



CITTA' DI TORINO
DIVISIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA
SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIA MEUCCI N° 4



Giovanni Michele Graneri, *Mercato in piazza San Carlo*, 1752. (Torino, Museo Civico d'Arte Antica e Palazzo Madama).

VARIANTE N. 160 AL P.R.G.
(AI SENSI DELL'ART. 17, COMMA 7 DELLA L.U.R.)

ADEGUAMENTO DEL PRG AI SENSI DELL'ARTICOLO 16 DEI CRITERI COMMERCIALI COMUNALI
APPROVATI CON D.C.C. 12/03/2007
(L.R. N. 28/1999 E S.M.I. ED ALLA D.C.R. N. 59-10831 DEL 24.03.2006)

NUEA - ALLEGATO C
VARIANTE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA SETTORE STRUMENTAZIONE URBANISTICA Arch. Rosa Gilardi
ELABORAZIONI GRAFICHE	COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE URBANISTICA Geom. Donato Gugliotta
COLLABORATORI TECNICI	STRUMENTAZIONE URBANISTICA Geom. Giorgio Assom Arch. Barbara Bersia Geom. Giuseppe Di Bella Geom. Michele Diruggiero
ALTRI COLLABORATORI TECNICI	SETTORE PROGETTI DI RIASSETTO URBANO Arch. Cristina Cavalieri Arch. Liliana Mazza
ALTRI COLLABORATORI	SETTORE PROCEDURE AMMINISTRATIVE URBANISTICHE Dott. Anna Petruzzi

Torino, Marzo 2008

Torino
Passion lives here



INDICE

Allegato C

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. 7	Art. 5	Definizione di centri polifunzionali di servizi.
Pag. 8	Art. 6	Definizione di offerta commerciale.
Pag. 9	Art. 7	Classificazione delle tipologie di strutture distributive.
Pag. 11	Art. 8	Definizione e classificazione degli ambiti di insediamento commerciale.
Pag. 13	Art. 9	Aggiornamento degli addensamenti commerciali.
Pag. 14	Art. 10	Insediamento degli esercizi commerciali.
Pag. 16	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. 19	Art. 12	Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio.
Pag. 21	Art. 13	Standard e fabbisogno di parcheggi. Aree per la sosta e per carico e scarico merci..
Pag. 26	Art. 14	Salvaguardia dei beni culturali e ambientali. Verifiche di impatto ambientale e di impatto sulla viabilità.
Pag. 28	Art. 15	Valorizzazione e potenziamento degli insediamenti commerciali
Pag. 30	Art. 16	Oneri aggiuntivi.
Pag. 31		Tabella n. 4 “ELENCO ADDENSAMENTI COMMERCIALI”.
Pag. 33		Tabella n. 5 “ELENCO LOCALIZZAZIONI URBANE PERIFERICHE NON ADDENSATE L2”.

ALLEGATO C

Norme sul commercio al dettaglio.

Art. 1 – Riferimenti normativi e cartografici.

- 1 L'insieme delle norme che seguono e la tavola Allegato tecnico n. 17, 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. 18 – 2006 10283/122 del 12.3.2007 di seguito denominata D.C.C. 12.3.2007.

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 comunicazione di cui all'articolo 7 D.Lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 7 del presente articolo.

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

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 è soggetta ad apposita comunicazione 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 comunicazione deve essere dichiarata la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs. 114/98 della persona preposta alla gestione dello spaccio, 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 Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettere d), e), f), del D.L. 114/98 le differenti procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali si applicano alle seguenti categorie di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio:
- a) ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita non superiore a 250 mq;
 - b) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: superficie di vendita compresa tra 250 e 2.500 mq;
 - c) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: superficie di vendita superiore ai 2.500 mq.

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 DCC 12.3.2007, 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. n. 56/1977 e all'art. 13 del presente allegato deve essere soddisfatta nell'attigua area di pertinenza dell'insediamento che lo ha generato.

- 3 I centri commerciali sono così classificati:
 - a) Centro commerciale classico:

E' un insediamento commerciale, soggetto al rilascio di titolo abilitativo edilizio unico, costituito da un unico edificio comprendente uno o più spazi pedonali dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati eventualmente da attività paracommerciali e di servizio (es. pratiche auto, assicurazioni, sportelli bancari, etc...) ricavato nelle aree in cui è ammessa la destinazione commerciale-al dettaglio.

