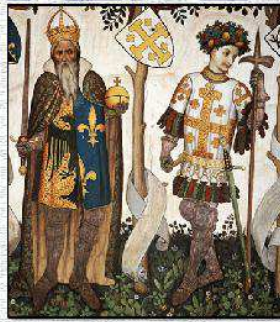


REGIONE PIEMONTE PROVINCIA CUNEO

COMUNE DI MANTA



# INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DISCIPLINA DEL COMMERCIO



PROGRAMMAZIONE  
URBANISTICA



COMMA 3 ARTICOLO 8 D.LGS 114/98  
COMMA 1 ARTICOLO 4 L.R. 28/99 E S..M.I.

# INDIRIZZI E CRITERI PER LE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

## CRITERI

ai sensi D.C.R. 191-43016 del 20/11/12  
nel rispetto L. 27/2012 (D.L. liberalizzazioni)

Adozione DCC n. .... del .....  
Aggiornamento APRILE 2017

Tav. N. **2**

Responsabile del Procedimento

.....

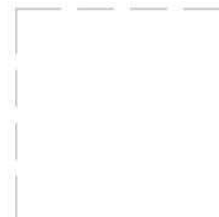
Sindaco

.....

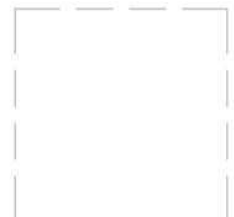
Segretario Comunale

.....

Architetto  
Silvia Oberto



Architetto  
Enrico Rudella





Regione Piemonte

**COMUNE DI MANTA**

Provincia di Cuneo

--ooOoo--

**CRITERI  
PER LE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI**

**ai sensi del 1° comma dell'art. 4 della L.R. 28/99 e s.m.i.**

**“Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione  
del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”**

**ai sensi della D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012 (Ulteriori Disposizioni)  
e nel rispetto L. 27/2012 (D.L. Liberalizzazioni)**

Aprile 2017



## **Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali al dettaglio per le medie strutture di vendita del comune di MANTA**

**ai sensi del 1° comma dell'art. 4 della L.R. 28/99 e s.m.i. “Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”**

### *Premessa*

1. Il Comune di Manta al 31/12/2012 conta 3.736 abitanti. Il territorio si estende su una superficie di circa 1.178 ettari, parzialmente collinare e confina a nord con il comune di Saluzzo, a ovest con il Comune di Pagno, a sud con il comune di Verzuolo, a est con il comune di Lagnasco.
2. Il Comune è dotato di Piano regolatore generale comunale (di seguito P.R.G.C.), approvato con D.G.R. n. 7-2137 del 5 febbraio 2001 e s.m.i..
3. Nel 2004, in seguito alla pubblicazione sul B.U n. 04 la Regione Piemonte approva (D.G.R. n°10-11515 del 19/01/2004) la variante strutturale al P.R.G.C..
4. A seguito dell’emanazione da parte della Regione Piemonte della D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 recante “Modifiche ed integrazioni dell’allegato A della D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999” riguardante “ Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114” (di seguito “criteri regionali”), l’Amministrazione adotta e approva la variante di adeguamento con le deliberazioni del Consiglio comunale n. 30 del 29/03/2007 e n. 33 del 23/04/2007.
5. Con la D.C.R. 20 novembre 2012, n. 191 – 43016 la Regione Piemonte rivede gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa apportando ulteriori modifiche all’allegato A dei criteri regionali.
6. Occorre quindi, ai sensi dell’art. 1 comma 3 dei criteri regionali ed alle osservazioni pervenute la Settore Commercio della Regione Piemonte con Nota del 07/09/2016, aggiornare nuovamente i presenti criteri comunali ed indirizzi generali per l’insediamento degli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa, (di seguito “criteri comunali”), uniformandoli ai seguenti principi:
  - a) la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà d’impresa e la libera circolazione delle merci;
  - b) la tutela del consumatore con particolare riguardo all’informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all’assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
  - c) l’evoluzione tecnologica dell’offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
  - d) il pluralismo e l’equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;
  - e) la sostenibilità dell’offerta commerciale rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale;nel rispetto delle ultime disposizioni legislative a livello nazionale in materia di liberalizzazioni.

## **Articolo 1**

### *Area di programmazione commerciale*

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

## **Articolo 2**

### *Definizioni*

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

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

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

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

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

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



Dove è consentita la realizzazione di un centro commerciale questo dovrà corrispondere alle seguenti definizioni:

