Comune di Sassari

Piano Urbanistico Comunale

PUC

Sindaco	**Nicola Sanna**
Assessore	**Alessio Marras**
Dirigente	**Giovanni Agatau**

Piano del Commercio

All. E1

ottobre 2014

Adeguamento alla verifica di coerenza
di cui alla Determ. R.A.S. n. 3857/DG
prot. n. 56134 del 21.11.2013

PISONI
GIOVANNI
ANTONIO
19.
05.2020
08:41:07 UTC

Relazione generale....2
PREMESSA....2
DEFINIZIONI....3
ABACO DELLA COMPATIBILITA'....5
PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLA CLIENTELA....7
AREE DI SOSTA E DI MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI (Spmov)....8
DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI COMMERCIALI NELLE ZONE TERRITORIALE OMOGENEE (ZTO)....9
Art.1 Sottozone A1 e A2....9
Art.2 Sottozone B....10
Art.3 Sottoone C....13
Art.4 Sottozone D....15
Art.5 Sottozone F....17
Art.6 Sottozone G....19

Relazione generale

PREMESSA

Il d. lgs. n. 114/1998 ha disciplinato in modo innovativo il procedimento di programmazione degli insediamenti commerciali prevedendone espressamente il coordinamento, mediante l'emanazione di appositi criteri di urbanistica commerciale, con la disciplina generale degli usi del territorio regolata dai piani urbanistici generali.
All'attuazione della nuova disciplina in materia di commercio sono, innanzitutto, chiamate le regioni, in applicazione dei principi di sussidiarietà e del riparto di competenze legislative ed amministrative previste dalla Costituzione.
L'intervento della Regione è duplice e si articola nella previa definizione degli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e nella conseguente fissazione dei criteri di urbanistica commerciale.
Gli obiettivi da perseguire mediante la predisposizione degli indirizzi generali per l'insediamento sono quelli fissati nell'art. 6 del d. lgs 114/1998, ai quali si rinvia.
In occasione della predisposizione degli indirizzi generali la Regione presta particolare attenzione alle caratteristiche dei territori (aree metropolitane omogenee, bacini di utenza sovracomunali, centro storici, centri minori...) nel cui contesto vengono progettati gli insediamenti commerciali.
Il compito dei Comuni è quello di dare concreta attuazione ai criteri di urbanistica commerciale nell'ambito della propria pianificazione urbanistica. Quindi, i piani urbanistici comunali devono individuare le aree su cui consentire le destinazioni commerciali, i limiti all'insediamento commerciale relativi alla tutela del patrimonio culturale, la dotazione urbanistica in termini di spazi pubblici e di uso pubblico che dovrà essere garantita in occasione dell'insediamento di attività commerciali, nonché i meccanismi procedurali di connessione tra il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e quello per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio necessario alla realizzazione dell'intervento, prevedendo la constestualità tra i due procedimenti e lo strumento della conferenza di servizi per l'esame in unica sede di tutti gli interessi pubblici coinvolti dal progetto.
Le regioni avrebbero dovuto provvedere all'attuazione dei principi recati dal d. lgs. 114 citato entro un anno dalla sua entrata in vigore. Tuttavia, la regione Sardegna non ha adempiuto a tale obbligo nei termini ed, allora, si è registrato l'intervento sostitutivo del Consiglio dei Ministri, con apposito D.P.C.M.del 6.10.2000, pubblicato sulla G.U. Del 5.12.2000.
Il D.P.C.M. citato ha assegnato alla regione Sardegna il termine di trenta giorni per stabilire, tra l'altro, i casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, d. lgs. 114 citato e i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.
Inoltre, è rilevante il disposto dell'art. 5, comma 2, del D.P.C.M. citato ai sensi del quale i Comuni valutano la conformità dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi con particolare riferimento al dimensionamento della funzione commerciale nelle diverse tipologie ed alla individuazione specifica di aree destinate alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.
La Giunta Regionale ha provveduto ad emanare gli atti di propria competenza attraverso la deliberazione n. 55/108 del 29.12.2000, pubblicata sul BURAS del 19.02.2001 (suppl. straord. n. 2 al Bollettino n. 6). Circa sei anni dopo, la R.A.S. ha dettato le proprie norme generali in materia di commercio con la l .r. n. 5 del 18.5.2006.
Quanto al coordinamento tra la normativa regionale e quella nazionale, l'art. 19,comma 1, della l. r. 5 citata stabilisce che le disposizioni statali di cui al d. lgs. 114/98 citato si applicano in Sardegna per le parti non contrastanti con la normativa regionale o con i provvedimenti attuativi.