 - b) Centro commerciale sequenziale:

E' un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi pedonali o veicolari ricavati nelle aree in cui è ammessa la destinazione commerciale-al dettaglio, non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui all'articolo 6 comma 1 bis, dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori di direzione, portineria, servizi post vendita, etc... possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. E' soggetto ad un'unica Autorizzazione Urbanistica nel casi previsti dall'art. 26 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., negli altri casi è soggetto a titolo abilitativi edilizio rilasciato con le procedure previste al successivo art.11.

 - c) Centro commerciale naturale:

E' un insieme di esercizi commerciali al dettaglio e di altri servizi accessori (direzione, portineria, servizi post vendita, etc...) ubicati negli addensamenti commerciali come definiti al successivo art. 8, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e costituiti in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing territoriale. Il Comune può aderire al soggetto associativo o societario. Non viene determinata la superficie di vendita complessiva in quanto le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale.

d) Centro commerciale pubblico:

E' costituito da mercati situati su area pubblica e da unità immobiliari, o porzioni di esse, di proprietà pubblica, predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio. Le attività sono disciplinate dal titolo X del Decreto Legislativo n. 114/1998. In tal senso e nel rispetto del Regolamento n. 305 del commercio su area pubblica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 21 febbraio 2005 (mecc. 2003 12205/101) esecutiva dal 7 marzo 2005, il Comune può concedere la gestione a terzi attraverso apposite convenzioni che disciplinino in particolare utilizzi e canoni.

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 servizio 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 Protocolli d'Intesa 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 a 100 mq di vendita (Sv). Tale completamento è soggetto a sola comunicazione 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 DCC. 12.3.2007. 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 nella tavola n. 17 allegata 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. 12.3.2007.

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. 12.3.2007. 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 nella tavola 17 allegata 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. 12.3.2007; 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 nella tavola n. 17 allegata 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. 12.3.2007), 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 nella tavola n. 17 allegata 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 all'articolo 12 della D.C.C. 12.3.2007, 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. 12.03.2007. 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 nella tavola n. 17 allegata 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 nella tavola n. 17 allegata 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. 12.03.2007.

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 nella tavola n. 17 allegata 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. 12.03.2007.

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 nella tavola n. 17 allegata 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. 12.03.2007.

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. 12.03.2007.

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 Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. 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.

3 La nuova apertura di esercizi commerciali è soggetta:

a) per gli esercizi di vicinato: a comunicazione, nel rispetto dei successivi articoli 13 commi 2 e 3 punto 3.1, e 14 e fatto salvo quanto previsto dagli eventuali progetti di qualificazione urbana, dai progetti di rivitalizzazione commerciale e dai protocolli d'intesa di cui al successivo articolo 15 ed all'articolo 21 della D.C.C. 12.3.2007, fatta salva la facoltà di cui al comma 1 dell'articolo 20 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i..

b) per le medie o grandi strutture di vendita: ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto della normativa regionale vigente e secondo quanto specificato nel presente allegato.

4 Il trasferimento di un esercizio commerciale in sede fissa:

è consentito esclusivamente nell'ambito del territorio comunale, nel rispetto dei successivi articoli 13, 14 e 15.

Il trasferimento è soggetto:

a) per gli esercizi di vicinato: a comunicazione, nel rispetto dei successivi articoli 13 commi 2 e 3 punto 3.1, e 14 e fatto salvo quanto previsto dagli eventuali progetti di qualificazione urbana, dai progetti di rivitalizzazione commerciale e dai protocolli d'intesa di cui al successivo articolo 15 ed all'articolo 21 della D.C.C. 12.3.2007, fatta salva la facoltà di cui al comma 1 dell'articolo 20 dell'allegato A alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i..

b) per medie o grandi strutture di vendita: Se autorizzate ai sensi della legge 426/71 nell'ambito dello stesso addensamento o della stessa localizzazione ad autorizzazione dovuta, purchè nel rispetto delle destinazioni e dei parametri urbanistico edilizi del P.R.G. e dei successivi articoli, 13, 14. Negli altri casi il trasferimento, compresi i trasferimenti in addensamenti uguali tra loro, è soggetto a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto delle norme regionali, del presente allegato, in particolare degli articoli 8, 10, 12, 13, 14, nonché delle ulteriori prescrizioni di cui alla D.C.C. 12.3.2007.