- a) centro commerciale classico: è un insediamento, classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del d.lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 dei criteri regionali;
- b) centro commerciale sequenziale: è un insediamento, classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui al comma 1 bis dei criteri regionali, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio; nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'art. 28 dei criteri regionali. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere dilazionata nel tempo.
- 5) commercio al dettaglio su aree pubbliche: è l'attività esercitata su suolo pubblico o gravato da uso pubblico con assegnazione di posteggio o in forma itinerante; rientrano in questa attività sia la vendita di merci che la somministrazione di alimenti e bevande esercitate su suolo pubblico;
- 6) esercizio commerciale all'ingrosso: è il luogo destinato all'uso commerciale fisicamente delimitato e separato mediante pareti continue da altri luoghi attigui, qualunque sia la destinazione d'uso di questi ultimi, dove si svolge l'attività di acquisto e di vendita di merci ad altri commercianti e ad utilizzatori professionali;
- 7) superficie di vendita:
- a) commercio al dettaglio in sede fissa: è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. L'area destinata alla vendita sommata a quella destinata a magazzini e depositi costituisce la superficie totale e generalmente coincide alla superficie lorda di pavimento autorizzata con concessione o autorizzazione edilizia.
- Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Nelle medie e grandi strutture di vendita, l'esercizio commerciale può essere integrato da una superficie aggiuntiva fino ad un massimo del 10% rispetto all'autorizzazione edilizia originaria e comunque non maggiore di mq. 150. In tal caso non è richiesta la separazione fisica da altri luoghi attigui qualunque sia la loro destinazione d'uso.
- Ad ogni esercizio commerciale corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 7, comma 2 dei criteri regionali;

- b) superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale: questa superficie, anche se non fisicamente separata nello stesso immobile in cui avviene la produzione, deve essere chiaramente evidenziata in planimetria, ricavata in condizioni di sicurezza e non deve avere dimensioni maggiori di mq. 150 previste per gli esercizi di vicinato. Sono consentite dimensioni maggiori solo nei casi in cui la superficie di vendita sia fisicamente delimitata e separata da pareti continue da altri luoghi attigui - qualunque sia la loro destinazione d'uso -, sia prevista la destinazione d'uso nel P.R.G.C. e l'attività sia ubicata in area riconosciuta secondo la normativa sul commercio con i limiti e le condizioni relative previste;
- c) superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato e può avere dimensioni minori di mq. 150 solo nel caso in cui la superficie complessivamente destinata al commercio, secondo le verifiche urbanistiche, sia inferiore a mq. 300 o quando i vani, aventi le caratteristiche di superficie di vendita, siano fisicamente delimitati e separati da pareti continue da altri luoghi attigui qualunque sia la loro destinazione d'uso; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva. È comunque obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva;
- d) superficie di vendita annesse ad attività di vendita all'ingrosso: questa superficie, anche se non fisicamente separata nell'ambito dell'immobile, deve essere chiaramente indicata in planimetria, ricavata in condizioni di sicurezza e non deve avere dimensioni minori di mq. 150. In caso di esercizio congiunto ingrosso/dettaglio, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio;
- 8) superficie espositiva: la superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue;
- 9) superficie accessoria: è la superficie occupata e costituita da tutte le superfici necessarie alla conduzione dell'attività commerciale, urbanisticamente considerata a destinazione d'uso commerciale (magazzini, depositi, rimesse, uffici, servizi, ecc.);
- 10) posteggio: è la superficie pubblica o di uso pubblico che viene concessa all'operatore autorizzato all'esercizio dell'attività commerciale. L'esercizio di commercio su area pubblica è consentito per mercati, su area attrezzata a ciò destinata per uno o più giorni alla settimana, o per fiere in occasione di manifestazioni, eventi, ricorrenze;
- 11) non costituiscono superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.



### Articolo 3

#### *Classificazione delle tipologie di strutture distributive*

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

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

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

Tabella 1

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

3. Le nuove aperture, i trasferimenti, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e/o il passaggio dimensionale da una classe all'altra sono soggetti alle norme stabilite dall'art. 15 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 e cioè a nuova comunicazione od autorizzazione commerciali.

### Articolo 4

#### *Esercizi di vicinato*

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

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

## Articolo 5

### *Offerta commerciale e classificazione delle medie e grandi strutture distributive*

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

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

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

3. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli artt. 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/98, si suddividono in:

- 1.1 Esercizi di vicinato: superficie di vendita fino a 150 mq;
- 1.2 Medie strutture: superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1.500 mq;
- 1.3 Grandi strutture: superficie di vendita superiore a 1.500 mq;
- 1.4 Centri commerciali:
  - media struttura: superficie di vendita compresa tra 151 mq e 1.500 mq;
  - grande struttura: superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

4. Nel rispetto della libera concorrenza e per migliorare la produttività del sistema, l'informazione e la qualità dei servizi da rendere al consumatore, al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie, le strutture di vendita ammesse nel territorio del comune di Manta sono classificate secondo l'art. 8, comma 2 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 come elencato di seguito:

### **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

#### *offerta alimentare e/o mista*

M-SAM1 – superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250

M-SAM2 – superficie di vendita da mq. 251 fino a mq. 900

M-SAM3 – superficie di vendita da mq. 901 fino a mq. 1.500

#### *offerta extralimentare*

M-SE1 – superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400

M-SE2 – superficie di vendita da mq. 401 a mq. 900

M-SE3 – superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500

### **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

#### *offerta alimentare e/o mista*

G-SM1 – superficie di vendita da mq. 1.501 a mq. 1.800

### **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

#### *offerta extralimentare*

-----

### **CENTRI COMMERCIALI**

#### *medie strutture di vendita*

M-CC – superficie di vendita da mq. 151 a mq. 1.500

#### *grandi strutture di vendita*

G-CC1 – superficie di vendita fino a mq. 3.000

5. Le medie e le grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti A.1. e A.4. e nelle localizzazioni commerciali L.1., di cui al successivo articolo 7.

