funzione di integrare e sostenere l'offerta del Centro Storico, al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento della offerta commerciale comunale ed una migliore concorrenza, si determina di riconoscere sul territorio comunale le seguenti localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1, così individuate:
 - a) **Localizzazione urbana non addensata L1 Alighieri** – ubicata in via Dante Alighieri
 - b) **Localizzazione urbana non addensata L.1 Papa Giovanni** – ubicata in via Papa Giovanni XXIII.
2. Chiunque ne faccia richiesta può riconoscere delle nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 sull'intero territorio comunale, nel pieno e integrale rispetto di quanto stabilito dal precedente articolo 11, comma 1, 2 e 3 e dal presente articolo, sempre che, al momento della presentazione dell'istanza, l'area risulti compatibile con la destinazione d'uso commerciale (anche a seguito di contestuale cambio di destinazione di uso).
3. Al momento della presentazione dell'istanza, il richiedente dovrà presentare una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risulti la perimetrazione della localizzazione L.1, che dovrà comprendere al suo interno oltre al punto vendita tutte le sue pertinenze, quali i posti a parcheggio, le aree di servizio all'attività commerciale, quali le aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio e le aree verdi.

PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO

Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è in sintonia con l'utilità sociale ed è funzionale al conseguimento degli obiettivi individuati dalle norme comunitarie, nazionali e regionali, ed è il riferimento per la nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei prescritti permessi urbanistici relativi agli insediamenti commerciali.
2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali, determinate in funzione degli obiettivi stabiliti dall'articolo 3 del presente regolamento:

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI
		A.1.	A.5	L.1
Vicinato	Fino a 150	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	NO	SI
M-SAM 2	251-900	NO	NO	SI
M-SAM 3	901-1.500	NO	NO	SI
M-SE 1	151-400	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	NO	SI	SI
M-SE 3	901-1.500	NO	SI	SI
M-CC	151-1.500	NO	NO	SI
G-SM1	1.501-4.500	NO	SI ⁽³⁾	SI ⁽¹⁾
G-SE1	1.501-3.500	NO	SI	NO
G-CC1	Fino a 6.000	NO	SI ⁽⁴⁾	SI ⁽²⁾

(1) solo fino a 1.800 mq

(2) solo fino a 3.000 mq

(3) solo fino a 2.500 mq

(4) solo nel caso di C.C. sequenziali

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relativa alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali.
4. La compatibilità territoriale allo sviluppo non costituisce limitazione inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei prescritti permessi urbanistici relativi agli insediamenti commerciali nel rispetto di quanto espressamente previsto dall'articolo 16, comma 1 degli Indirizzi Regionali.
5. Nel caso in cui la compatibilità tipologico funzionale di cui al suddetto comma 2 sia negativa, il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie strutture di vendita, le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico, in prossimità delle residenze), evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale. I criteri di valutazione delle esternalità negative per le medie strutture vengono definiti con apposita deliberazione della Giunta comunale.

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

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali e nel rispetto di quanto stabilito nelle tavole e nelle NTA del PRGC vigente.

Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni

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

Articolo 16 – Esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.
2. Le nuove aperture, gli ampliamenti ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentiti previa la presentazione di apposita S.C.I.A., nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche.
3. Il soddisfacimento degli standard a parcheggio, quando dovuti, è sottoposto al regime di monetizzazione per le aree e le tipologie di strutture distributive ai sensi del Regolamento sull'istituto della monetizzazione delle aree a standards, approvato con le Delibere del Consiglio Comunale n. 14 e 15 del 26/02/2010, e delle disposizioni di cui all'art. 25, comma 5, 5 bis e 5ter della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012.

PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE

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

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

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

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77 e s.m.i., dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie, salvo quanto indicato al successivo comma 8.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	DESCRIZIONE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	Medie strutture miste	400 – 900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
M SAM 3	Medie strutture miste	901 - 1500	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
M SE 2	Medie strutture extra alimentari	401 – 900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	Medie strutture extra alimentari	901 – 1.500	$N = 0,045 \times S$
M CC	Medi centri commerciali	151 – 1.500	$NCC = N' + (0,12 \times S')$

TIPOLOGIE	DESCRIZIONE	Superficie di vendita	Formula da applicare
G SM 1	Grande struttura mista	1.501 – 4.500	Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq 1.801 a mq 2.500: $N = 140 + 0,15 (S - 1.800)$
G SE 1	Grande struttura extra alimentare	1.501 – 3.500	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G CC 1	Grande centro commerciale	Fino a 6.000	$NCC = N' + 0,12 \times S'$

3. Le sigle sopra riportate indicano le seguenti definizioni:

N = numero posti auto

S = superficie di vendita

NCC = numero posti auto del centro commerciale

N' = è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel CC

S' = è il totale delle superfici di vendita dei negozi con superficie di vendita inferiore a 400 mq i presenti nel CC

4. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;

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

5. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3), della legge Regionale n. 56/1977 e s.m.i., riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.

6. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le medie e le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui al comma 2 del presente articolo e dell'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio suddivisa tra pubblico e privato.

7. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui

all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga avanzata richiesta di pratica edilizia.

8. Per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 del presente articolo.
9. La quota di posti a parcheggio privati e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i. e ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.
10. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13, 14 e 16 della DCR 191 – 43016/2012, è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 nell'addensamento storico rilevante (A.1.) e nell'addensamento commerciale urbano minore (o debole) (A.4.), in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.
11. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9 della DCR 191 – 43016/2012, è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 2, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane
12. Il soddisfacimento degli standard a parcheggio, quando dovuti, è sottoposto al regime di monetizzazione per le aree e le tipologie di strutture distributive ai sensi del Regolamento sull'istituto della monetizzazione delle aree a standards, approvato con le Delibere del Consiglio Comunale n. 14 e 15 del 26/02/2010, e delle disposizioni di cui all'art. 25, comma 5, 5 bis e 5ter della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012.

Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i., secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., e del D. Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrano tra quelli riconosciuti come edifici oggetto di

tutela, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

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

1. Vista la conformazione urbanistica e la valenza storico culturale della zona urbanizzata del Comune, che presenta caratteri di valore storico-artistico con un sistema viabile non sempre compatibile con l’impatto del traffico automobilistico, al fine di non causare fenomeni di congestionamento con conseguente grave inquinamento atmosferico, dannoso per la salute pubblica, e conseguenze sulla vivibilità della popolazione, si definisce che le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq su tutto il territorio comunale siano soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l’impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base dello studio di impatto da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.
2. Le domande di autorizzazione per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq su tutto il territorio comunale sono soggette altresì ad una verifica preventiva approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti e alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale e a evitare l’impatto traumatico sull’occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo locale, e che dimostri la sintonia dell’ insediamento considerato con gli obiettivi della legge, effettuata dagli Uffici comunali sulla base di una apposita relazione. La relazione dovrà dimostrare di:
 - Migliorare il servizio reso al consumatore;
 - Rispettare le condizioni di libera concorrenza;
 - Evitare l’impatto traumatico sull’occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo.
3. L’analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste dal comma 1 del presente articolo devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale, ai sensi dell’art. 27 degli Indirizzi regionali, con particolare riguardo all’inquinamento atmosferico e acustico.
4. Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate L.1 devono dimostrare all’atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, an-

che quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico, da individuare all'interno della perimetrazione della localizzazione L.1.

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 18 e 19 degli Indirizzi Regionali.
2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
 - a) Programmi Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (P.I.R.) per le frazioni o le parti omogenee del territorio comunale urbanizzato con meno di 3.000 abitanti;
 - b) Programmi di Qualificazione Urbana (PQU) per l'Addensamento A.1.

Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire e/o DIA edilizie.

1. Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.
2. Le concessioni, le autorizzazioni edilizie, i permessi a costruire e le DIA edilizie relative alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate nel rispetto delle procedure e dei tempi previsti dall'articolo 26, commi da 6 a 11, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.
3. Nel caso di SCIA edilizia si applica la normativa ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Articolo 23 – Norme finali

1. Il Comune si riserva la facoltà di adottare i programmi di cui agli articoli 18 e 19 degli Indirizzi Regionali.
2. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e s.m.i. e nel D. Lgs. 114/98 e s.m.i.