



CITTA' DI TORINO

DIREZIONE URBANISTICA E TERRITORIO

Area urbanistica

Piano Regolatore Generale di Torino
Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

VOLUME I

Allegato C
NORME SUL COMMERCIO
AL DETTAGLIO

testo coordinato al 30.06.2021

Piano Regolatore Generale di Torino

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

ALLEGATO C

TESTO COORDINATO
con la VARIANTE al PRG n. 325

LEGENDA

Abcdef... testo modificato

ALLEGATO C

Norme sul commercio al dettaglio.

INDICE

Pag. 1	Art. 1 Riferimenti normativi e cartografici.
Pag. 2	Art. 2 Definizioni.
Pag. 4	Art. 3 Applicazione delle procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.
Pag. 5	Art. 4 Definizione di Centro Commerciale.
Pag. 6	Art. 5 Definizione di centri polifunzionali di servizi.
Pag. 7	Art. 6 Definizione di offerta commerciale.
Pag. 8	Art. 7 Classificazione delle tipologie di strutture distributive.
Pag. 10	Art. 8 Definizione e classificazione degli ambiti di insediamento commerciale.
Pag. 12	Art. 9 Aggiornamento degli addensamenti commerciali
Pag. 13	Art. 10 Insediamento degli esercizi commerciali.
Pag. 15	Art. 11 Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi. Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali.
Pag. 16	Art. 12 Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio.
Pag. 18	Art. 13 Standard e fabbisogno di parcheggi. Aree per la sosta e per carico e scarico merci.
Pag. 23	Art. 14 Salvaguardia dei beni culturali e ambientali. Verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità.
Pag. 27	Art. 15 Valorizzazione e potenziamento degli insediamenti commerciali
Pag. 29	Art. 16 Oneri aggiuntivi.
Pag. 30	Tabella n. 4 “ELENCO ADDENSAMENTI COMMERCIALI”.
Pag. 32	Tabella n. 5 “ELENCO LOCALIZZAZIONI URBANE PERIFERICHE NON ADDENSATE L2”.

Art. 1 - Riferimenti normativi e cartografici.

1. L'insieme delle norme che seguono e l'Allegato tecnico n. 17 **al P.R.G.**, definiscono e individuano gli ambiti di insediamento commerciale ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 28 del 12.11.1999, regolamentano l'insediamento delle attività commerciali e individuano gli strumenti finalizzati alla qualificazione ed al potenziamento del commercio urbano ai sensi della normativa cogente in materia.

2. Le presenti disposizioni recepiscono gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali di cui all'allegato A alla D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i., che costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione della presente normativa. Per quanto non espressamente normato nel presente allegato, valgono le ulteriori prescrizioni del PRG e della normativa vigente in materia commerciale, con particolare riferimento ai "Criteri comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" approvati con **D.C.C. n. 19 - 2014 05623/016 del 9 marzo 2015 di seguito denominata D.C.C. 09.03.2015.**

Art. 2 – Definizioni.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni.

- 1 Attività di commercio al dettaglio in sede fissa: Attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per 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. 114/1998 e s.m.i..
- 2 Esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa: Luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio, così come descritto negli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i.. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 o ai sensi della Legge 426/71.
- 3 Centro commerciale e Centro polifunzionale di servizi: rispettivamente definiti ai successivi articoli 4 e 5.
- 4 Superficie di vendita (mq) (Sv): superficie netta di pavimento destinata alla vendita, occupata da banchi, casse, scaffalature e simili, determinata per ciascun esercizio commerciale, calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri ed al netto degli stessi e ricompresa all'interno della S.L.P di cui all'art. 2 delle presenti NUEA. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché la superficie espositiva così come definita al successivo comma 7.
Non costituisce altresì 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.
- 5 La superficie di vendita di un centro commerciale diverso da quelli naturali (come definiti al precedente comma 4) è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.
- 6 La superficie di vendita (Sv) degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari) può essere limitata dal richiedente, alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; 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. Ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto unilaterale d'obbligo dell'operatore, che costituisce integrazione alla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** 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 di cui al comma 7 del presente articolo.

Per la vendita delle merci ingombranti, anche se effettuata con modalità telematica o altre forme speciali di vendita, è necessaria la disponibilità di un locale per il deposito delle stesse, anche se in capo al fornitore.

In ogni caso, il rilascio dei titoli abilitativi edilizi è subordinato alla verifica della S.L.P.

massima ammessa.

- 6bis **Gli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti sono disciplinati dall'art. 5 comma 6 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..**
- 7 Superficie espositiva (mq) (Se): negli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, la superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili. Essa non costituisce superficie di vendita, ancorché rientrante nella SLP ammessa.
- 8 Spaccio aziendale: superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale sita in locali con libero accesso al pubblico. Deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda o per le sole attività artigianali di servizi, ai prodotti strumentali ed accessori allo svolgimento dell'attività stessa. Lo Spaccio aziendale è assoggettato ai limiti di cui all'art. 3 punto 3, comma 7 delle presenti NUEA, non può superare i 250 mq di Sv degli esercizi di vicinato ed è inoltre assoggettato al rispetto dello standard a parcheggio di cui ai successivi articoli. Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio aziendale per ogni sede produttiva.
- 9 Spaccio interno: ai sensi dell'articolo 16 comma 3 del D.Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti di enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi é soggetta ad apposita **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** al Comune e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (spacci interni), che non abbiano accesso dalla pubblica via. Ai sensi del comma 3 del citato articolo, nella **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** deve essere **dichiarato** il rispetto delle norme in materia di idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita. Lo Spaccio interno rientra tra le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e, pertanto, è assoggettato ai limiti di cui all'art. 3 punto 3, comma 7 delle presenti NUEA e non può superare i 900 mq di Sv. Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio interno per ogni sede produttiva.

Art. 3 - Applicazione delle procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.

- 1 L'insediamento delle attività commerciali di cui all'art. 4 comma 1 lett. d), e) ed f) del D.lgs. 114/1998 e s.m.i. è disciplinato nel rispetto delle procedure previste dall'art. 15 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..**
- 2 La classificazione delle tipologie di strutture distributive medie e grandi è disciplinata dall'art. 8 della D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..**
- 3 La procedura per gli insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 2500 mq è disciplinata dalla DGR 43-29533 del 01.03.2000 e s.m.i..**

Art. 4 - Definizione di Centro Commerciale.

- 1 Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/98 e dell'art. 4 della **D.C.C. 09.03.2015**, un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita ed organizzata unitariamente, a specifica destinazione commerciale, con accesso unitario, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. 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.
- 2 Due o più esercizi commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui al seguente articolo 7 ricavati in due o più edifici non costituiscono un unico centro commerciale quando siano separati da vie o piazze, pedonali o veicolari, funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana, di proprietà pubblica o assoggettate ad uso pubblico. In tal caso la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 21, comma 2, della L.U.R. e all'art. 13 del presente allegato deve essere soddisfatta nell'attigua area di pertinenza dell'insediamento che lo ha generato.
- 3 **Per la definizione e classificazione delle diverse tipologie di centro commerciale (classico, sequenziale, naturale, pubblico) si rimanda all'art. 6 comma 3 della D.C.R. 563.13.414 del 29.10.1999 e s.m.i.**

Art. 5 - Definizione di Centri polifunzionali di servizi.