6. L'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato è possibile su tutto il territorio comunale **ove sia prevista**, nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C. **la destinazione d'uso commercio al dettaglio**.

## Articolo 6

### *Zone di insediamento commerciale*

1. Secondo i presenti Criteri, le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, individuate nel comune di Manta, devono garantire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, secondo i principi della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore, nel più rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge 56/1977 e s.m.i. e del Codice dei Beni culturali, D. Lgs 42/2004.

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

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

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

- 1) **Addensamenti commerciali:**
  - a) *A.1. Addensamenti storici rilevanti;*
  - b) *A.4. Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli);*
- 2) **Localizzazioni commerciali:**
  - a) *L.1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;*

## Articolo 7

### *Criteria per l'individuazione ed il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali*

E' confermata l'individuazione dell'Addensamento A.4., dell'Addensamento A1, escludendo però il nucleo del Castello, vengono modificate le localizzazioni L.1 e ne viene individuata una unica in affaccio lungo la strada provinciale.

#### **ADDENSAMENTI COMMERCIALI**

##### ADDENSAMENTO A.1. (storico rilevante)

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

L'addensamento A.1. comprende tutta l'area di importanza documentario paesaggistica, vale a dire il nucleo abitato di più antico insediamento (Tav. 3 del P.R.G.C.).

Con i presenti criteri l'Addensamento A1 viene confermato esclusivamente all'interno del perimetro sul nucleo abitato, corrispondente all'area di P.R.G. di importanza documentario paesaggistica, mentre viene esclusa dalla perimetrazione l'area del Castello, corrispondente all'area di P.R.G. di importanza storico artistica, in quanto oltre ad essere oggetto di tutela, non ha certamente le caratteristiche per l'insediamento di superfici di vendita superiori all'esercizio di vicinato.

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

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

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

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

Nell'area CC3 del PRG vigente sono consentite le tipologie indicate nella Tabella delle compatibilità dell'art. 10 dei presenti criteri.

#### ADDENSAMENTO A.4. (commerciale urbano minore)

L'addensamento A.4. si individua come porzione di territorio che si sviluppa lungo l'asse viario della Strada provinciale 589, dal centro del paese proseguendo verso i confini del comune di Saluzzo (Tav.2 del P.R.G.C).

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

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

Recentemente si sono costruiti fabbricati residenziali comprendenti anche destinazioni d'uso commerciali (aree CR12 e CR13 del P.R.G.C.) ed, oltre a quella esistente, una media struttura di vendita ad offerta alimentare e mista sempre lungo la Strada Provinciale 589 (fronte via Risorgimento), che vengono quindi riconosciuti all'interno della perimetrazione dell'Addensamento A4.

## LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

Sono singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamenti commerciali.

Sono individuabili laddove lo Strumento Urbanistico consente la destinazione d'uso di commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012.

Il loro riconoscimento avviene in via prioritaria nelle parti del territorio occupate da attività produttive dismesse da almeno trenta mesi, o nelle parti non occupate da attività produttive, la cui dismissione sia comprovata dal riconoscimento stesso, situate in aree a diversa e prevalente destinazione o nelle parti del territorio oggetto di riqualificazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente. In questi casi per quanto riguarda le localizzazioni urbane i comuni possono derogare ai parametri previo accordo da stipularsi tra le parti coinvolte di cui all'art. 34 del D.Lgs 267/2000 e agli artt. 11 e 15 della L. 241/1990. E' fatto divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggano aree a destinazione d'uso agricola.

### L.1. - Localizzazioni commerciali urbane non addensate

Sono aree e/o edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono incluse in un addensamento ove possibile. Sono riconoscibili solo nelle aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate come addensamento A1, A4 o A5.

Esse sono individuabili attraverso i seguenti parametri di riferimento:

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	COMUNE MINORE
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti	Y.1	mt. 500
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1	X.1	1000 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1	J.1	mq. 500
Dimensione massima della localizzazione	<b>M.1</b>	mq. 30.000

L'ordine di grandezza del parametro X.1. si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20% rispetto a quello indicato. Questo parametro si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

Tutti i rimanenti parametri devono essere considerati e rispettati. Solo i comuni con relazione motivata possono derogare ai parametri Y.1 e J.1 di non più del 40%.

La dimensione massima della localizzazione M1 si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il parametro M1 non è modificabile.

La zona indicata potrà anche comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui successive autorizzazioni commerciali saranno poi assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.



**Vengono adottati i parametri per un eventuale riconoscimento** in tempi successivi **in sede di procedimento** per il rilascio delle autorizzazioni, mediante l'applicazione di tutti i parametri e senza possibilità di deroga.