Il comma 2 del medesimo art. 19 stabilisce, invece, che – fino all'approvazione dei provvedimenti attuativi della l.r. 5/2006 - si applicano le disposizioni contenute nella deliberazione della giunta regionale n. 55/108 citata, ed in particolare l'abaco delle compatibilità, per le parti che non contrastano con la l.r. 5/2006.
In estrema sintesi, la deliberazione regionale n. 55 citata – a tutt'oggi applicabile in forza del disposto dell'art. 19, comma 2, l. r. 5/2006, in mancanza di nuovi provvedimenti attuativi - ha dettato i criteri per la programmazione urbanistico – commerciale ed ha provveduto a riassumerli nell'abaco delle compatibilità. Questi criteri:

- definiscono la compatibilità tra le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a settore merceologico, tipologia e superficie di vendita) e le caratteristiche urbanistico insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del comune);
- si distinguono in vincolanti (volti a stabilire l'incompatibilità tra un tipo di struttura ed una determinata zona) e di indirizzo (volti a stabilire la compatibilità tra un dato tipo di struttura ed una determinata zona).

Detto questo, va altresì precisato che:

- i criteri vincolanti sono configurati come inderogabili, devono essere recepiti dagli strumenti urbanistici comunali e prevalgono su normative comunali eventualmente in contrasto;
- i criteri di indirizzo, invece, possono essere modificati o disattesi dagli strumenti urbanistici generali (o di variante) del comune. Tuttavia, le modifiche devono essere comunque conformi alla ratio sottesa ai criteri medesimi; tale ratio si evince dalla qualificazione del modello di rete che si pone alla base della definizione dei criteri;
- anche i criteri non vincolanti assumono, comunque, carattere vincolante sino a quando non disponga diversamente lo strumento urbanistico comunale;
- l'unico profilo di subordinazione della normativa urbanistica commerciale contenuta nella D.G.R. 55/108 del 2000 rispetto allo strumento urbanistico comunale si riscontra nella deliberazione della Giunta Regionale n. 4/1 del 6 febbraio 2004 la quale - ad integrazione dei criteri prescritti per le zone D e G al punto 5.3.1.1. della D.G.R. 55/108 - pone la condizione che “la funzione commerciale sia espressamente prevista nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale ed entro i limiti di cui ai piani particolareggiati e/o di lottizzazione”.

Ciò posto, si chiarisce che il PUC intende recepire la normativa regionale in materia di programmazione urbanistico – commerciale contenuta nelle suddette deliberazioni della giunta regionale, fatte salve alcune deroghe che verranno di seguito riportate e motivate.

DEFINIZIONI

Al fine di una corretta applicazione delle norme urbanistico – commerciali, si chiarisce che per:

2. la definizione di superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV) è contenuta nell'art. 3, comma 3, l. r. 5/2006 ;
3. la definizione di esercizio di vicinato (EV) è contenuta nell'art. 4, comma 2, l. r. 5/2006. Per il comune di Sassari sono le strutture commerciali con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq;
4. la definizione di media struttura di vendita (MSV) è contenuta nell'art. 4, comma 3, l. r. 5/2006. Per il comune di Sassari sono le strutture commerciali con superficie di vendita superiore ai 250 mq e minore o uguale a 2500 mq;

5. la definizione di grande struttura di vendita (GSV) è contenuta nell'art. 4, comma 5, l. r. 5/2006. Per il comune di Sassari sono le strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq;
6. la definizione di centro commerciale (CC) è contenuta nell'art. 3, comma 4, l. r. 5/2006;
7. per esercizio commerciale singolo (ECS) si intende la struttura di vendita composta da un unico esercizio commerciale;
8. per struttura di vendita alimentare (SVA) si intende la struttura di vendita esclusivamente alimentare o quella mista in cui vi sia una prevalenza di SV alimentare;
9. per struttura di vendita non alimentare (SVNA) si intende la struttura di vendita esclusivamente non alimentare o quella mista in cui vi sia una prevalenza di SV non alimentare. Ai sensi del punto 2 della citata deliberazione n. 55/108, per le MSV e le GSV miste a prevalenza non alimentare , la SV alimentare non può essere superiore al 20% della SV globale e, comunque, non può essere maggiore di 500 mq.

ABACO DELLA COMPATIBILITA'

Di seguito si riportano i criteri di programmazione urbanistico – commerciale previsti nel PUC distinti per zone omogenee.

Zone A

Nelle zone A (Sottozone A1 e A2) l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute di cui al punto 4 della deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108) sono consentiti nelle seguenti ipotesi:

- gli esercizi di vicinato esclusivamente alimentari sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale a 100 mq.
- gli esercizi di vicinato esclusivamente non alimentari e quelli misti (alimentari e non alimentari) sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale a 250 mq.
- le MSV non alimentari (nella forma di esercizi singoli ed in quella di centri commerciali) sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale a 2500 mq. Al loro interno possono coesistere strutture di vendita alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq.