- 1 I Centri polifunzionali di servizi sono costituiti da uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che può ospitare anche le attività di cui all'art. 3 delle NUEA, punto 5, lettere A1 ed A2. L'istituzione di tali centri può essere promossa dall'Amministrazione comunale, anche in convenzione con soggetti privati, su aree pubbliche o private nelle quali siano ammesse destinazioni commerciali, mercatali o di altri servizi.
- 2 Se non ricadenti all'interno di un Addensamento (A1, A2, A3, A4), tali Centri, ove contenenti esercizi diversi dal vicinato, dovranno essere classificati come Localizzazioni L1.
- 3 La composizione tipologica di tali Centri non può comprendere le grandi strutture di vendita di cui al successivo art. 7, seppure compatibili con gli ambiti di insediamento commerciale, mentre la superficie complessiva di vendita, con riferimento alle medie strutture di vendita, non potrà, superare i 2.500 mq.

Art. 6 - Offerta commerciale.

- 1 Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della presente normativa, l'offerta commerciale è articolata come segue:
 - a) OFFERTA ALIMENTARE (settore merceologico alimentare);
 - b) OFFERTA NON ALIMENTARE (settore merceologico non alimentare);
 - c) OFFERTA MISTA (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare, sia di quello non alimentare) ed è praticabile, oltre che negli esercizi di vicinato, esclusivamente nelle tipologie di attività previste dall'articolo 8 dell' allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i..
- 2 Nel quadro delle Convenzioni o **degli Accordi specifici** riguardanti interventi di riqualificazione urbana e commerciale specificati al successivo articolo 15, nonché con appositi regolamenti riguardanti la salvaguardia dei locali storici, potranno essere previste maggiori specificazioni o limitazioni al contenuto merceologico e tipologico degli esercizi insediabili di cui al precedente comma 1.
- 3 Senza ampliare la superficie di vendita, a completamento dell'offerta commerciale, alimentare o non alimentare, nelle medie e grandi strutture di vendita di cui al successivo articolo 7, può essere prevista anche l'offerta di altro settore merceologico purché non occupi complessivamente una superficie superiore **al 20% della superficie di vendita (Sv) e comunque non superiore a 250 mq** di vendita (Sv). Tale completamento è soggetto a sola **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** corredata dalla sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno volto a garantire il rispetto della norma.
- 4 Ai fini della presente normativa sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4 comma 1 lettere d), e), f), g) del D.Lgs. 114/1998.

Art. 7 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive.

- 1 Le categorie di esercizi commerciali al dettaglio così come definite ai precedenti articoli 2 e 4, in base alle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta si articolano in tipologie di strutture distributive. Queste ultime, in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/98 e dei Criteri regionali, sono classificate come segue:
 - a) **ESERCIZI DI VICINATO**
Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali specifiche limitazioni.
 - b) **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:**
 - b.1) **OFFERTA ALIMENTARE E/O MISTA:**
 - b.1.1 M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq
 - b.1.2 M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq
 - b.1.3 M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq
 - b.1.4 M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq
 - b.2) **OFFERTA NON ALIMENTARE:**
 - b.2.1 M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq
 - b.2.2 M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq
 - b.2.3 M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq
 - b.2.4 M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq
 - c) **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:**
 - c.1) **OFFERTA COMMERCIALE MISTA**
 - c.1.1 G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq
 - c.1.2 G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq
 - c.1.3 G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq
 - c.1.4 G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq
 - c.2) **OFFERTA COMMERCIALE NON ALIMENTARE**
 - c.2.1 G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq
 - c.2.2 G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq
 - c.2.3 G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq
 - c.2.4 G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000
 - d) **CENTRI COMMERCIALI**
 - d.1) **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**
 - d.1.1 M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva
 - d.2) **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (oltre i limiti massimi di cui sopra)**
 - d.2.1 G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq
 - d.2.2 G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq
 - d.2.3 G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq
 - d.2.4 G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq
- 2 Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6, commi 1 e 2, la modifica o l'aggiunta

di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e alla variazione di superficie di cui all'articolo 11 della presente normativa. La dotazione di servizi pubblici deve essere determinata secondo quanto previsto al successivo art. 13 del presente allegato.

Art. 8 - Definizioni e classificazione degli ambiti di insediamento commerciale.

1 Ai sensi degli articoli 13 e 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel territorio cittadino sono riconoscibili i seguenti ambiti di insediamento commerciale:

- a) ADDENSAMENTI COMMERCIALI;
- b) LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI.

Tali ambiti costituiscono elementi di forte interazione con il tessuto urbano e con la complessità delle funzioni ivi riconoscibili, dando luogo alla formazione di sistemi commerciali.

2 Addensamenti commerciali:

Gli addensamenti commerciali urbani sono riconosciuti secondo i criteri di cui all'articolo 11 della **D.C.C. 09.03.2015**. Essi sono costituiti da porzioni di territorio urbano, percepite come unitarie, che raggruppano un insieme diffuso di attività commerciali, ubicate a scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale. Sono caratterizzate dalla natura pubblica dei percorsi. Sono riconoscibili addensamenti con carattere lineare, reticolare e radiale e sono classificati come segue:

- a) A1 addensamento commerciale del centro storico principale;
- b) A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati;
- c) A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche;
- d) A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali.

Tali addensamenti commerciali di cui alla Tabella n. 4, sono individuati graficamente **nell'allegato tecnico n. 17** al P.R.G.. L'unità di riferimento per il riconoscimento degli addensamenti commerciali è la sezione di censimento, così come definita nell'art. 9 comma 3 della **D.C.C. 09.03.2015**.

3 Localizzazioni commerciali:

Le localizzazioni commerciali urbane sono riconosciute secondo l'art. 14 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., ed i criteri di cui all'articolo 12 della **D.C.C. 09.03.2015**. Esse sono zone urbane puntuali, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno degli addensamenti commerciali e sono classificate come segue:

- a) L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate;
- b) L2 localizzazioni urbano-periferiche non addensate.

Le localizzazioni L2, di cui di cui alla Tabella n. 5 del presente allegato, sono perimetrare in via indicativa **nell'allegato tecnico n. 17** al P.R.G. L'esatta perimetrazione delle localizzazioni L2 è demandata all'apposito Strumento Urbanistico Esecutivo. La dimensione minima e massima della Localizzazione deve essere computata detraendo dalla Superficie Territoriale (ST) complessiva dell'intervento, le aree con destinazione non commerciale e le loro relative aree a servizi. Le aree con destinazione commerciale devono essere contigue, oppure separate esclusivamente da viabilità o dalle aree destinate a standard e servizi ai sensi del successivo art. 13.