LOCALIZZAZIONE L.1. (urbana non addensata)

Il comune di Manta ha già precedentemente riconosciuto singole localizzazioni commerciali in aree a destinazione commerciale contigue, separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, denominate L1.1, L1.2, L1.3 e L1.4.

Il riconoscimento di questa localizzazione avviene in una zona del concentrico con caratteristiche omogenee, occupata in parte da edifici da tempo non più utilizzati appartenenti ad aree produttive dismesse e in parti del territorio oggetto di riqualificazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente, già in previsione nella Variante Strutturale 2/15 in itinere.

Le aree e/o gli edifici sono interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, lambiti dall'asse viario urbano principale. L'obiettivo è quello di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e di eliminare i "vuoti commerciali urbani".

La localizzazione L1 è individuata sulla Tav. 2 del P.R.G.C. vigente come unica localizzazione L.1.1 (costituita dalla sommatoria delle tre localizzazioni precedentemente individuate ex L1.1, L1.2 e L1.4). La localizzazione L1.3 non viene più prevista in quanto nella Variante Strutturale in corso l'area viene individuata con una normativa specifica per Riqualificazione di area produttiva dismessa e riutilizzo come Centro di ricevimento e struttura fabbricativa polivalente, in funzione di un più esteso progetto sia di riqualificazione dell'asse centrale, sia come Centro Nodale legato agli Itinerari di percorrenze in ambito collinare e del centro storico.

La Localizzazione L1.1:

insiste su tre distinte zone in parte edificate e occupate da attività commerciali esistenti e in parte libere poste sull'asse viario principale in una zona interclusa nel tessuto residenziale e separate tra loro da strade pubbliche. Questa localizzazione rappresenta un continuum commerciale e soddisfa i parametri stabiliti dai criteri regionali per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali (art.14, comma 4, lettera a) dei criteri regionali).

Nella Variante Strutturale in itinere queste zone vengono individuate come aree commerciali/turistico ricettive TR.

Si verifica di seguito la rispondenza ai parametri richiesti per la Localizzazione L1:

<b>L1.1</b>	<b>PARAMETRO RICHIESTO</b>	<b>PARAMETRO ESISTENTE</b>
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti	mt. 500	mt. 500
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1	1000 residenti	>1000
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1	mt. 500	< mt. 500
Dimensione massima della localizzazione	mq 30.000	mq. 23.000

I parametri della localizzazione urbana sono ampiamente verificati in quanto l'area è interclusa rispetto all'abitato, si trova in prossimità del concentrico e del centro storico e pertanto entro i 500 metri di distanza si trovano nel raggio richiesto i 1.000 residenti richiesti.

Le localizzazioni individuate con autoriconoscimento ai sensi dell'art. 30 dell'allegato A alla D.C.R. n. 191/2012, fino all'adozione dei presenti criteri, s'intendono direttamente inserite.

## **Articolo 8**

### *Coerenza urbanistica del commercio*

1. Ai sensi del D.Lgs. 114/98, lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'art. 41 della Costituzione e nella L. 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
2. L'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato è possibile su tutto il territorio comunale **ove sia prevista**, nelle Norme di Attuazione del P.R.G.C. **la destinazione d'uso commercio al dettaglio**.
3. Si specifica che in tale destinazione sono compresi i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio e le attività terziarie/paracommerciali al servizio della persona.
4. Per le aree corrispondenti agli Addensamenti A1 e A4 e alle Localizzazioni Urbane L1 sono possibili le tipologie previste dalla Tabella delle compatibilità territoriali dei presenti Criteri.

## **Articolo 9**

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

Si rimanda alle Norme Procedimentali.

## **Articolo 10** *Compatibilità territoriale*

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

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

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

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

**Si specifica che la tabella delle compatibilità territoriali, come dall'art. 17 del D.C.R. 191-43016 del 20.11.2012 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n.114", viene integralmente riportata.**

5. I comuni **adottano anche criteri** di valutazione della congruità della tipologia distributiva nel rispetto degli artt. 17, 23, 25, 26, 27 e 28 del D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, come richiamati anche negli artt. 8 e 11 dei presenti Criteri.

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

**COMUNE DI MANTA**  
**COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE**

COMUNE INTERMEDIO CON MENO DI 10.000 ABITANTI							
AREA DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DI SALUZZO							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE		SUPERFICIE DI VENDITA (mq.)	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
			A1	A4	A5	L1	
	VICINATO	fino a 150	SI	SI		SI	
MEDIE STRUTTURE	Alimentare e Misto	M-SAM1	151-250	SI	SI		SI
		M-SAM2	251-900	SI	SI		SI
		M-SAM3	901-1500	NO	NO		SI
	Extra alimentare	M-SE1	151-250	SI	SI		SI
		M-SE2	251-900	SI	SI		SI
		M-SE3	901-1500	NO	NO		SI
	Cc	M-CC	151-1500	SI	NO		SI
GRANDI STRUTTURE	Miste	G-SM1	1501-4500	NO	NO		SI (1)
		G-SM2	4.501 - 7.500	NO	NO		NO
		G-SM3	7501 - 12000	NO	NO		NO
		G-SM4	> 12000	NO	NO		NO
	Extra alimentari	G-SE1	1501-3500	NO	NO		NO
		G-SE2	3501 - 4500	NO	NO		NO
		G-SE3	4501 - 6000	NO	NO		NO
		G-SE4	> 6000	NO	NO		NO
	Centri Commerciali	G-CC1	fino a 6.000	NO	NO		SI (2)
		G-CC2	6001 - 12000	NO	NO		NO
		G-CC3	12001 - 18000	NO	NO		NO
		G-CC4	> 18000	NO	NO		NO