Le prescrizioni riportate ai numeri 1. e 2. ricalcano integralmente quelle dettate dalla deliberazione regionale n. 55/108 citata. La prescrizione riportata al n. 3. è, invece, più ampia della corrispondente norma regionale perchè - a differenza degli indirizzi posti quest'ultima - ammette che le MSV possano essere realizzate anche in immobili non di pregio ed anche al di fuori delle ipotesi di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti. Trattandosi di deroga rispetto ad una prescrizione regionale non vincolante, si precisa che essa risponde alla duplice esigenza di salvaguardare e valorizzare la diversificazione dell'offerta commerciale nel centro storico e di consentire la possibilità di attivare qualunque azione di recupero e riqualificazione urbana all'interno del centro storico di Sassari.

Zone B

Nelle sottozone B1, B2, B3, B4 l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute di cui al punto 4 della deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108) sono consentiti nelle seguenti ipotesi:

- gli esercizi di vicinato, siano essi alimentari, non alimentari ovvero misti, sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale a 250 mq.
- le medie strutture di vendita alimentari, non alimentari ovvero misti – in forma di esercizio singolo o di centro commerciale, sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale ai 2500 mq.

Le prescrizioni riportate ai numeri 1 e 2 ricalcano integralmente quelle dettate dalla deliberazione regionale n. 55/108 citata.

Zone C

Nelle sottozone C1 le destinazioni ammesse sono quelle prescritte dallo "specifico piano di lottizzazione approvato" purché conformi alla normativa regionale regolatrice della materia. Se, invece, il piano di lottizzazione approvato non prescrive alcunché ovvero reca prescrizioni difformi dalla normativa regionale regolatrice della materia, nelle sottozone C1 sono ammessi, in conformità alla normativa regionale in parola:

gli esercizi di vicinato – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq.;

le medie strutture di vendita in forma di esercizio singolo – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore o uguale a 2500 mq.;

i centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari con superficie di vendita minore o uguale a 2.500 mq..

In difformità dalla medesima normativa sono, invece, esclusi i centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari con superficie di vendita minore o uguale a 5.000 mq..

La deroga si giustifica in considerazione del fatto che la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare in tali zone è adeguatamente conseguibile mediante le MSV, in particolare i supermercati di idonea potenzialità. D'altra parte, si ritiene che la localizzazione ottimale delle GSV alimentari vada individuata all'interno delle zone D.

Nelle sottozone C3a, C3,b C3b*, C3c,C3 ERP in conformità al dettato della normativa regionale, sono ammessi:

- gli esercizi di vicinato – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq;
- le medie strutture di vendita in forma di esercizio singolo – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore o uguale a 2500 mq;
- i centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari con superficie di vendita minore o uguale a 2.500 mq.

In difformità dalla medesima normativa sono, invece, esclusi i centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari con superficie di vendita minore o uguale a 5.000 mq.
La deroga si giustifica in considerazione del fatto che la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare in tali zone è adeguatamente conseguibile mediante le MSV, in particolare i supermercati di idonea potenzialità. D'altra parte, si ritiene che la localizzazione ottimale delle GSV alimentari vada individuata all'interno delle zone D.

Zone D

Nelle sottozone D1, coincidenti in gran parte con la zona di Truncu Reale, non è prevista la destinazione commerciale ad esclusione della d2.2 pubblici esercizi,per la somministrazione di alimenti e bevande;
. Ciò si spiega perchè, trattandosi di un nuovo insediamento ancora in corso di infrastrutturazione, si vuole destinare lo stesso soltanto a sede di attività industriali e artigianali, in particolare di quelle che producono un significativo tasso di inquinamento acustico ed atmosferico. Il che esclude il concorrente insediamento di attività commerciali.

Nelle sottozone D.2.1 e D.2.2 è prevista l'applicazione dell'abaco delle compatibilità regionale con la limitazione della superficie di vendita fino a 2500 mq; si esclude la GSV data la saturazione del mercato e l'insufficienza della rete viaria per dette dimensioni. Si è, inoltre, eliminata - in quanto non prevista dalla legge - la limitazione del commercio al dettaglio per alcune categorie di prodotti.

Nelle sottozone D.3 l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute di cui al punto 4 della deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108) sono consentiti nelle seguenti ipotesi:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di centro commerciale
- MSV o GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzate nella forma di esercizi singoli con una superficie minima di vendita maggiore di 250 mq ed una superficie massima di vendita minore o uguale a 7.000 mq.
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari nella forma di centro commerciale con una superficie di vendita compresa tra un minimo di 5.000 mq ed un massimo di 10.000 mq. In questo caso è vincolante la presenza di un super/ipermercato con SV pari ad almeno il 70% della SV complessivamente autorizzata.

La disciplina è completamente conforme al dettato della deliberazione n. 55/108 citata, così come modificata per effetto della successiva deliberazione della giunta regionale n. 15/35 del 28 maggio 2003.