L'unità di riferimento, nel caso delle localizzazioni, può essere anche parte della sezione di censimento, ove questa sia costituita da aree non omogenee dal punto di vista edilizio

urbanistico.

- 4 Valori di appartenenza delle sezioni di censimento
Negli addensamenti, ad ogni sezione di censimento viene attribuito un valore di appartenenza compreso tra 1 e 100. Viene assegnato il valore 100 alle sezioni che soddisfano le condizioni previste dall'art.11 comma 1 della **D.C.C. 09.03.2015**; vengono attribuiti valori intermedi alle sezioni di censimento proporzionalmente alla presenza di attività commerciali. Per le sezioni prive di attività commerciali non può essere assegnato valore superiore a 33.
Nelle localizzazioni, il valore di appartenenza attribuito alle sezioni di censimento interessate è sempre pari a 100.
- 5 Sistemi commerciali:
Sono articolazioni complesse del territorio, con forte interazione funzionale, non solo commerciale, riconoscibili attraverso porzioni continue di esso ad alta densità commerciale. Sono composti da uno o più addensamenti e/o localizzazioni. Costituiscono gli ambiti minimi sui quali valutare l'impatto diretto delle politiche di insediamento commerciale, di riqualificazione dello spazio pubblico, della mobilità. All'interno di essi deve essere verificata la molteplicità dell'offerta commerciale, tenendo conto dei diversi canali distributivi.
Tali sistemi commerciali, di cui alla Tabella n. 4, sono individuati graficamente **nell'allegato tecnico n. 17** al P.R.G.

Art. 9 - Aggiornamento degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali.

- 1 Gli addensamenti commerciali vengono aggiornati prendendo atto delle trasformazioni del tessuto commerciale (comprendendo anche le eventuali localizzazioni L1), in coerenza con quanto previsto dai criteri, di cui alla **D.C.C. 09.03.2015**), in sede di Conferenza dei Servizi, indetta dai Settori Comunali competenti in materia di commercio, a cui saranno invitate per la consultazione i rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti.
L'approvazione degli aggiornamenti e della relativa nuova perimetrazione da parte della Conferenza di servizi costituisce adeguamento degli addensamenti commerciali individuati **nell'allegato tecnico** n. 17 al P.R.G.. La modalità di aggiornamento di cui al precedente comma è applicabile esclusivamente nei casi di sezioni di censimento con valore 100, come specificato al precedente articolo.
- 2 Gli aggiornamenti che non rientrano nei casi di cui al precedente comma devono essere approvati con le procedure ordinarie di variante urbanistica, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello commerciale.
- 3 Le localizzazioni commerciali non addensate L1 sono riconosciute ai sensi dell'articolo 12 della **D.C.C. 09.03.2015**, in applicazione dell'articolo 14 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i..
- 4 Le eventuali modifiche al perimetro delle localizzazioni L2 possono essere effettuate esclusivamente con Strumento Urbanistico Esecutivo, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello commerciale.

Art. 10 - Insediamento degli esercizi commerciali.

- 1 Ai fini dell'insediamento di nuove attività commerciali deve essere verificata la conformità alle prescrizioni del P.R.G. vigente (destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, etc...), l'ammissibilità delle superfici di vendita rispetto alla tabella di compatibilità tipologico-funzionale di cui al successivo articolo 12, nonché il rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel presente allegato e delle procedure per il rilascio delle autorizzazioni di cui alla **D.C.C. 09.03.2015**. Devono inoltre essere verificate le seguenti condizioni:
 - 2 Addensamenti commerciali:
 - 2.1 A1 addensamento commerciale del centro storico principale:
l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 12 deve essere ubicato esclusivamente all'interno dell'addensamento come risultante **nell'allegato tecnico n. 17 al P.R.G.**.
 - 2.2 A2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati:
l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 12, deve essere ubicato all'interno dell'addensamento come risultante **nell'allegato tecnico n. 17 al P.R.G.**, ovvero in sezioni contigue ad esso (ma non appartenenti ad altri addensamenti), purché tale ingresso si affacci sulla viabilità che perimetra l'addensamento stesso, con esclusione degli assi viari superiori alla viabilità di quartiere così come definiti nel vigente Piano Urbano del Traffico (PUT) e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 13 della **D.C.C. 09.03.2015**.
 - 2.3 A3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche:
l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 12, deve essere ubicato all'interno dell'addensamento come risultante **nell'allegato tecnico n. 17 al P.R.G.**, ovvero in sezioni contigue ad esso (ma non appartenenti ad altri addensamenti), purché tale ingresso si affacci sulla viabilità che perimetra l'addensamento stesso, con esclusione degli assi viari superiori alla viabilità di quartiere così come definiti nel vigente Piano Urbano del Traffico (PUT) e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 13 della **D.C.C. 09.03.2015**.
 - 2.4 A4 addensamenti commerciali minori o interstiziali:
l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 12, deve essere ubicato all'interno dell'addensamento come risultante **nell'allegato tecnico n. 17 al P.R.G.**, ovvero in sezioni contigue ad esso (ma non appartenenti ad altri addensamenti), con esclusione degli assi viari superiori alla viabilità di quartiere così come definiti nel vigente Piano Urbano del Traffico (PUT) e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 13 della **D.C.C. 09.03.2015**.
 - 3 Localizzazioni commerciali:
 - 3.1 L1 localizzazioni commerciali urbane non addensate:
l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 12, deve essere ubicato esclusivamente all'interno di aree che rispettino quanto previsto dall'art. 12, comma 1, lettera a della **D.C.C. 09.03.2015**.
 - 3.2 L2 localizzazioni urbane non addensate:
l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo 12, nonché tutte le aree di servizio alle strutture commerciali, devono ricadere

esclusivamente all'interno della loro perimetrazione. Per ingressi principali, nel caso delle localizzazioni L2, si intendono anche gli accessi e le uscite veicolari che, sulla base delle verifiche di impatto sulla viabilità redatte ai sensi della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., risultino accumulare almeno il 30% del traffico convogliato o generato dalle aree di sosta proprie della localizzazione.

Art. 11 - Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi. Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali.

- 1 I titoli abilitativi edilizi relativi alle grandi strutture di vendita sono soggetti ad autorizzazione regionale; quelli relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali indicato dal D.Lgs. 114/1998.
Le istanze devono essere presentate esclusivamente allo Sportello Unico per le Attività Produttive, al fine di coordinare le diverse competenze e di garantire l'esame contestuale, secondo quanto disposto dall'art. 4 comma 2 bis del D.P.R. n. 447/1998 come modificato dal D.P.R. n.440/2000.
Le condizioni per il rilascio del titolo abilitativo edilizio sono dettate dall'articolo 26 della LUR e dalle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.
- 2 La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico, sono consentite esclusivamente nel rispetto dell'art. 15 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., delle compatibilità definite al successivo articolo 12, delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni urbanistico edilizie previste dal P.R.G. vigente e dal presente allegato.

Art. 12 - Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio.

