

# PRG



## CITTA' DI TORINO

---

### PROGETTO PRELIMINARE

Marzo 2026

titolo documento

**Norme di Attuazione - Allegato C -  
Norme sul commercio al dettaglio**

codice documento

**R02-0C-01**

---

Il sindaco

Stefano Lo Russo

**L'assessorato P.R.G., Urbanistica, Edilizia privata,  
Coordinamento grandi progetti, Grandi Infrastrutture  
nel Settore Trasporti**

Paolo Mazzoleni

---

**Progetto a cura del Dipartimento Urbanistica ed Edilizia  
Privata**

Direttrice: arch. Emanuela Canevaro

Responsabile del Procedimento

Servizio Nuovo Piano Regolatore: arch. Daniela Cevrero

**Con il contributo di**

Tutti i dipartimenti della Città di Torino

Politecnico di Torino

Città Metropolitana di Torino, Direzione Azioni Integrate con  
gli EE.LL.,

Unità Tutela del Territorio

**Con il supporto  
operativo di**

**INFRA.TO**  
infrastrutture per la mobilità

# INDICE

|             |                                                                                                                                                                                                                                            |    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ART. 1      | Riferimenti normativi e cartografici.                                                                                                                                                                                                      | 3  |
| ART. 2      | Definizioni.                                                                                                                                                                                                                               | 4  |
| ART. 3      | Applicazione delle procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali.                                                                                                                                                             | 6  |
| ART. 4      | Definizione di Centro Commerciale.                                                                                                                                                                                                         | 7  |
| ART. 5      | Definizione di centri polifunzionali di servizi.                                                                                                                                                                                           | 8  |
| ART. 6      | Definizione di offerta commerciale.                                                                                                                                                                                                        | 9  |
| ART. 7      | Classificazione delle tipologie di strutture distributive.                                                                                                                                                                                 | 10 |
| ART. 8      | Definizione e classificazione degli ambiti di insediamento commerciale.                                                                                                                                                                    | 11 |
| ART. 9      | Aggiornamento degli addensamenti commerciali.                                                                                                                                                                                              | 12 |
| ART. 10     | Insediamento degli esercizi commerciali.                                                                                                                                                                                                   | 13 |
| ART. 11     | Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi.<br>Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie di vendita e/o di settore merceologico degli esercizi commerciali. | 14 |
| ART. 12     | Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio.                                                                                                                                                                   | 15 |
| ART. 13     | Standard e fabbisogno di parcheggi.<br>Aree per la sosta e per carico e scarico merci.                                                                                                                                                     | 17 |
| ART. 14     | Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.<br>Verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità.                                                                                                                             | 21 |
| ART. 15     | Valorizzazione e potenziamento degli insediamenti commerciali.                                                                                                                                                                             | 25 |
| ART. 16     | Oneri aggiuntivi.                                                                                                                                                                                                                          | 27 |
| Tabella n.4 | “LOCALIZZAZIONI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE L2 GIÀ RICONOSCIUTE”.                                                                                                                                                                     | 28 |

## **ART. 1 - RIFERIMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI.**

1. L'insieme delle norme che seguono e le Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 "Ambiti di insediamento commerciale" del PRG, 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 di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale. Legge regionale 28/1999. Revisione e aggiornamento" approvati con D.C.C. n. 83 del 02.03.2026.

## 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. 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. 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 SL 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, quale attività accessoria, 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 non può superare i 900 mq di Sv. Non è ammesso, in ogni caso, più di uno spaccio interno per ogni sede produttiva.
10. Distretto Urbano del Commercio (DUC) ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. 28/1999 come modificata dall'art. 51 della L.R. 13/2020:  
Ambiti territoriali nei quali gli enti pubblici, i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati sono in grado di fare del commercio un fattore di innovazione, integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio per accrescere l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle imprese commerciali, anche attraverso interventi integrati per lo sviluppo dell'ambiente urbano di riferimento. L'area del DUC, potenzialmente soggetta a modifiche e variazioni, contiene geograficamente l'Addensamento commerciale A1 e può comprendere anche una pluralità di Addensamenti A2 e A3 sia limitrofi all'A1 sia esterni quali polarità periferiche individuate nell'ambito dei quartieri della città.