Zone F

Nelle sottozone F1 non è ammessa la destinazione commerciale. Ciò costituisce una deroga rispetto alle prescrizioni dettate dalla normativa regionale, che si giustifica in considerazione del fatto che le sottozone in discorso sono costituite da porzioni del territorio a vocazione turistica caratterizzate da insediamenti esistenti di tipo prevalentemente stagionale, in particolare, campeggi. In simili situazioni, appare ragionevole applicare il principio del minimo consumo del territorio e, di conseguenza, mirare a riqualificare gli insediamenti esistenti mediante un incremento della dotazione di servizi (compreso un piccolo spaccio interno per i generi di prima necessità) e, nel contempo, interdire l'esercizio di attività non strettamente pertinenziali all'insediamento turistico, tra le quali rientra anche il commercio.

Nelle sottozone F2 non è ammesso il commercio. Ciò in quanto si tratta di edifici di nuovo impianto con destinazione turistico - ricettiva localizzati prevalentemente nelle borgate al fine della loro rivitalizzazione e valorizzazione ed in contiguità agli insediamenti urbani. Pertanto, appare ragionevole che gli ospiti di queste edificande strutture fruiscano delle opportunità offerte dalla rete commerciale già insediata nelle zone circostanti, in quanto - a permettere il contrario – si vanificherebbe il fine stesso dell'istituzione di una sottozona F2.

Zone G

Nelle zone G è esclusa la destinazione commercio, tranne che nelle zone GS dove sono ammesse unicamente le MSV prevalentemente o esclusivamente non alimentari, in forma di esercizio singolo o di centro commerciale, con superficie di vendita massima minore o uguale a 2.500 mq.
Il fatto che le zone G non possono essere sede di esercizi commerciali costituisce una evidente deroga rispetto alle previsioni della deliberazione n. 55/108 citata, che sul punto parifica le zone G alle zone D. Questa deroga si giustifica in considerazione del fatto che la destinazione commerciale non appare pertinenziale – ma, anzi, potrebbe risultare interferente - rispetto ad aree destinate alla realizzazione di servizi di interesse generale.

PARCHEGGI PERTINENZIALI ALLA CLIENTELA

Gli edifici e i locali adibiti ad attività commerciale devono essere dotati di parcheggi pertinenziali per la clientela, fatte salve le deroghe espressamente previste dalle n.t.a.

I parcheggi pertinenziali per la clientela sono quantificati sulla base dei seguenti parametri:

- numero di stalli di parcheggi destinati alla clientela (PA)
- superficie di parcamento riservata alla clientela, espressa in mq, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra (SP).

Si assume la correlazione: 1PA = 25 mq di SP.

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standards è quella totale della struttura di vendita, ottenuta sommando la superficie di vendita dei diversi esercizi in essa eventualmente compresi.

I parcheggi pertinenziali per la clientela sono da considerarsi incrementali rispetto alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U del 20.12.1983.

I parcheggi pertinenziali devono essere localizzati in aree contigue alle strutture di vendita, ovvero collegate almeno ad un ingresso pedonale per la clientela senza interruzione di barriere architettoniche o viabilità diversa da quela interna al parcheggio.

Nelle n.t.a. è dettata una disciplina delle modalità di calcolo di PA ed SP che rappresenta una semplificazione rispetto alle norme di indirizzo poste dalla Regione con la deliberazione n. 55/108 citata, del resto già inserita nele n.t.a. del precedente p.r.g..

AREE DI SOSTA E DI MOVIMENTAZIONE DEI VEICOLI MERCI (Spmov)

Ogni MSV e GSV deve essere dotata di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci ad essa pertinente, fatte salve le deroghe espressamente previste dalle n.t.a..
Tali aree devono essere:

- contigue all'esercizio commerciale;
- di uso esclusivo dei veicoli adibiti al rifornimento merci;
- posizionate in modo tale che l'accesso alla viabilità pubblica sia idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al rifornimento merci;
- avere una forma tale che al loro interno sia inscrivibile un rettangolo di misure non inferiori a metri 10 per 5.

DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI COMMERCIALI NELLE ZONE TERRITORIALE OMOGENEE (ZTO)

Art.1 Sottozone A1 e A2

E' ammessa la destinazione commercio con le limitazioni di seguito indicate.

Nuovi interventi

Sono consentiti, in subordine alle verifiche di compatibilità urbanistica indicate nei punti successivi ed al rispetto dei parametri urbanistico – edilizi indicati dalle presenti norme, i seguenti nuovi interventi con destinazione commerciale:

- gli esercizi di vicinato esclusivamente alimentari sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale a 100 mq.
- gli esercizi di vicinato esclusivamente non alimentari e quelli misti (alimentari e non alimentari) sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale a 250 mq.
- le MSV non alimentari (nella forma di esercizi singoli ed in quella di centri commerciali) sono ammissibili se hanno una superficie di vendita minore o uguale a 2500 mq. Al loro interno possono coesistere strutture di vendita alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq.