- 1 Gli insediamenti commerciali sono compatibili ove il PRG vigente prevede le attività commerciali di cui all'art.3 punto 4 delle NUEA, nel caso in cui siano rispettate le compatibilità di cui al presente articolo e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato (di cui ai successivi articoli 13, 14 e 15).
- 2 Per ciascun addensamento commerciale urbano (A1, A2, A3 e A4) e per ciascuna localizzazione commerciale urbana (L1 e L2), in ottemperanza ai criteri regionali si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TABELLA N. 1							
TIPO DI COMUNE: CENTRO METROPOLITANO E POLI DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE SUPERIORE A 60.000 ABITANTI (COMPRESI I TURISTIC).							
Tipologia delle Strutture	Superficie di Vendita (Mq.)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A1	A2	A3	A4	L1	L2
VICINATO	fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI (1)
M-SAM3	901-1800	NO	SI	SI	NO	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	NO	SI	NO	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	SI	SI	SI	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	SI	SI	NO	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	SI	SI	SI	NO
G-SM1	2501-4500	NO	NO	SI (2)	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	NO	NO	SI (4)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	SI	SI	SI	NO	NO	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	SI (3)	NO	NO	SI
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

NOTE:
 (1) Nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.
 (2) Negli addensamenti A3. solo fino a mq. 3.000.
 (3) Negli addensamenti A3. solo fino a mq. 8.000.
 (4) Solo fino a mq. 3.000.

- 3 Nel caso di sezioni di censimento appartenenti a due o più addensamenti, l'insediamento commerciale è ammesso se esiste la compatibilità con almeno uno dei tipi di addensamento a cui la sezione appartiene. L'istanza di autorizzazione deve comprendere la richiesta espressa da parte del richiedente circa l'addensamento prescelto.
- 4 La compatibilità funzionale di cui alla precedente tabella costituisce vincolo inderogabile ai fini del rilascio di autorizzazioni commerciali per nuova apertura, per variazione della superficie di vendita, per trasferimento degli esercizi commerciali, per modificazione o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo agli insediamenti commerciali, **fatte salve le disposizioni dell'art. 16 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.**
- 5 Ciascun esercizio commerciale e/o tipologia di struttura distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali, non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella precedente tabella, **fatte salve le disposizioni dell'art. 16 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i.**
- 6 **Superfici di vendita maggiori di quelle previste nella tabella di compatibilità possono essere autorizzate, per le medie strutture di vendita, sulla base dei seguenti indirizzi:**
- a) **la superficie di vendita autorizzabile non può essere superiore alla soglia massima della analoga tipologia distributiva con lo stesso tipo di offerta merceologica immediatamente superiore a quella prevista dalla tabella di compatibilità. Per la tipologia distributiva "centro commerciale" la sussistenza del suddetto requisito è assunta sia per l'intera tipologia sia per ciascuna delle tipologie di strutture distributive che lo compongono;**
 - b) **il rispetto dei limiti previsti dalle normative di settore in ordine ai livelli di inquinamento atmosferico e acustico generati dall'insediamento e delle disposizioni relative a fabbisogno dei parcheggi e ai livelli di traffico ammessi.**
- 7 **Le istanze di apertura di grandi strutture di vendita, con superfici di vendita maggiori di quelle previste nella tabella di compatibilità, sono esaminate sulla base dei criteri approvati dalla DGR n. 43-29533 del 1/3/2000 e s.m.i.**
- 8 **Compatibilità degli esercizi commerciali all'interno degli impianti di distribuzione carburanti**
- 8.1 **Ai sensi dell'art. 28 comma 8 del D.L. 98/2011 convertito con modificazioni dalla legge 15.07.2011 n. 111, all'interno di impianti di distribuzione carburanti è ammesso, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche, l'insediamento di attività commerciali di vicinato per la vendita di ogni bene e servizio, a condizione che l'ente proprietario o gestore della strada verifichi il rispetto delle condizioni di sicurezza stradale.**
- 8.2 **L'insediamento di attività commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq è soggetto alle prescrizioni previste dalla normativa Regionale e Comunale in materia di commercio.**

Art. 13 - Standard a servizi e fabbisogno di parcheggi. Aree per la sosta e per carico e scarico merci.

Aree per la sosta e per carico e scarico merci.

- 1 La dotazione minima di standard a servizi e fabbisogno di parcheggi deve essere garantita secondo quanto di seguito specificato.
- 2 Dotazione minima di standard a servizi pubblici.
- 2.1 Superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 comma 1, numero 3) della L.U.R. (di cui minimo 50% a parcheggi) come da tabella n. 2 del presente articolo:
- a) - pari all'80% della SLP per gli interventi di cui alle lett. c) e d) dell'art. 4 delle NUEA, all'interno della Zona Urbana Centrale Storica, qualora comportino cambio di destinazione d'uso; sono esclusi i cambi di destinazione d'uso con SLP fino a 400 mq;
 - pari all'80% della SLP, in ogni caso, per gli interventi di cui alle lett. d3) e), f), g);
 - b) pari al 100% della SLP per gli interventi di cui alla lett. i) dell'art. 4 delle NUEA, esterni alla Zona Urbana Centrale Storica;

TABELLA N. 2				
DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL' ART. 21 COMMA 1, numero 3) DELLA L.U.R.				
TIPI DI INTERVENTO	INTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA		ESTERNI ALLA ZONA URBANA CENTRALE STORICA	
	senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso	senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso
manutenzione ordinaria lettera a) art. 4 NUEA	non dovuta	-----	non dovuta	-----
manutenzione straordinaria lettera b) art. 4 NUEA	non dovuta	-----	non dovuta	-----
restauro e risanamento conservativo lettera c) art. 4 NUEA	non dovuta	80%*	non dovuta	non dovuta
ristrutturazione edilizia lettera d) art. 4 NUEA	non dovuta	80%*	non dovuta	non dovuta
sostituzione edilizia lettera e) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%
completamento lettera f) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%
ristrutturazione urbanistica lettera g) art. 4 NUEA	80%	80%	80%	80%
demolizione lettera h) art. 4 NUEA	non dovuta	non dovuta	non dovuta	non dovuta
nuovo impianto lettera i) art. 4 NUEA	-----	-----	100%	100%

*non dovuta per gli esercizi di vicinato.