### **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 di quanto contenuto nei Criteri Commerciali, 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 economiche di servizio/terziarie di prossimità di cui all'art. 5.02 punti 3.1b e 3.2 delle NdA di PRG. 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 dei quartieri e con la complessità delle funzioni ivi riconoscibili.
2. Addensamenti commerciali:

Gli addensamenti commerciali urbani sono riconosciuti secondo quanto previsto dai Criteri commerciali. 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 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 sono individuati graficamente negli "Ambiti di insediamento commerciale", nelle Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 del PRG.
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., e secondo quanto previsto dai Criteri commerciali. 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. 4 del presente allegato, sono perimetrate in via indicativa negli "Ambiti di insediamento commerciale", Tavole dalla T16-00-01 alla T16-03-01 del PRG. 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.

## **ART. 9 - AGGIORNAMENTO DEGLI ADDENSAMENTI E DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI.**

1. L'aggiornamento del perimetro degli addensamenti e localizzazioni commerciali avviene in coerenza con i criteri commerciali della Città e a quanto previsto dalla L. 114/1998, dalla LR. 28/1999 e dalla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i. e dalla LUR.

## **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.

**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 e dall'art. 28 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i..  
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, 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:

| <b>TABELLA N. 1</b>                                                                                                                 |                             |              |         |         |    |                |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------|---------|---------|----|----------------|--------|
| TIPO DI COMUNE: CENTRO METROPOLITANO E POLI DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE SUPERIORE A 60.000 ABITANTI (COMPRESI I TURISTICI). |                             |              |         |         |    |                |        |
| 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           | NO      | NO      | NO | SI             | SI (1) |
| M-SAM4                                                                                                                              | 1801-2500                   | NO           | NO      | NO      | 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           | SI (2a) | SI (2b) | 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           | SI (3a) | SI (3b) | 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.
- (2a) Negli addensamenti A2 solo fino a 2.500 mq.
- (2b) Negli addensamenti A3 solo fino a 3.000 mq.
- (3a) Negli addensamenti A2. solo fino a 6.000 mq.
- (3b) Negli addensamenti A3. solo fino a 8.000 mq.
- (4) Solo fino a mq. 3.000.

- 3. abrogato
- 4. La compatibilità funzionale di cui alla precedente tabella costituisce riferimento prescrittivo 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 SL per gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia, all'interno della Zona Centrale Storica, qualora comportino cambio di destinazione d'uso; sono esclusi i cambi di destinazione d'uso con SL fino a 400 mq; pari all'80% della SL, in ogni caso, per gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica;
    - b. pari al 100% della SL per gli interventi di nuovo impianto, esterni alla Zona Centrale Storica;

| <b>TABELLA N. 2</b>                                                                                               |                                                       |                                                 |                                                   |                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD A SERVIZI PUBBLICI<br/>AI SENSI DELL' ART. 21 COMMA 1, numero 3) DELLA L.U.R.</b> |                                                       |                                                 |                                                   |                                                 |
| <b>TIPI DI INTERVENTO ai<br/>sensi dell'art. 13 della L.U.R.</b>                                                  | <b>INTERNI ALLA ZONA CENTRALE<br/>STORICA</b>         |                                                 | <b>ESTERNI ALLA ZONA CENTRALE<br/>STORICA</b>     |                                                 |
|                                                                                                                   | <b>senza cambio<br/>di<br/>destinazione<br/>d'uso</b> | <b>con cambio di<br/>destinazione<br/>d'uso</b> | <b>senza cambio di<br/>destinazione<br/>d'uso</b> | <b>con cambio di<br/>destinazione<br/>d'uso</b> |
| <b>manutenzione ordinaria</b>                                                                                     | non dovuta                                            | -----                                           | non dovuta                                        | -----                                           |
| <b>manutenzione straordinaria</b>                                                                                 | non dovuta                                            | -----                                           | non dovuta                                        | -----                                           |
| <b>restauro e risanamento<br/>conservativo</b>                                                                    | non dovuta                                            | 80%*                                            | non dovuta                                        | non dovuta                                      |
| <b>ristrutturazione edilizia</b>                                                                                  | non dovuta**                                          | 80%*                                            | non dovuta**                                      | non dovuta**                                    |
| <b>completamento</b>                                                                                              | 80%                                                   | 80%                                             | 80%                                               | 80%                                             |
| <b>ristrutturazione urbanistica</b>                                                                               | 80%                                                   | 80%                                             | 80%                                               | 80%                                             |
| <b>nuovo impianto</b>                                                                                             | -----                                                 | -----                                           | 100%                                              | 100%                                            |

\*non dovuta per gli esercizi fino a 400 mq di SL;

\*\*per gli interventi che prevedano aumenti di SL la dotazione di standard è dovuta nella misura dell'80% della SL di nuova realizzazione.