Note:

1 Solo fino a mq. 1.800

2 Solo fino a mq. 3.000

## Articolo 11

### *Destinazione d'uso commerciale*

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

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

a) pubblico esercizio, le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all'art. 2 della Legge regionale 29 dicembre 2006, n. 38 (Disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande.), salvo quelle regolate da specifiche disposizioni nazionali e regionali, quali:

a.1) la somministrazione effettuata negli agriturismi, disciplinata dalla legge regionale 23 marzo 1995, n. 38 (Disciplina dell'agriturismo);

a.2) la somministrazione effettuata, nei complessi ricettivi alberghieri, alle persone alloggiate, ai loro ospiti e a coloro che sono ospitati in occasione di manifestazioni e convegni organizzati, disciplinata dalla legge 29 marzo 2001, n. 135 (Riforma della legislazione nazionale del turismo);

a.3) la somministrazione effettuata nelle strutture ricettive extralberghiere, disciplinata dalla legge regionale 15 aprile 1985, n. 31 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere);

a.4) la somministrazione da parte dei soggetti titolari di autorizzazione per il commercio su area pubblica, in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla presente legge, disciplinata dalla legge regionale 12 novembre 1999, n. 28 (Disciplina, sviluppo, ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114) e dalle disposizioni regionali di attuazione;

a.5) la vendita di prodotti al dettaglio mediante apparecchi automatici, effettuata anche in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo, disciplinata dall'articolo 17 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

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

b) artigianato, le attività produttive, purché non a carattere industriale, svolte in appositi locali, direttamente richieste e finanziate dagli utenti i cui prodotti sono loro forniti direttamente. Oltre alle opere manuali, artistiche e dell'ingegno, sono comprese nell'artigianato le attività di produzione di prodotti alimentari (indicativamente: panificatori, pasticcerie, gastronomie, pizze al taglio, gelaterie, yogurtherie, ecc.). Sono attività artigianali anche quelle, svolte in appositi locali, al servizio della persona (indicativamente: parrucchiere, estetista, tintorie, lavanderie, lavanderie self-service, ecc.) e i servizi di riparazione di beni di consumo (indicativamente: calzolaio, riparazioni veicoli o elettrodomestici, ecc.);

c) attività terziarie al servizio della persona, sono le attività private rivolte agli individui e alle famiglie, svolte in appositi locali, direttamente richieste e finanziate dagli utenti, non comprese nell'artigianato (indicativamente: attività bancarie, postali, assicurative, immobiliari, legali; attività mediche e paramediche; attività tecniche per l'edilizia; attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere; attività di intrattenimento e di svago con o senza somministrazione di alimenti e bevande). Alcune delle attività descritte oltre che essere al servizio della persona possono anche essere al servizio delle imprese e comprendono quelle che supportano il processo produttivo pur non avendo parte diretta nella trasformazione dei prodotti (credito, finanze, assicurazioni; gestione immobiliare; contabilità e ragioneria; servizi legali; servizi "bassi" alle aziende, come pulizie, sicurezza, mense).

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

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

1) gli *esercizi di vicinato* sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, di cui all' articolo 7, ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dal P.R.G.C. e dalle N.T.A.;

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

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

4. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le norme degli articoli 12, 13, 14, 17 dei criteri regionali e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati dal presente regolamento con particolare riferimento agli articoli 23, 25, 26, 27 e 28 dei criteri regionali.

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



## Articolo 12

### Fabbisogno di parcheggi e standard pubblico

1. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita **inferiore a 400 mq** fanno riferimento esclusivamente all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i. riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, ai sensi dell'**art. 25 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 "Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area"**.

2. Per le attività commerciali al dettaglio, con superficie di vendita **superiore a 400 mq.**, devono essere osservati gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, comma 3, della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012, pari al 50% del totale dei posti a parcheggio applicando il maggiore tra questi e quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3), L.R. 56/77 e s.m.i..

3. Il fabbisogno di posti auto deve essere verificato sia come numero di posti che come superficie applicando i seguenti coefficienti di trasformazione:

- ciascun posto auto, situato al piano di campagna è pari a mq. 26, comprensivi della viabilità interna e di accesso;
- ciascun posto auto, se situato in piani interrati, è pari a mq. 28, comprensivi della viabilità interna e di accesso.