- 3 Fabbisogno totale di posti a parcheggio
- 3.1 Fabbisogno di posti a parcheggio, ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R., dell'art. 25 dell'allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dell'art. 17 della **D.C.C. 09.03.2015**, deve essere garantito secondo quanto risultante dalla tabella n. 3 del presente articolo, per le nuove aperture, variazioni con ampliamento della superficie di vendita e/o di settore merceologico e trasferimenti di esercizi commerciali, ridotto del 20% nel caso di interventi nella Zona Urbana Centrale Storica.
Tale fabbisogno deve essere reperito in misura di almeno il 50% su aree da cedere gratuitamente alla Città o da assoggettare ad uso pubblico, la restante quota può essere reperita su aree private. In tal caso il rilascio dell'Autorizzazione commerciale, è subordinato ad Atto Unilaterale con il quale il proprietario si obbliga a lasciare aperto al pubblico il parcheggio reperito sulle aree private.
- 3.2 Il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio è determinato moltiplicando il "coefficiente di trasformazione in superficie" di un posto parcheggio, per il numero di posti parcheggio calcolati secondo i parametri della tabella n. 3. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
- a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora realizzati a raso;
 - b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora realizzati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
- 3.3 Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 900 mq di Sv ubicati negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2, e negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 e **negli addensamenti minori o interstiziali A4** non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. In sostituzione, negli addensamenti storici principali A1, deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.
- 3.4 Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 900 mq di Sv, integrate nel complesso delle stazioni ferroviarie e della metropolitana non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio. In sostituzione deve essere sottoscritto un atto d'impegno alla realizzazione di interventi e di azioni a favore della mobilità sostenibile.
- 3.5 **Per le medie strutture superiori a 900 mq di Sv, ubicate negli addensamenti storici principali A1, negli addensamenti storici secondari consolidati A2, negli addensamenti forti delle aree periferiche A3 e negli addensamenti minori o interstiziali A4, la dotazione derivante dalla differenza tra il fabbisogno calcolato secondo la tabella n. 3 e lo standard urbanistico di cui al precedente comma 2, ove positiva, può essere soddisfatta con iniziative finalizzate al sostegno delle azioni messe in atto dalla Città per la riqualificazione e rivitalizzazione del commercio di vicinato e delle aree mercatali.**
- 3.6 Per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 2500 mq di Sv, con offerta merceologica extralimite, ubicate negli addensamenti storici principali A1, è richiesta, oltre alla dotazione a standard urbanistico, una dotazione standard aggiuntiva sotto forma di contributo per interventi e azioni a favore della mobilità sostenibile.

TABELLA N. 3

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq) (Sv)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2	400-900	$N = 35+0,05(Sv-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(Sv-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(Sv-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(Sv-2500)$
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(Sv-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE 3-4	901 - 2500	$N = 0,045xSv$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(Sv-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N' (*)$
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N' (*)$
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N+N')x1,5 (*)$
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times Sv'$, dove Sv' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

NCC numero dei posti a parcheggio nei Centri Commerciali

- 4 Ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R., deve essere garantita la quota maggiore di parcheggi pubblici tra quella del precedente comma 2 e quella del precedente comma 3.
- 5 Dotazione minima di parcheggi privati.
Dotazione minima di parcheggi prevista dall'art. 41 sexies, Legge n. 1150/1942, così come modificato dall'art. 2 della Legge n. 122/1989 e s.m.i.. Tale dotazione può essere utilizzata per il soddisfacimento della quota del fabbisogno di parcheggi reperibile in aree private ai sensi del precedente comma 3, garantendo comunque la quota maggiore.

- 6 Salvo quanto previsto al successivo comma 7 per i centri commerciali, qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, eventualmente anche con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese e simili), la loro Superficie Lorda di Pavimento SLP genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della LUR da reperire e da considerare separatamente rispetto al fabbisogno ed allo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.
- 7 Per i centri commerciali **o per le grandi strutture di vendita** al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una Superficie Lorda di Pavimento SLP non superiore al 20% della superficie di vendita, il fabbisogno di posti parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto parcheggio ogni 20 mq.. La presenza di una multisala con una capienza superiore a 1300 posti, autorizzata ai sensi del Decreto Ministeriale 29 settembre 1998, n. 391 (Regolamento recante disposizioni per il rilascio di autorizzazione per l'apertura di sale cinematografiche, ai sensi dell'articolo 31 della Legge 4 novembre 1965 n. 1213, e successive modificazioni) o ai sensi della Legge Regionale 28 dicembre 2005, n. 17 (Disciplina della diffusione dell'esercizio cinematografico del Piemonte), determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione dell'articolo 21, comma 2, della LUR pari ad 1 posto auto ogni dieci mq di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.
- 8 Qualora le specifiche schede normative prevedano una diversa dotazione di servizi deve essere garantita la quota maggiore tra quella prevista nelle schede e quella di cui al presente articolo.
- 9 Monetizzazione.
- 9.1 In alternativa alla cessione gratuita o all'assoggettamento all'uso pubblico delle aree al servizio degli insediamenti commerciali di cui al precedente comma 4, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, è ammessa la monetizzazione delle stesse, da effettuarsi secondo i disposti dell'art. 6 comma 9 delle NUEA e dei successivi punti 9.2 e 9.3.
- 9.2 Per le Superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, è ammessa la monetizzazione fino al 100% per gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricadenti nella Zona Urbana centrale Storica è ammessa fino al 100%, all'esterno tale quota è ridotta al 50%.
- Inoltre le superfici a servizi pubblici, ai sensi dell'art. 21 della L.U.R. determinate secondo quanto disposto al precedente comma 4, possono essere monetizzate nei casi di trasferimento e ampliamento delle superfici di vendita previsti dall'art. 25 commi 5bis e 5ter della DCR 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. e dal comma 6 dell'art. 17 della D.C.C. 09.03.2015.**
- 10 Aree per la sosta e per carico e scarico merci.
- 10.1 In sede di presentazione della domanda di autorizzazione, le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e le grandi strutture di vendita devono dimostrare oltre alla disponibilità dei parcheggi di cui ai precedenti commi, anche la disponibilità di

appositi spazi destinati alla movimentazione delle merci, e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico come meglio specificato al successivo art. 14 comma 7.5.

- 10.2 **Per le medie strutture con tipologia distributiva superiore a 900 mq di Sv, con offerta merceologica extralimentare, ubicate negli addensamenti storici principali A1, l'attività di carico e scarico merci deve essere effettuata con l'uso di autoveicoli non pesanti o con altri veicoli aventi basso impatto ambientale.**
- 11 **Vendita sull'area dei piazzali antistanti le Medie e Grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei Centri Commerciali.**
- 11.1 **Il totale dell'area utilizzabile per l'attività di vendita di beni e servizi esercitata in area privata ai sensi dell'art. 15 comma 17 della DCR 563-13414 del 20.10.1999 e s.m.i. mediante utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie e grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali non può superare il 30% dell'intera superficie destinata a corridoio della galleria o del piazzale antistante la struttura commerciale. Con deliberazione di Giunta Comunale, previo parere delle Associazioni di categoria, tale percentuale può essere modificata. Nel calcolo della superficie massima utilizzabile non è computabile l'area destinata a parcheggio, l'area destinata a servizi e l'area destinata alla viabilità interna.**

Art. 14 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali. Verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità.

Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

- 1 **Al fine di salvaguardare i beni culturali e paesaggistici (art. 24 LUR) negli immobili ricadenti nella Zona Urbana Centrale Storica, nelle Zone Urbane Storico Ambientali 1, 2 e 3 e negli edifici riconosciuti di particolare interesse storico le attività di commercio al dettaglio sono ammesse fino a 1800 mq di Sv, nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 delle NUEA; negli immobili ricadenti nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004, le attività di commercio al dettaglio sono limitate agli esercizi di vicinato nel rispetto dei disposti di cui agli artt. 8 e 13 delle NUEA.**

La nuova apertura, il trasferimento, la variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.1.2004 e s.m.i., "Codice dei beni culturali e del paesaggio", che ricadano nella Zona Urbana Centrale Storica o rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate all'autorizzazione da parte degli Enti competenti ed ai disposti di cui agli articoli 10, 11 e 26 delle NUEA del PRG e del relativo allegato A "Definizione dei tipi di intervento".