- 5 Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in un centro commerciale classico o sequenziale, così come definito al precedente articolo 4 o autorizzato ai sensi della Legge 426/71, è soggetto ad autorizzazione dovuta purché nel rispetto dei successivi articoli 13, 14 nel caso in cui l'esercizio che si intenda trasferire sia ubicato esternamente agli ambiti di insediamento commerciale così come definiti al precedente art.8, e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale non superi il 20% della superficie originaria autorizzata o non rientri nel caso disciplinato dal successivo comma 6. Negli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto delle norme regionali, del presente allegato, in particolare degli articoli 8, 10, 12, 13, 14, nonché delle ulteriori prescrizioni di cui alla D.C.C. 12.3.2007.
- 6 La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa, anche a seguito di accorpamenti, che comporti il passaggio da una all'altra delle singole tipologie definite al precedente articolo 7, è soggetta a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto degli articoli 12,13, 14 del presente allegato e delle norme regionali e comunali in materia. Se tale variazione si verifica all'interno di una localizzazione urbano-periferica non addensata L2 è necessario prevedere il progetto unitario di coordinamento di cui al successivo articolo 15.

Le altre variazioni della superficie di vendita, inferiori a 250 mq., e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, qualora non comportino il passaggio ad altra delle strutture definite al precedente articolo 7, sono soggette ad autorizzazione dovuta ed è ammessa una sola volta.

Al di fuori dei casi previsti al precedente capoverso, la variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale in sede fissa che non comporti il passaggio ad altra tipologia di struttura distributiva definita al precedente articolo 7, è disciplinata come segue:

a) ESERCIZI DI VICINATO:

sono soggette a semplice comunicazione tutte le variazioni di superficie di vendita, fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana, progetti di rivitalizzazione commerciale e dei protocolli d'intesa di cui al successivo articolo 15 e, comunque, in conformità al P.R.G. vigente e fatte salve le eventuali prescrizioni di cui al successivo articolo 13 commi 2 e 3 punto 3.1;

b) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

sono soggette ad autorizzazione dovuta gli accorpamenti di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della Legge 426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno di posti a parcheggio pubblici di cui al successivo articolo 13 comma 3 punto 3.2;

c) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

sono soggette ad autorizzazione dovuta le variazioni di superficie di vendita non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, nel caso di accorpamenti di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della Legge 426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui al successivo articolo 13. Tali variazioni sono soggette all'approvazione del progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 15 del presente allegato ove inserite in una localizzazione urbano periferica L2.

- 7 La modifica o l'aggiunta di settore merceologico sono disciplinate come segue:
- a) ESERCIZI DI VICINATO:
E' soggetta a comunicazione, fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana, dei progetti di rivitalizzazione commerciale e dei protocolli d'intesa di cui al successivo articolo 15, e nel rispetto dei successivi articoli 13 commi 2 e 3 punto 3.1 e 14;
 - b) MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:
E' soggetta a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto degli articoli 12, 13, 14 del presente allegato e della normativa regionale e comunale in materia. È fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6 comma 2.
- 8 Le disposizioni relative al trasferimento di sede, alla variazione di superficie di vendita, alla modifica o aggiunta di settore merceologico, disciplinate dai precedenti commi, si applicano anche al complesso di esercizi commerciali che costituiscono un centro commerciale così come definito dal precedente articolo 4 o autorizzati ai sensi della Legge 426/71.
- 9 Per la programmazione della rete distributiva di cui all'articolo 6 del D.Lgs. 114/98 e all'articolo 3 L.R. 28/99, è fatto obbligo di dare comunicazione all'Amministrazione comunale della chiusura degli esercizi commerciali secondo quanto prescritto dall'art.15 della D.C.C. 12.3.2007.
- 10 La realizzazione di nuova Superficie Lorda di Pavimento discendente dai casi descritti ai precedenti commi, comporta comunque il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti dalle NUBA di PRG e di quanto disposto dal successivo art. 13.