Le formule da applicare per il calcolo del fabbisogno sono le seguenti:

Tipologie	Superficie di vendita mq.	Formula da applicare
<b>M-SAM2</b>	400-900	$N = 35 + 0,05 (S-400)$
<b>M-SAM3</b>	901-1500	$N = 60 + 0,10 (S-900)$
<b>M-SE2-3</b>	401-1500	$N = 0,045 \times S$
<b>M-CC</b>	401-1500	$NCC = N + N' (*)$

(\*) N è pari al fabbisogno di ciascuna delle medie superfici di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

4. Con riferimento **all'art. 26 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 "Regolamentazione aree di sosta e verifica di impatto sulla viabilità"**, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi, rapportata alla dotazione minima degli standard, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione, nei seguenti casi:

- a. per gli esercizi commerciali di vicinato;
- b. per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1; a condizione che siano disponibili aree pubbliche di parcheggio a distanza non superiore di m. 200 dall'ubicazione dell'esercizio, misurata sul percorso più breve della viabilità pubblica,
- c. per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori in precedenza indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.
- d. per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 10 dei presenti criteri, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal comma 3 del presente articolo;

- e. per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13 (trasferimento di sede di esercizi commerciali attivi ed operanti), 14 (trasferimento di sede di esercizi commerciali attivi ed operanti esterni alle zone di insediamento commerciale) e 16 (trasferimento di sede di esercizi commerciali attivi ed operanti in un centro commerciale) della delibera regionale è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale;
- f. per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 (ampliamenti superfici di vendita di medie e grandi strutture), e 9 (nei centri commerciali di medie e grandi strutture del comma 7) della delibera regionale è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.
- g. per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 (ampliamenti di superficie di vendita di medie e grandi strutture) e 9 (nei centri commerciali classificati medie e grandi strutture di vendita) è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, 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.

5. La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire i servizi stessi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui le aree a servizi possano essere reperite, dovranno essere cedute o asservite.

La monetizzazione comprende il costo dell'acquisizione dell'area, nonché il costo di costruzione delle attrezzature e comporta la realizzazione dei servizi a parcheggio di iniziativa pubblica, o con apposito atto deliberativo consigliare, che disciplini gli oneri e le modalità di attuazione in aree alternative a quelle di pertinenza e funzionali all'intervento commerciale, o con la costituzione di un fondo per il finanziamento di opere dedicate alla zona di insediamento o alla rivitalizzazione e riqualificazione delle attività commerciali.

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

7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da calcolare in relazione alla superficie di vendita degli esercizi commerciali, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie, anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai precedenti commi 4 e 5.

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

La superficie a parcheggio privato, necessaria al soddisfacimento della Legge n. 122/89, può essere reperita nella relativa superficie determinata dal fabbisogno totale dei posti parcheggio come disposto dall'art. 25, comma 3 e 6 della D.C.R. n. 191-43016 del 20/11/2012 e non soggetta alle norme dell'art. 21, 1° e 2° comma L.R. 56/77 e s.m.i..

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

### **Articolo 13**

#### *Aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità*

- 1.** Nell'addensamento storico rilevante A.1., nell'addensamento commerciale urbano minore o debole A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., è favorita la possibilità di parcheggio gratuito, anche per breve durata.
- 2.** Nell'addensamento storico rilevante A.1., nell'addensamento commerciale urbano minore o debole A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., le medie e grandi strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche con il convenzionamento con infrastrutture già esistenti.
- 3.** Tutte le strutture di vendita, e in special modo le grandi strutture di vendita, inserite nelle localizzazioni urbane non addensate L.1. devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive ai posti di parcheggio di cui all'articolo 25 dei criteri regionali, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da apposita viabilità che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.
- 4.** Negli addensamenti commerciali A.1. e A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.
- 5.** Circa le verifiche di impatto sulla viabilità e le modalità con cui vengono effettuate negli addensamenti commerciali A.1. e A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., dovranno essere applicate le disposizioni dell'art. 26, commi 3ter e seguenti dei criteri regionali.

## **Articolo 14**

### *Verifiche di impatto ambientale*

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

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

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

In particolare si deve:

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

**4.** Circa le verifiche di impatto ambientale e le modalità con cui vengono effettuate negli addensamenti commerciali A.1. e A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1., dovranno essere applicate le disposizioni dell'art. 27 dei criteri regionali.

## **Articolo 15**

### *Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle autorizzazioni Edilizie*

- 1.** Le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.
- 2.** I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio della autorizzazione edilizia inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.
- 3.** Le condizioni per il rilascio dell'autorizzazione edilizia sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977 e s.m.i. come modificato dalla legge regionale sul commercio. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n. 114/1998, in caso di grandi strutture di vendita, o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto, in caso di medie strutture di vendita.
- 4.** Le autorizzazioni edilizie per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto delle presenti norme e dell'articolo 26 della legge regionale n. 56/1977 e s.m.i., come modificato dalla legge regionale sul commercio.
- 5.** Dall'entrata in vigore dei presenti criteri e della normativa regionale, approvati gli strumenti urbanistici, le autorizzazioni edilizie vengono rilasciate nel rispetto delle norme e della tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 10 dei presenti Criteri.
- 6.** È possibile derogare alle norme e alle tabelle di compatibilità di cui all'articolo 10 delle presenti norme, solo nel caso in cui sia necessario dare esecuzione a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore della L.R. 28/1999, che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.