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 dei Criteri commerciali, 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 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 o ubicate entro un areale con raggio di 300 metri dall'ingresso delle stazioni 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.

| <b>TABELLA N. 3</b>                                                         |                                        |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO</b> |                                        |                                                             |
| <b>TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE</b>                               | <b>SUPERFICIE DI VENDITA (mq) (Sv)</b> | <b>METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)</b> |
| <b>M-SAM2</b>                                                               | 400-900                                | $N = 35 + 0,05(Sv - 400)$                                   |
| <b>M-SAM3</b>                                                               | 901-1800                               | $N = 60 + 0,10(Sv - 900)$                                   |
| <b>M-SAM4</b>                                                               | OLTRE 1800                             | $N = 140 + 0,15(Sv - 1800)$                                 |
| <b>G-SM1</b>                                                                | FINO A 4500                            | $N = 245 + 0,20(Sv - 2500)$                                 |
| <b>G-SM2</b>                                                                | OLTRE 4500                             | $N = 645 + 0,25(Sv - 4500)$                                 |
| <b>G-SM3</b>                                                                |                                        |                                                             |
| <b>G-SM4</b>                                                                |                                        |                                                             |
| <b>M-SE 2-3-4</b>                                                           | 401 - 2500                             | $N = 0,045 \times Sv$                                       |
| <b>G-SE 1</b>                                                               | DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000            | $N = 40 + 0,08(Sv - 900)$                                   |

|               |              |                      |
|---------------|--------------|----------------------|
| <b>G-SE 2</b> |              |                      |
| <b>G-SE 3</b> |              |                      |
| <b>G-SE 4</b> |              |                      |
| <b>M-CC</b>   | 251-2500     | NCC = N+N' (*)       |
| <b>G-CC1</b>  | FINO A 12000 | NCC = N+N' (*)       |
| <b>G-CC2</b>  |              |                      |
| <b>G-CC3</b>  | FINO A 18000 | NCC = (N+N')x1,5 (*) |
| <b>G-CC4</b>  | 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 x 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 SL 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 SL 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.
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 dei successivi punti 9.2 e 9.3, e nel rispetto delle norme sovraordinate.

- 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 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 dai Criteri commerciali.
- 9.3 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 dai Criteri commerciali.
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. 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 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 20, 40 e 44 delle NdA del PRG e del relativo allegato A "Tipi di intervento sugli edifici compresi nelle aree dei tessuti storici, di particolare interesse e caratterizzanti il tessuto storico".
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 dalle NdA del PRG, i Progetti di qualificazione urbana di cui al successivo articolo 15 ed i Progetti Integrati d'Ambito di cui al Regolamento n. 388 della Città.
3. Per singole porzioni dei soli Ambiti Storico Ambientali (ASA), attraverso 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 della 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).

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

In particolare dovrà essere rispettato quanto segue:

#### 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).
  - f. l'invarianza idraulica delle superfici interessate dall'intervento.

#### 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 impermeabilizzato secondo le linee guida attuative definite dalla Città;
  - 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.

- e. schermatura delle aree ecologiche e di eventuale deposito all'aperto;
- f. la realizzazione dei parcheggi prevalentemente all'interno della sagoma dell'edificio, salvo diverse condizioni previste dall'Amministrazione.

#### 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 dai Criteri commerciali, 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.
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 dai Criteri Commerciali 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. 388 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 dello spazio pubblico

## **ART. 16 - ONERI AGGIUNTIVI.**

1. In applicazione di quanto previsto all'articolo 3, 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 gli 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.
2. Le modalità di quantificazione e applicazione dei suddetti oneri aggiuntivi saranno oggetto di appositi atti approvati dall'Amministrazione.

**TABELLA N. 4 – LOCALIZZAZIONI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE L2  
GIÀ RICONOSCIUTE.**

| <b>Nome Localizzazione L2</b> |
|-------------------------------|
| Via Botticelli                |
| Ex Comau                      |
| Corso Romania                 |
| Stadio delle Alpi             |
| Mirafiori                     |