Concentrazioni ed ampliamenti.

Per la disciplina dei criteri riferiti alla concentrazioni ed agli ampliamenti (i c.d casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art.10, comma 3, del d. lgs. 114/1998), valga l'integrale rinvio a quanto statuito dal punto 4 della deliberazione della giunta regionale n. 55/108 del 20.12.2000, le cui norme – sul punto in parola – si intendono integralmente recepite nelle n.t.a. del PUC.

Resta chiarito che anche il rilascio delle c.d autorizzazioni dovute presuppone il rispetto degli criteri di programmazione urbanistico – commerciale stabiliti al punto precedente per i nuovi esercizi nelle zone A.

Centri commerciali di strada

E' consentita la realizzazione di centri commerciali di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite negli ultimi cinque capoversi del punto 5.3.1.1. della deliberazione n. 55/108 citata.

Dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento (compresi i casi d autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata), la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle strutture di vendita è subordinata al rispetto della seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali (PA) e di superficie di parcamento (SP) per la clientela:

1. per gli esercizi di vicinato alimentari, non alimentari o misti non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali;
2. per le medie strutture di vendita non alimentari o miste che abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq non sono richiesti parcheggi pertinenziali;
3. per le medie strutture di vendita non alimentari o miste che abbiano una superficie di vendita maggiore di 600 mq deve essere verificata la seguente dotazione minima:
    - PA>= 0,02 x SV
    - SP>= 0,5 x SV

Se la MSV è ubicata in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato), la dotazione di parcheggi pertinenziali alla clientela è richiesta solo per gli eventuali ampliamenti.
I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.
Al proposito si intendono integralmente recepite le disposizioni regionali, esplicitate nel punto 5.3.3. della deliberazione n. 55/108 citata, in quanto le stesse sono vincolanti per i comuni.
Non è richiesta alcuna dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci per le MSV localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

Verifica delle condizioni di compatibilità.
L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV (compresi i casi di autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata) così come la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle MSV è subordinata alla verifica, autocertificata da un ingegnere o architetto esperto in pianificazione e regolamentazione del traffico, delle seguenti condizioni di compatibilità:

Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale
E' obbligatoria per tutte le medie strutture di vendita, escluse quelle localizzate in aree pedonali o a traffico limitato. L'argomento è disciplinato dalle disposizioni dettate al punto 5.4.2. della deliberazione n. 55/108 citata, che si intendono integralmente recepite.

Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete
E' obbligatoria per tutte le medie strutture di vendita escluse quelle localizzate in aree pedonali o a traffico limitato, con una dotazione di parcheggi alla clientela superiori a 100 posti auto. L'argomento è disciplinato dalle disposizioni dettate al punto 5.4.3. della deliberazione n. 55/108 citata, che si intendono integralmente recepite.

Verifica delle condizioni di compatibilità ambientale
E' obbligatoria per i progetti di intervento che implichino una trasformazione del territorio finalizzata alla realizzazione di nuove MSV. Consiste in uno studio di compatibilità ambientale corredato dai seguenti elaborati:
a) relazione geologica – tecnica preliminare;
b) relazione idrogeologica (per gli interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico);
c) ricognizione del quadro di riferimento naturalistico ed antropico dell'area interessata;
d) relazione fisico – descrittiva dell'intervento previsto;
e) documentazione fotografica dell'area di intervento.

Art.2 Sottozone B

Nelle zone B è ammessa la destinazione commercio con le limitazioni di seguito indicate.
Nuovi interventi:

Nelle sottozone B1, B2, B3, B4 sono consentiti, in subordine alle verifiche di compatibilità urbanistica indicate nei punti successivi ed ai parametri urbanistico – edilizi indicati dalle presenti norme, i seguenti nuovi interventi con destinazione commerciale:

- esercizi di vicinato alimentari, non alimentari o miste con SV minore o uguale a 250 mq;
- medie strutture di vendita alimentari, non alimentari o miste con superficie minore o uguale a 2.500 mq. Le MSV potranno essere esercizi singoli o centri commerciali.

Concentrazioni ed ampliamenti.

Per la disciplina dei criteri riferiti alla concentrazioni ed agli ampliamenti (i c.d. casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art.10, comma 3, del d. lgs. 114/1998), valga l'integrale rinvio a quanto statuito dal punto 4 della deliberazione della giunta regionale n. 55/108 del 20.12.2000, le cui norme – sul punto in parola – si intendono integralmente recepite nelle n.t.a. del PUC.