- 2 I casi di cui al precedente comma sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina, degli accessi e degli arredi commerciali tenuto conto degli specifici regolamenti. Inoltre, tali interventi dovranno essere coerenti con gli eventuali progetti di riqualificazione degli spazi pubblici previsti all'articolo 25 delle NUEA del PRG, i Progetti di qualificazione urbana di cui al successivo articolo 15 ed i Progetti Integrati d'Ambito di cui al Regolamento n. 287 della Città.

- 3 Per singole porzioni delle sole Zone Urbane Storico-Ambientali (ZUSA), con i progetti di cui al precedente comma 2, l'Amministrazione può applicare le compatibilità previste per l'addensamento commerciale del centro storico (A1).

- 4 Qualora il Regolamento di Polizia Urbana, le norme di PRG, del Regolamento Edilizio o di altri Regolamenti della Città, prevedano che l'area di insediamento sia soggetta a limitazioni ai sensi dell'articolo 23 comma 3 dei criteri regionali della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., si applicano le compatibilità previste per l'addensamento A1.

Valutazioni ambientali.

- 5 Gli strumenti di programmazione e pianificazione commerciale sono predisposti in coerenza con gli obiettivi di tutela ambientale, prevedendo la predisposizione di un rapporto ambientale di analisi di compatibilità, allorché costituiscano il quadro di riferimento per successive autorizzazioni di interventi i cui progetti sono soggetti a verifica di impatto ambientale ai sensi dalla normativa nazionale e regionale in materia di VIA.

- 6 L'approvazione dei progetti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi e il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali, fermo restando quanto previsto

circa l'eventuale assoggettamento alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale, è comunque subordinata alla verifica, di quanto previsto dagli articoli 26 e 27 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563- 13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i. relativi alla regolamentazione delle aree di sosta, alle verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità, per quanto applicabili.

- 7 Per le medie e per le grandi strutture di vendita i progetti devono inoltre prevedere le misure atte a ridurre e compensare gli eventuali impatti significativi sullo stato dell'ambiente (suddivise per componente ambientale ovvero per **aria e clima**, acque, suolo, paesaggio/tessuto urbano, agenti fisici, produzione di rifiuti, consumi energetici e salute umana/traffico veicolare) di cui al capitolo 7 del Rapporto Ambientale allegato alla Variante n. 160 al PRG, **come integrate dalla Determinazione Dirigenziale n. 2766/2020.**

Il soddisfacimento delle mitigazioni richieste dovrà essere puntualmente verificato da parte degli Uffici comunali competenti.

In particolare dovrà essere rispettato **con riferimento agli indirizzi applicativi proposti dall'Organo Tecnico Comunale (allegato n. 2 della Determinazione Dirigenziale n. 2766/2020):**

COMPONENTE AMBIENTALE ARIA E CLIMA

- 7.0 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:**

- a) **l'adozione di soluzioni tecnologiche che minimizzino le emissioni di inquinanti atmosferici;**
- b) **l'adozione di azioni di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici.**

COMPONENTE AMBIENTALE ACQUA

- 7.1 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:**

- a) l'adozione di accorgimenti tecnologici atti ad evitare inutili sprechi di acqua;
- b) l'adozione di sistemi di separazione di grassi animali e vegetali derivanti da attività di ristorazione e preparazione di alimenti in genere;
- c) la realizzazione di sistemi di collettamento separati delle acque meteoriche derivanti da coperture da quelle derivanti da piazzali
- d) le acque derivanti da dilavamento di prima pioggia delle infrastrutture stradali e dei piazzali dovranno essere raccolte mediante canaline e caditoie afferenti a vasche di raccolta dotate di sistemi di depurazione quali sfangatori (per fanghi e sabbie) e disoleatori (per idrocarburi, oli);

la nuova costruzione di medie e grandi strutture di vendita deve inoltre prevedere:

- e) un sistema di riutilizzo per usi compatibili delle acque di dilavamento delle superfici non interessate da calpestio (tetti, coperture).

COMPONENTE AMBIENTALE SUOLO

- 7.2 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:**

- a) **le azioni di riduzione, mitigazione e compensazione delle quote di suolo consumato secondo i criteri definiti dalla Città** e la realizzazione di opere finalizzate ad evitare un'eccessiva impermeabilizzazione del territorio;
- b) la realizzazione di bacini di raccolta per acque meteoriche al fine di evitare fenomeni di ruscellamento delle acque superficiali nei corsi d'acqua presenti **o possibili criticità nei tratti di fognatura esistenti.**

COMPONENTE AMBIENTALE PAESAGGIO/TESSUTO URBANO

7.3 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:

- a) l'integrazione architettonica tra gli edifici presenti e quelli in progetto in modo da mantenere una continuità in termini di paesaggio urbano;
- b) la riqualificazione e valorizzazione degli eventuali elementi caratterizzanti il paesaggio;
- c) gli accorgimenti progettuali finalizzati allo sviluppo di edifici "estroversi" con affacci commerciali e vetrine rivolte verso lo spazio pubblico;
- d) interventi finalizzati alla prevenzione e lotta all'inquinamento luminoso e per il corretto impiego delle risorse energetiche.

COMPONENTE AMBIENTALE AGENTI FISICI

7.4 per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico, prevedere:

- a) la valutazione previsionale di impatto acustico, relativamente ai soli impianti tecnologici, prevedendo per gli impianti tecnici localizzazioni che tengano conto del contesto abitativo e di eventuali ricettori sensibili ponendoli alla massima distanza possibile, nonché prevedendo opportune schermature acustiche e visive;
- b) l'adozione di soluzioni tecnologiche atte al fonoassorbimento e al fonoisolamento degli edifici **commerciali e dei relativi volumi tecnici;**

7.5 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, prevedere:

- a) la disponibilità di apposite aree destinate alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico, escludendo la possibilità di fermata su suolo pubblico e definendo **modalità e** orari di attività tali da evitare disturbo ai residenti e difficoltà alla circolazione; tali aree dovranno essere opportunamente schermate sia acusticamente che visivamente;
- b) le opportune schermature visive e idonei sistemi di ombreggiamento dei parcheggi, degli impianti tecnici e delle aree di sosta e movimentazione merci sopra citate, da realizzare preferibilmente con l'inserimento di elementi a verde;

7.6 per i centri commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq di Sv, coerentemente con il Regolamento Comunale per la Tutela dall'Inquinamento acustico e della D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616, prevedere:

- a) la valutazione previsionale di impatto acustico, estesa a tutte le sorgenti;