## **Articolo 16**

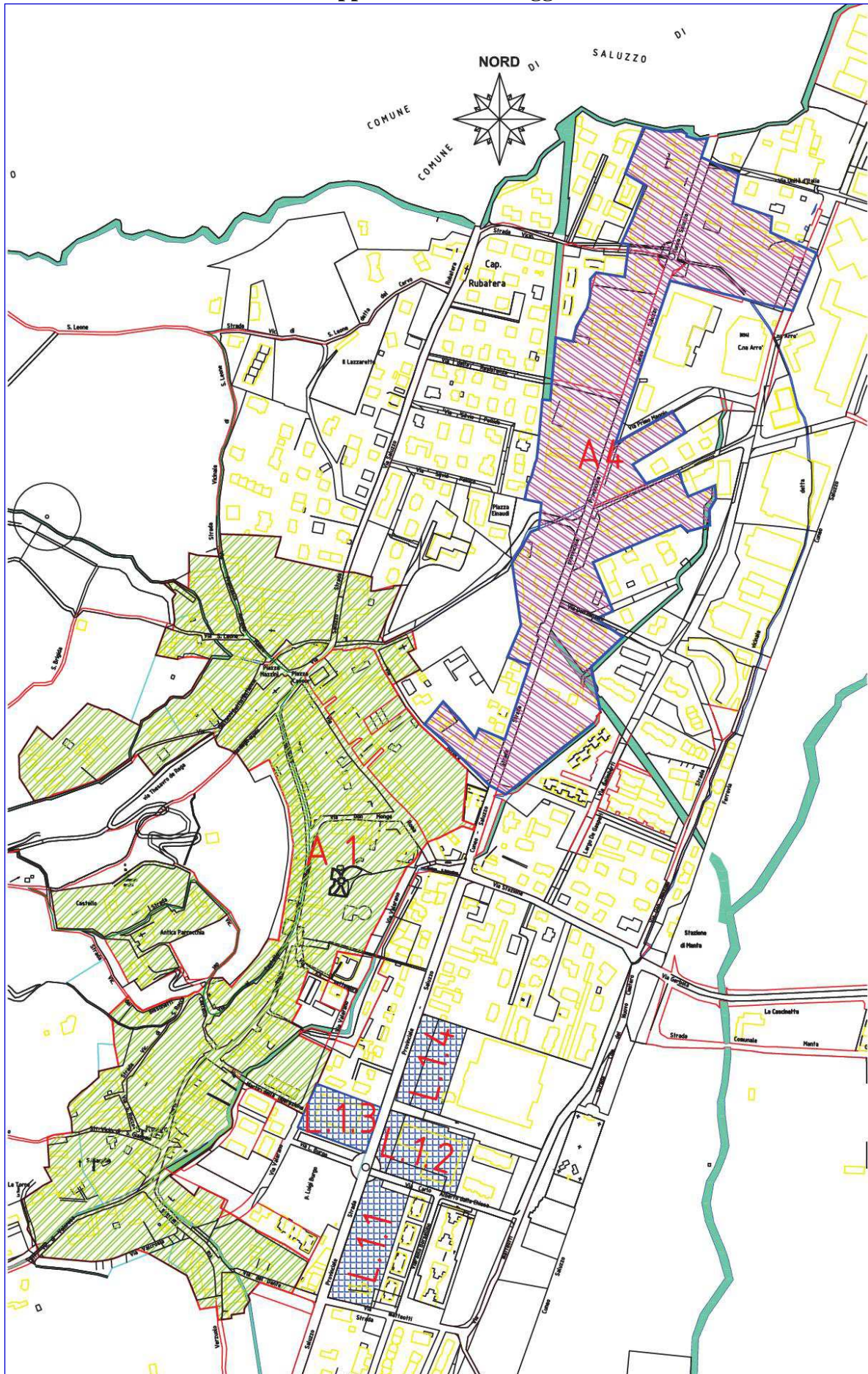
### *Norme finali, norme sostitutive e norme transitorie*