Resta chiarito che anche il rilascio delle c.d autorizzazioni dovute presuppone il rispetto dei criteri di programmazione urbanistico – commerciale stabiliti al punto precedente per i nuovi esercizi nelle zone B.

Centri commerciali di strada

E' consentita la realizzazione di centri commerciali di via o di strada non alimentari cosituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite negli ultimi cinque capoversi del punto 5.3.1.1. della deliberazione n. 55/108 citata.

Dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV (compresi i casi d autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata) così come la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle medie strutture di vendita è subordinata al rispetto della seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali (PA) e di superficie di parcamento (SP) per la clientela:

PER LE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI

1. per gli esercizi di vicinato alimentari non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali;
2. per le medie strutture di vendita alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq non sono richiesti parcheggi pertinenziali;
3. per le medie strutture di vendita alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita maggiore di 600 mq e minore di 1.500 mq e per le MSV localizzate in nuove costruzioni con superficie di vendita minore o uguale di 1.500 mq deve essere verificata la seguente dotazione minima:
    - PA>= 0,11 x SV-15
    - SP>= 2,75 x SV-375
    -

Per tutte le MSV con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq deve essere verificata la seguente dotazione minima:

- PA>= 0,10 x SV
- SP>= 2,50 x SV

PER LE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI

1. per gli esercizi di vicinato non alimentari non sono richieste dotazioni minime di parcheggi pertinenziali;

2. per le medie strutture di vendita non alimentari che siano localizzate in edifici esistenti ed abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 600 mq non sono richiesti parcheggi pertinenziali;
3. per tutte le altre MSV non alimentari deve essere verificata la seguente dotazione minima:
   - PA>= 0,04 x SV
   - SP>= 1 x SV
   -

PER LE STRUTTURE DI VENDITA MISTE

Se la richiesta di autorizzazione specifica la SV alimentare e quella non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a:

- PA totale = PA alimentare + PA non alimentare
- SP totale = SP alimentare + SP non alimentare.

Per il calcolo di PA ed SP alimentare e non alimentare si rinvia a quanto sopra stabilito nei rispettivi punti.

Se, invece, la richiesta di autorizzazione non specifica la SV alimentare e quella non alimentare ma precisa solo la SV totale, allora si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare, e per la dotazione minima di parcheggi, si applica quanto stabilito per le strutture di vendita alimentari.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Al proposito si intende integralmente recepita la normativa regionale, esplicitata nel punto 5.3.3. della deliberazione n. 55/108 citata.

Verifica delle condizioni di compatibilità.

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una MSV (compresi i casi d autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata) così come la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle medie strutture di vendita è subordinata alla verifica, autocertificata da un ingegnere o architetto esperto in pianificazione e regolamentazione del traffico, delle seguenti condizioni di compatibilità:

Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale

E' obbligatoria per tutte le medie strutture di vendita, escluse quelle localizzate in aree pedonali o a traffico limitato. L'argomento è disciplinato dalle disposizioni dettate al punto 5.4.2. della deliberazione n. 55/108 citata, che si intendono integralmente recepite.

Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete

E' obbligatoria per tutte le medie strutture di vendita, escluse quelle localizzate in aree pedonali o a traffico limitato, con una dotazione di parcheggi alla clientela superiori a 100 posti auto. L'argomento è disciplinato dalle disposizioni dettate al punto 5.4.3. della deliberazione n. 55/108 citata, che si intendono integralmente recepite.

Verifica delle condizioni di compatibilità ambientale

E' obbligatoria per i progetti di intervento che implichino una trasformazione del territorio finalizzata alla realizzazione di nuove MSV. Consiste in uno studio di compatibilità ambientale corredato dai seguenti elaborati:
a) relazione geologica – tecnica preliminare
b) relazione idrogeologica (per gli interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico)
c) ricognizione del quadro di riferimento naturalistico ed antropico dell'area interessata
d) relazione fisico – descrettiva dell'intervento previsto
e) documentazione fotografica dell'area di intervento.

Art.3 Sottoone C

E' ammessa la destinazione commercio con le limitazioni di seguito indicate.
Nuovi interventi:

Nelle sottozone C1 le destinazioni ammesse sono prescritte dallo "specifico piano di lottizzazione approvato", che sul punto risultano adeguate alle prescrizioni del PUC e del presente Piano del Commercio per le sottozone C3b, fatta salva l'ammissibilità di eventuali deroghe purché le stesse siano adeguatamente motivate e non si pongano in difformità con la normativa regionale .

Nelle sottozone C3a, C3b, C3b*, C3c, C3ERP sono consentiti, in subordine alle verifiche di compatibilità urbanistica indicate nei punti successivi ed ai parametri urbanistico – edilizi indicati dalle presenti norme, i seguenti nuovi interventi con destinazione commerciale:

1. gli esercizi di vicinato – alimentari, non alimentari o misti – con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq;
2. le medie strutture di vendita – alimentari, non alimentari o miste – in forma di esercizio singolo con superficie di vendita minore o uguale a 250 mq;
3. le medie strutture di vendita in forma di centri commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari con superficie di vendita minore o uguale a 2.500 mq.