COMPONENTE AMBIENTALE PRODUZIONE DI RIFIUTI

7.7 per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con la pianificazione cittadina in materia, prevedere:

- a) un programma di differenziazione dei rifiuti in funzione della tipologia commerciale tramite la raccolta concentrata e l'utilizzo di compattatori al fine di limitare la frazione di rifiuti da conferire in discarica;
- b) le localizzazioni idonee (coperte, protette e impermeabilizzate) per aree da adibire ad "isole ecologiche", adeguate aree per lo stoccaggio temporaneo differenziato dei rifiuti, di pertinenza di ogni singola attività insediata compresa un'adeguata accessibilità per i mezzi interessati alla raccolta dei rifiuti;
- c) l'incentivazione della valorizzazione della raccolta di alcune risorse fondamentali come carta, plastica, legno, alluminio e vetro, che devono essere gestite dai singoli consorzi di filiera;
- d) il conferimento della frazione organica in appositi centri di compostaggio.
- e) per le strutture con Sv maggiore di 900 mq, prevedere la disponibilità di aree aperte al pubblico destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti, in particolare per le tipologie speciali.

COMPONENTE AMBIENTALE CONSUMI ENERGETICI

7.8 per le medie e per le grandi strutture di vendita, coerentemente con la pianificazione cittadina in materia, prevedere:

- a) le soluzioni progettuali che privilegino l'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico di minore impatto e, in via preferenziale, utilizzare fonti rinnovabili di energia **certificata secondo le indicazioni date dai Servizi competenti in materia ambientale della Città;**
- b) le soluzioni progettuali così come indicate dall'Allegato Energetico - **Ambientale** al Regolamento Edilizio finalizzate alla riduzione dei consumi energetici nonché a forme di autoproduzione **sostenibile**.

TRAFFICO VEICOLARE

7.9 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 1800 mq di Sv e per le grandi strutture di vendita, quale **mitigazione** e compensazione delle esternalità negative legate agli impatti sulla viabilità, prevedere:

- a) interventi a favore della mobilità sostenibile;
- b) l'adeguata messa in opera di **sistemi di monitoraggio del traffico veicolare, integrati con i sistemi di infomobilità della Città;**
- c) gli interventi di risanamento acustico **delle infrastrutture stradali;**
- d) la creazione di zone a velocità moderate (**Zone 30 e Zone 20**);
- e) **interventi** finalizzati alla tutela della presenza di utenze deboli (pedoni e ciclisti).

Art. 15 - Valorizzazione e potenziamento degli insediamenti commerciali.

- 1 L'Amministrazione comunale adotta, in conformità con quanto disposto all'art. 21 della **D.C.C. 09.03.2015** e dal Regolamento n. 287, provvedimenti tesi a produrre il miglioramento dell'immagine e dell'identità urbana, la riqualificazione del tessuto commerciale, il rafforzamento della dinamica concorrenziale, lo sviluppo economico locale, l'attrazione turistica e la sicurezza del territorio.
[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009
- 2 Nell'ambito delle predette finalità sono previste **le seguenti tipologie di intervento**, da approvarsi con apposito atto deliberativo a seguito della consultazione dei rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti, e sentite le Circoscrizioni interessate:
 - a) Progetti di qualificazione urbana delle aree di addensamento commerciale (PQU);
 - b) Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR);
 - c) Progetti unitari di coordinamento (PUC);
 - d) Progetti Integrati d'Ambito (PIA);
 - e) **Accordi specifici con operatori.**
- 3 I Progetti di qualificazione urbana PQU prevedono la realizzazione degli interventi ammessi dall'art. 21 della **D.C.C. 09.03.2015** e le forme integrate di facilitazione in base ad appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulla qualità ambientale delle aree urbane, all'interno delle quali la presenza di insediamenti commerciali, pubblici esercizi, aree mercatali, servizi ed attività turistico-ricettive genera fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana.
- 4 I Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR) sono finalizzati al superamento delle eventuali situazioni di carenza del servizio commerciale e sono da redigersi nel rispetto delle norme contenute nell'articolo 19 degli Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, approvati con D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i..
- 5 I Progetti unitari di coordinamento (PUC) **sono da redigersi nel rispetto delle norme contenute nell'articolo 14 della D.C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999 e s.m.i..**
L'approvazione dei Progetti unitari di coordinamento è presupposto necessario per il compimento degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e per l'acquisizione dei titoli abilitativi edilizi nelle Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate di tipo L2. Il PUC approvato può essere attuato per parti con Strumento Urbanistico Esecutivo, purché dotati di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.
- 6 I Progetti Integrati d'Ambito (PIA) di cui al Regolamento n. 287 della Città, sono finalizzati a valorizzare in modo integrato la presenza di attività commerciali, la gestione dello spazio pubblico ed a migliorare la qualità dell'immagine urbana.
- 7 **Accordi** specifici con operatori: vengono approvati con apposito atto deliberativo, in relazione alla necessità di sviluppare determinati assetti di natura commerciale, con particolare riferimento **alle tipologie di intervento** di trasformazione e riqualificazione

urbana specificati al precedente comma 2 e **per il riconoscimento delle Localizzazioni L1 di cui all'art. 14 comma 3 dell'allegato A alla DCR 563-13414 del 20.10.1999 e s.m.i.**

- 8 L'obiettivo di cui al comma 1 può essere perseguito anche inserendo gli specifici contenuti previsti per i progetti e **per gli accordi specifici** descritti al precedente comma 2 nei seguenti progetti e programmi e nei relativi protocolli di intesa e convenzioni:
- a) Strumenti Urbanistici Esecutivi e titoli abilitativi edilizi Convenzionati, di cui agli art. 32 e 49 della L.R. n. 56 /1977 e s.m.i.;
 - b) Programmi di recupero urbano (PRU, PRIU) di cui alla Legge 493/1993 e s.m.i.;
 - c) Programmi integrati di cui alla Legge 203/1991 approvati con Accordo di Programma;
 - d) Progetti di ambiti di riqualificazione residenziale di cui all'art 24 delle NUEA di PRG;
 - e) Progetti di ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico di cui all'art 25 delle NUEA di PRG.

Art. 16 - Oneri aggiuntivi.