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

Si riportano di seguito gli Allegati con le Zone di Insediamento Commerciale

# ALLEGATO 1

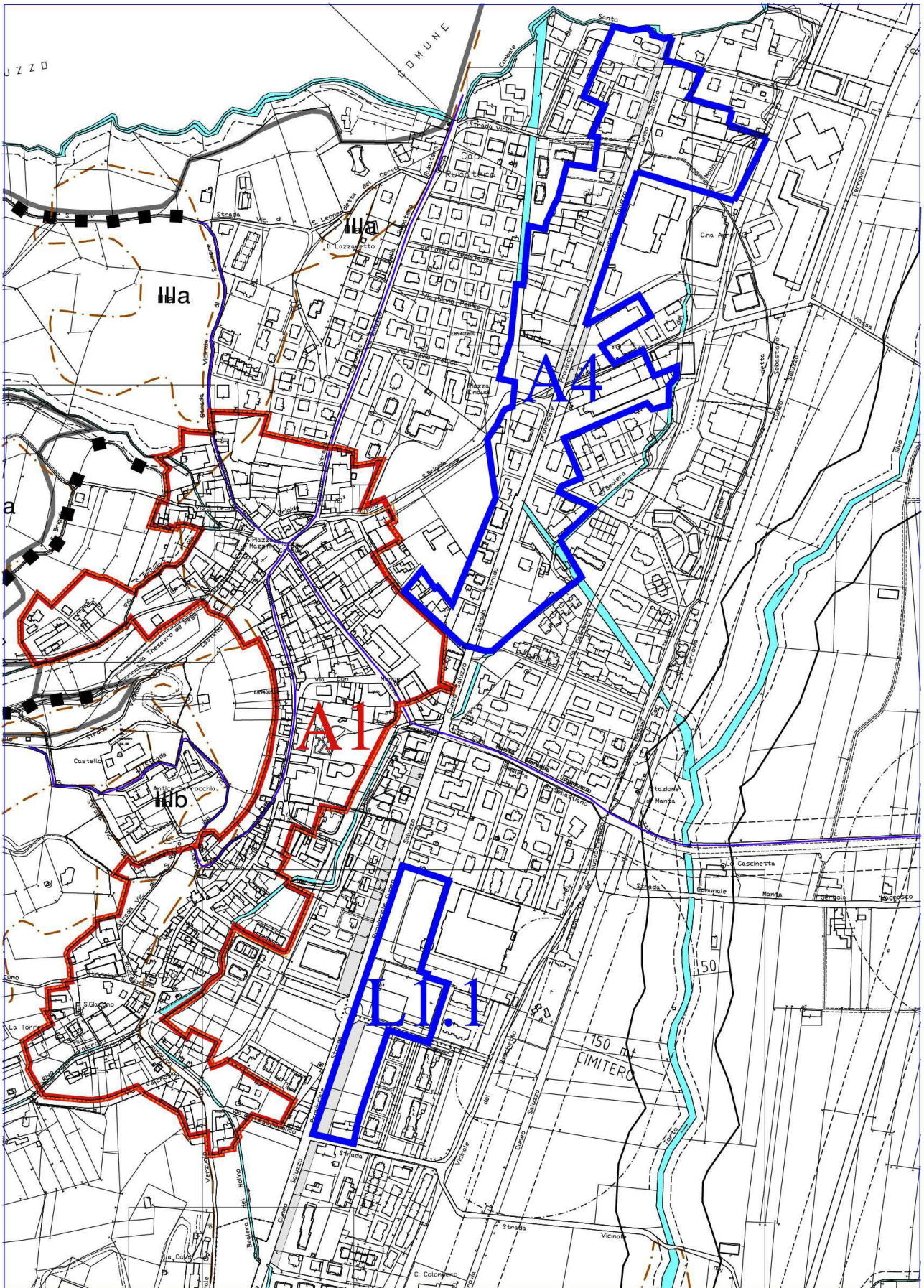
## Addensamenti e Localizzazioni approvati nel 2014 oggetto di modifica e di rettifica





## ALLEGATO 2

### Addensamenti e Localizzazioni modificati con i presenti Criteri



## INDICE

Premessa

<u>Art. 1 Area di programmazione commerciale .....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 2 Definizioni .....</u>	<u>4</u>
<u>Art. 3 Classificazione delle tipologie distributive .....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 4 Esercizi di vicinato.....</u>	<u>7</u>
<u>Art. 5 Offerta commerciale e classificazione delle medie e grandi strutture distributive .....</u>	<u>8</u>
<u>Art. 6 Zone di insediamento commerciale.....</u>	<u>9</u>
<u>Art. 7 Criteri per l'individuazione ed il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali .....</u>	<u>10</u>
<u>Art. 8 Coerenza urbanistica del commercio .....</u>	<u>14</u>
<u>art. 9 Regolamentazione delle nuove aperture, dei subingressi, dei trasferimenti, della variazione della superficie e di settore merceologico e della cessazione di attività degli esercizi commerciali.....</u>	<u>14</u>
<u>Art. 10 Compatibilità territoriale .....</u>	<u>15</u>
<u>Art. 11 Destinazione d'uso commerciale .....</u>	<u>177</u>
<u>Art. 12 Fabbisogno di parcheggi e standard pubblici .....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 13 Aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità .....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 14 Verifiche di impatto ambientale.....</u>	<u>23</u>
<u>Art. 15 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle autorizzazioni edilizie.....</u>	<u>24</u>
<u>Art. 16 Norme finali, norme sostitutive e norme transitorie.....</u>	<u>25</u>
<u>ALLEGATO 1 Addensamenti e Localizzazioni approvati nel 2014 oggetto di modifica e di rettifica</u>	<u>26</u>
<u>ALLEGATO 2 Addensamenti e Localizzazioni modificati con i presenti Criteri</u>	<u>27</u>