Concentrazioni ed ampliamenti.
Per la disciplina dei criteri riferiti alla concentrazioni ed agli ampliamenti (i casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art.10, comma 3, del d. lgs. 114/1998), valga l'integrale rinvio a quanto statuito dal punto 4 della deliberazione della giunta regionale n. 55/108 del 20.12.2000, le cui norme – sul punto in parola – si intendono integralmente recepite nelle n.t.a. del PUC.
Resta chiarito che anche il rilascio delle c.d autorizzazioni dovute presuppone il rispetto degli criteri di programmazione urbanistico – commerciale stabiliti al punto precedente per i nuovi esercizi nelle zone C.

Centri commerciali di strada
E' consentita la realizzazione di centri commerciali di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite negli ultimi cinque capoversi del punto 5.3.1.1. della deliberazione n. 55/108 citata.

Dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento (compresi i casi d autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata) così come la modifica del settore

merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle strutture di vendita è subordinata al rispetto della seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali (PA) e di superficie di parcamento (SP) per la clientela:

PER LE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI

1. per gli esercizi di vicinato alimentari sono richieste le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali:
   - PA>=0,05 x SV
   - SP>=1,25 x SV
2. per le medie strutture di vendita alimentari che abbiano una superficie di vendita inferiore o uguale a 1.500 mq. sono richieste le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali:
   - PA>= 0,11 x SV-15
   - SP>= 2,75 x SV-375
3. per tutte le MSV alimentari con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq deve essere verificata la seguente dotazione minima:
   - PA>= 0,10 x SV
   - SP>= 2,50 x SV

PER LE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI

4. per gli esercizi di vicinato e le MSV non alimentari sono richieste le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali:
   - PA>= 0,04 x SV
   - SP>= 1 x SV

PER LE STRUTTURE DI VENDITA MISTE

Se la richiesta di autorizzazione specifica la SV alimentare e quella non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a:

- PA totale = PA alimentare + PA non alimentare
- SP totale = SP alimentare + SP non alimentare.

Per il calcolo di PA ed SP alimentare e non alimentare valga il rinvio a quanto sopra stabilito nei rispettivi punti.

Se, invece, la richiesta di autorizzazione non specifica la SV alimentare e quella non alimentare ma precisa solo la SV totale, allora si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare, e per la dotazione minima di parcheggi, si applica quanto stabilito per gli le struttra di venita alimentari.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.

Al proposito si intende integralmente recepita la normativa regionale, esplicitata nel punto 5.3.3. della deliberazione n. 55/108 citata.

Verifica delle condizioni di compatibilità.

L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento (compresi i casi d autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata) così come per la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle medie strutture di vendita è subordinata alla verifica, autocertificata da un ingegnere o architetto esperto in pianificazione e regolamentazione del traffico, delle seguenti condizioni di compatibilità:

Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale
E' obbligatoria per tutte le medie strutture di vendita.
L'argomento è disciplinato dalle disposizioni dettate al punto 5.4.2. della deliberazione n. 55/108 citata, che si intendono integralmente recepite.

Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete
E' obbligatoria per tutte le medie strutture di vendita con una dotazione di parcheggi alla clientela superiori a 100 posti auto.
L'argomento è disciplinato dalle disposizioni dettate al punto 5.4.3. della deliberazione n. 55/108 citata, che si intendono integralmente recepite.

Verifica delle condizioni di compatibilità ambientale
E' obbligatoria per i progetti di intervento che implichino una trasformazione del territorio finalizzata alla realizzazione di nuove MSV. Consiste in uno studio di compatibilità ambientale corredato dai seguenti elaborati:
a) relazione geologica – tecnica preliminare
b) relazione idrogeologica (per gli interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico)
c) ricognizione del quadro di riferimento naturalistico ed antropico dell'area interessata
d) relazione fisico – descrittiva dell'intervento previsto
e) documentazione fotografica dell'area di intervento.

Art.4 Sottozone D

E' ammessa la destinazione commercio con le limitazioni di seguito indicate.
Nuovi interventi:
Nelle sottozone D.1 non sono ammessi nuovi interventi commerciali ad esclusione delle d2.2 pubblici esercizi,per la somministrazione di alimenti e bevande;
.

Nelle sottozone D.2.1 e D.2.2, in subordine alle verifiche di compatibilità urbanistica indicate nei punti successivi ed al rispetto dei parametri urbanistico – edilizi indicati dalle presenti norme,è prevista l'applicazione dell'abaco delle compatibilità regionale con la limitazione della superficie di vendita fino a 2500 mq; si esclude la GSV data la saturazione del mercato e l'insufficienza della rete viaria per dette dimensioni. Si è, inoltre, eliminata - in quanto non prevista dalla legge - la limitazione del commercio al dettaglio per alcune categorie di prodotti.