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 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	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.
- 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.

**Art. 13 – Standard a servizi e fabbisogno di parcheggi.
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 qualora comportino cambio di destinazione d'uso; in ogni caso per gli interventi di cui alle lett. e), f), g), e comunque per il cambio di destinazione d'uso senza opere se la Sv è maggiore di 250 mq;
 - 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;
 - c) per gli interventi di cui alla lettera h) e di cui alle lettere c), d) che non comportino cambio di destinazione d'uso non è prevista la cessione di aree per servizi.
 - 2.2 Inoltre negli addensamenti commerciali di cui al precedente art. 8, per le medie superfici commerciali superiori a 700 mq di SLP e/o con Superficie di vendita superiori a 400 mq lo standard urbanistico di cui al precedente punto 2.1, è incrementato di una quota aggiuntiva, monetizzabile secondo quanto indicato al successivo comma 9, pari al fabbisogno totale calcolato secondo la tabella n. 3.

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	senza cambio di destinazione d'uso	con cambio di destinazione d'uso
manutenzione ordinaria lettera a) art. 4 NUEA	non dovuta	-----
manutenzione straordinaria lettera b) art. 4 NUEA	non dovuta	-----
restauro e risanamento conservativo lettera c) art. 4 NUEA	non dovuta	80%
ristrutturazione edilizia lettera d) art. 4 NUEA	non dovuta	80%
sostituzione edilizia lettera e) art. 4 NUEA	80%	80%
completamento lettera f) art. 4 NUEA	80%	80%
ristrutturazione urbanistica lettera g) art. 4 NUEA	80%	80%
demolizione lettera h) art. 4 NUEA	non dovuta	non dovuta
nuovo impianto lettera i) art. 4 NUEA	100%	100%

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 DCC 12.3.2007, 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.

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-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045xSv$
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	
<p>(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.</p> <p>N' è uguale a $0,12 \times Sv'$, dove Sv' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.</p> <p>NCC numero dei posti a parcheggio nei Centri Commerciali</p>		

4 Ai sensi dell'art. 21, comma 2 della L.U.R., deve comunque 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 Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. da reperire e da considerare separatamente rispetto al fabbisogno ed allo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

7 Per i centri commerciali 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 del centro, 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 L.U.R. 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%.

- 9.3 La quota aggiuntiva di cui al precedente comma 2 punto 2, può essere monetizzata: fino al 100% per le attività fino a 1.500 mq di SLP nell'addensamento A1 e, limitatamente alle tipologie M-SAM, negli addensamenti A2; fino al 50% per le attività fino a 1.500 mq di SLP negli addensamenti A3 e A4 e, per le attività fino a 2.500 mq di SLP, negli addensamenti A1 e A2.

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 7.3.

**Art. 14 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.
Valutazioni Ambientali**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 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 PRGC 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 PRGC, 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 PRGC, 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 Al fine della loro approvazione i progetti di cui al comma precedente devono inoltre necessariamente prevedere:
- 7.1 per le medie e grandi strutture di vendita, ai sensi del Regolamento Comunale per la Tutela dall’Inquinamento acustico:
- a) la valutazione previsionale di impatto acustico, relativamente ai soli impianti tecnologici, prevedendo per gli impianti tecnici opportune schermature acustiche e visive;
 - b) la valutazione previsionale di rispetto dei requisiti acustici degli edifici;
- 7.2 per i centri commerciali con superficie di vendita maggiore di 250 mq di Sv, ai sensi del medesimo Regolamento e della D.G.R. 2 febbraio 2004, n. 9-11616:
- a) la valutazione previsionale di impatto acustico, estesa a tutte le sorgenti;
- 7.3 per le medie strutture di vendita con superficie maggiore di 900 mq di Sv e le grandi strutture di vendita:
- 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 orari di attività tali da evitare disturbo ai residenti e difficoltà alla circolazione; tali aree dovranno essere opportunamente schermate sia acusticamente che visivamente rispetto ad eventuali residenze;
 - b) opportune schermature visive e idonei sistemi di ombreggiamento dei parcheggi, degli impianti tecnici e delle aree di sosta e movimentazione merci sopraccitate, da realizzare preferibilmente con l’inserimento di elementi a verde;
 - c) la riduzione delle superfici impermeabili ovvero la messa in opera di sistemi di raccolta, trattamento e stoccaggio delle acque meteoriche, da riutilizzare, a titolo esemplificativo, per operazioni di manutenzione del verde e di lavaggio;
 - d) la disponibilità di aree aperte al pubblico destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti, in particolare le tipologie speciali;
 - e) interventi finalizzati alla riduzione dell’inquinamento luminoso;
- 7.4 per le strutture di vendita con superficie di vendita maggiore di 1800 mq, quale compensazione delle esternalità negative legate agli impatti sulla viabilità:
- a) interventi a favore della mobilità sostenibile;
 - b) l’adeguata messa in opera di materiali fotocatalitici sulle superfici esterne e di parcheggio;
 - c) interventi di risanamento acustico, ovvero la loro monetizzazione quale onere aggiuntivo, secondo quanto previsto dai Regolamenti Comunali.
- 8 È auspicata l’adozione di soluzioni progettuali così come indicate dall’Allegato Energetico al Regolamento Edilizio finalizzate alla riduzione dei consumi energetici nonché a forme di autoproduzione.