- 1 In applicazione di quanto previsto all'articolo 3, comma **comma 3-bis e comma 3-ter** della Legge Regionale sul commercio e dall'articolo 15 comma **19 lett. b** dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., il rilascio delle nuove autorizzazioni per medie strutture di vendita, ubicate **esternamente al tessuto residenziale omogeneo nell'ambito del centro abitato e grandi strutture di vendita ubicate** in tutti i tipi di sistemi, addensamenti e localizzazioni commerciali, è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo, così come definito dalla deliberazione della Giunta Regionale dell'11 dicembre 2006, n. 2-4844 o da ogni eventuale sua successiva modifica. Tali oneri, ove nelle disponibilità della Città, dovranno essere destinati alla rivitalizzazione, riqualificazione e promozione del tessuto commerciale esistente e potranno essere utilizzati per la predisposizione e la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti di valorizzazione e potenziamento degli insediamenti commerciali di cui all'articolo 15 del presente allegato **o per progetti funzionali alla realizzazione dello Sportello Unico Attività Produttive relativamente alla Pianificazione Commerciale e alla riqualificazione delle aree mercatali.**

TABELLA N. 4
ELENCO ADDENSAMENTI COMMERCIALI

Codice addensamento	Tipo	Tipo-geo	Nome addensamento	Sistemi	Tavole PRG
AD01	A4	Radiale	Brescia Palermo	Aurora	9a - 9b
AD02	A4	Lineare	Cecchi	Aurora	5a - 9a
AD03	A4	Reticolare	Giulio Vercelli	Aurora	5a - 9a
AD04	A2	Reticolare	Reggio	Aurora	9a - 9b
AD05	A4	Lineare	Bologna	Barriera Milano	5b - 9b
AD06	A4	Reticolare	Brandizzo Cherubini	Barriera Milano	5a - 5b
AD07	A3	Radiale	Derna	Barriera Milano	5a - 5b
AD08	A2	Reticolare	Foroni	Barriera Milano	5a - 5b - 9a - 9b
AD09	A3	Lineare	Giulio	Barriera Milano	5a - 5b - 9a
AD10	A4	Lineare	Martorelli	Barriera Milano	5a - 5b - 9a
AD11	A3	Reticolare	Porpora	Barriera Milano	5a - 5b
AD12	A4	Radiale	Respighi	Barriera Milano	5b
AD13	A4	Lineare	Vercelli nord	Barriera Milano	5a - 5b
AD14	A2	Lineare	Vercelli sud	Barriera Milano	5a - 9a
AD15	A4	Lineare	Belgio	Belgio	10a - 9b
AD16	A2	Reticolare	Bengasi	Bengasi	16b
AD17	A4	Lineare	Casale	Casale Sassi	10a - 9b
AD18	A4	Radiale	Sassi	Casale Sassi	10a
AD19	A1	Reticolare	Centrale	Centro	8b - 9a - 9b - 9b - 13a - 13b
AD20	A2	Reticolare	Porta Palazzo Borgo Dora	Centro	9a
AD21	A2	Reticolare	San Salvario	Centro	9a - 13a
AD22	A2	Reticolare	San Secondo	Centro	9a - 12b - 13a
AD23	A2	Reticolare	Vanchiglia	Centro	9a - 9b
AD24	A2	Lineare	Cibrario	Cibrario S.Donato	9a - 8b
AD25	A2	Lineare	S.Donato	Cibrario S.Donato	9a - 8b
AD26	A2	Reticolare	Cit Turin	Cit Turin	8b
AD27	A2	Lineare	Crocetta Storica	Crocetta	12b
AD28	A4	Reticolare	Lione	Crocetta	8b - 12b
AD29	A4	Reticolare	Mauriziano	Crocetta	12b - 13a
AD30	A4	Lineare	Spina 1	Crocetta	12b
AD31	A4	Lineare	Francia Bernini-Rivoli	Francia Parella	8b
AD32	A4	Lineare	Francia Massaua-Collegno	Francia Pozzo strada	7 - 8a
AD33	A3	Lineare	Francia Rivoli-Massaua	Francia Parella Pozzo Strada	8a - 8b
AD34	A2	Lineare	Francia Statuto-Bernini	Francia Cit Turin	8b - 9a

AD35	A4	Lineare	Grosseto	Grosseto Vittoria	4b - 5a
AD36	A3	Radiale	Stradella	Grosseto Vittoria	4b - 5a
AD37	A2	Reticolare	Vittoria	Grosseto Vittoria	4b - 5a
AD38	A4	Reticolare	Tunisi Nord	Lingotto	12b
AD39	A3	Reticolare	Tunisi Sud - ex MOI	Lingotto	12b - 16b
AD40	A4	Reticolare	Artom	Mirafiori Sud	16b
AD41	A4	Reticolare	Plava	Mirafiori Sud	15 - 16a
AD42	A3	Reticolare	Traiano Guala	Mirafiori Sud	16a - 16b
AD43	A3	Lineare	Unione Sovietica Pavese	Mirafiori Sud	16a
AD44	A3	Reticolare	Genova Millefonti	Nizza	12b - 13a - 16b - 17a
AD45	A2	Reticolare	Nizza - Madama Cristina	Nizza	13a
AD46	A2	Reticolare	Spezia Carducci	Nizza	12b - 13a
AD47	A2	Reticolare	Campidoglio	Parella	8b
AD48	A4	Reticolare	Lecce Cossa	Parella	8a - 8b
AD49	A4	Lineare	De Sanctis	Pozzo Strada	8a
AD50	A4	Lineare	Monginevro	Pozzo Strada	8a
AD51	A4	Lineare	Peschiera	Pozzo Strada	8a
AD52	A3	Reticolare	Vandalino Brunelleschi	Pozzo Strada	7 - 8a
AD53	A4	Lineare	Oddone	Regina Dora	5a - 9a
AD54	A4	Lineare	Regina Cigna	Regina Dora	9a
AD55	A2	Lineare	Regina San Donato	Regina Dora	8b - 9a
AD56	A3	Reticolare	Umbria	Regina Dora	4b - 5a - 8b - 9a
AD57	A2	Radiale	Frejus Racconigi	S.Paolo Racconigi	8a - 8b
AD58	A4	Radiale	Robilant Racconigi	S.Paolo Racconigi	8a - 8b - 12a - 12b
AD59	A2	Radiale	Sabotino	S.Paolo Racconigi	8a - 8b - 12b
AD60	A4	Reticolare	Don Grioli	S.Rita	12a
AD61	A4	Reticolare	Nitti Gaidano	S.Rita	12a
AD62	A2	Reticolare	S.Rita	S.Rita	12a - 12b
AD63	A4	Reticolare	Siracusa Guido Reni	S.Rita	12a
AD64	A4	Reticolare	Tripoli sud	S.Rita	12a - 12b
AD65	A4	Lineare	San Mauro	Sofia Settimo	5b - 6
AD66	A4	Lineare	Settimo	Sofia Settimo	5b - 6
AD67	A3	Radiale	Sofia Taranto	Sofia Settimo	5b
AD68	A2	Radiale	Borgaro	Vallette	4b - 5a
AD69	A4	Reticolare	Cincinnati	Vallette	4a - 4b
AD70	A4	Lineare	Fogliazzo Pianezza	Vallette	4b
AD71	A4	Lineare	Lanzo	Vallette	1 - 4b
AD72	A4	Reticolare	Lucento	Vallette	4b
AD73	A4	Lineare	Vallette	Vallette	4a - 4b
AD74	A4	Lineare	Zara	Zara	13a - 17a

TABELLA N. 5

Localizzazioni urbano-periferiche non addensate L2 già riconosciute

Nome Localizzazione L2	Sistemi	Tavole PRG
Botticelli	Barriera di Milano	5B
Ex Comau	Mirafiori Sud	16B
Grandi motori	Aurora	5A-9A
Romania	-----	2B-5B
Stadio	Vallette	4B