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. 12.3.2007 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.
- 2 Nell'ambito delle predette finalità sono previsti i seguenti Progetti e Protocolli d'intesa, da approvasi con apposito atto deliberativo a seguito della consultazione dei rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti, e sentite le Circostrizioni 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) Protocolli d'intesa specifici con operatori.
- 3 I Progetti di qualificazione urbana PQU prevedono la realizzazione degli interventi ammessi dall'art. 21 della D.C.C. 12.3.2007 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) devono obbligatoriamente essere redatti per gli insediamenti commerciali con una superficie di vendita pari o superiore a 2500 mq., secondo le modalità descritte al comma 5 dell'art. 21 della DCC 12.3.2007, sentite preventivamente le organizzazioni più rappresentative dei lavoratori del commercio, oltre alle consultazioni di cui al precedente comma 2.

Tali progetti devono contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto al precedente articolo 14, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto e al soddisfacimento delle aree a standard di cui al precedente articolo 13.

Tali progetti, quali strumenti pianificazione esecutiva di settore, considerata la tipologia degli interventi per i quali sono redatti, devono prevedere, nell'ambito delle valutazioni ambientali previste al precedente art. 14, la redazione di un rapporto ambientale, dal quale devono discendere indicazioni progettuali per le successive fasi di attuazione finalizzate ad evitare o limitare gli impatti ambientali negativi.

I progetti devono, altresì, comprendere anche lo studio di impatto sulla struttura commerciale, sociale ed occupazionale esistente, esteso al sistema commerciale di riferimento o quello sul quale la struttura esercita il maggiore impatto commerciale, prevedendo anche la possibilità di attivare azioni volte a costruire delle sinergie tra il nuovo insediamento e il tessuto esistente.

Ove esistano strumenti urbanistici esecutivi, questi ultimi sostituiscono i progetti unitari di coordinamento qualora tali strumenti siano integrati con i contenuti sopra descritti.

L'approvazione dei progetti unitari di coordinamento è presupposto necessario per la realizzazione degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a titolo abilitativo edilizio. Il progetto approvato con Strumento Urbanistico Esecutivo, può essere attuato per parti purché dotate 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 Protocolli d'intesa specifici con operatori: vengono approvati con apposito atto deliberativo, in relazione alla necessità di sviluppare determinati assetti di natura commerciale, con particolare riferimento ai Progetti di trasformazione e riqualificazione urbana specificati al precedente comma 2. Tali assetti sono riferiti alla dimensione degli insediamenti e alle merceologie. A fronte di ciò la Città può rilasciare in deroga e con procedure definite da appositi provvedimenti concertati con le associazioni di categoria, autorizzazioni per la localizzazione di attività eventualmente sottoposte a contingentamento.
- 8 L'obiettivo di cui al comma 1 può essere perseguito anche inserendo gli specifici contenuti previsti per i progetti ed i protocolli di intesa 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;
 - 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 2, lettera d) della Legge Regionale sul commercio, recepito dall'articolo 15 comma 11bis 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 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.

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