Nelle sottozone D3 sono consentiti, in subordine alle verifiche di compatibilità urbanistica indicate nei punti successivi ed al rispetto dei parametri urbanistico – edilizi indicati dalle presenti norme, i seguenti nuovi interventi con destinazione commerciale:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di centro commerciale
- MSV o GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzate nella forma di esercizi singoli con una superficie minima di vendita maggiore di 250 mq ed una superficie massima di vendita minore o uguale a 7.000 mq.
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari nella forma di centro commerciale con una superficie di vendita compresa tra un minimo di 5.000 mq ed un massimo di 10.000 mq.. In questo caso è vincolante la presenza di un supermercato o ipermercato con SV pari ad almeno il 70% della SV complessivamente autorizzata.

Concentrazioni ed ampliamenti.

Per la disciplina dei criteri riferiti alla concentrazioni ed agli ampliamenti (i casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art.10, comma 3, del d. lgs. 114/1998) valga l'integrale rinvio a quanto statuito dal punto 4 della deliberazione della giunta regionale n. 55/108 del 20.12.2000, le cui norme – sul punto in parola – si intendono integralmente recepite nelle n.t.a. del PUC.
Resta chiarito che anche il rilascio delle c.d autorizzazioni dovute presuppone il rispetto dei criteri di programmazione urbanistico – commerciale stabiliti al punto precedente per i nuovi esercizi nelle zone D.

Centri commerciali di strada
E' consentita la realizzazione di centri commerciali di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze, nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite negli ultimi cinque capoversi del punto 5.3.1.1. della deliberazione n. 55/108 citata.

Dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela
L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento (compresi i casi d autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata) così come la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle strutture di vendita è subordinata al rispetto della seguente dotazione minima di parcheggi pertinenziali (PA) e di superficie di parcamento (SP) per la clientela:
PER LE STRUTTURE DI VENDITA ALIMENTARI (SVA)
1. per le SVA sono richieste le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali:
   - PA>=0,12 x SV
   - SP>=3 x SV

PER LE STRUTTURE DI VENDITA NON ALIMENTARI (SVNA)
10. per le SVNA sono richieste le seguenti dotazioni minime di parcheggi pertinenziali:
   - PA>= 0,04 x SV
   - SP>= 1 x SV

PER LE STRUTTURE DI VENDITA MISTE
Se la richiesta di autorizzazione specifica la SV alimentare e quella non alimentare, la dotazione minima di parcheggi è pari a:
   - PA totale = PA alimentare + PA non alimentare
   - SP totale = SP alimentare + SP non alimentare.

Per il calcolo di PA ed SP alimentare e non alimentare valga il rinvio a quanto sopra stabilito nei rispettivi punti.
Se, invece, la richiesta di autorizzazione non specifica la SV alimentare e quella non alimentare ma precisa solo la SV totale, allora si assume convenzionalmente che la stessa sia tutta alimentare, e per la dotazione minima di parcheggi, si applica quanto stabilito per le strutture di vendita alimentari.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra parcheggio e ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci.
Al proposito si intende integralmente recepita la normativa regionale, esplicitata nel punto 5.3.3. della deliberazione n. 55/108 citata.

Verifica delle condizioni di compatibilità.
L'autorizzazione per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento (compresi i casi d autorizzazioni dovute ai sensi del punto 4 della deliberazione n. 55/108 citata), la modifica del settore merceologico e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare delle medie e grandi strutture di vendita è subordinata alla verifica, autocertificata da un ingegnere o architetto esperto in pianificazione e regolamentazione del traffico, delle seguenti condizioni di compatibilità:

Verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale
E' obbligatoria per tutte le medie e le grandi strutture di vendita. L'argomento è disciplinato dalle disposizioni dettate al punto 5.4.2. della deliberazione n. 55/108 citata, che si intendono integralmente recepite.

Verifica dell'impatto trasportistico a livello di rete
E' obbligatoria per tutte le medie e le grandi strutture di vendita con una dotazione di parcheggi alla clientela superiori a 100 posti auto. L'argomento è disciplinato dalle disposizioni dettate al punto 5.4.3. della deliberazione n. 55/108 citata, che si intendono integralmente recepite.

Verifica delle condizioni di compatibilità ambientale
E' obbligatoria per i progetti di intervento che implichino una trasformazione del territorio finalizzata alla realizzazione di nuove MSV e GSV. Consiste in uno studio di compatibilità ambientale corredato dai seguenti elaborati:
a) relazione geologica – tecnica preliminare
b) relazione idrogeologica (per gli interventi ricadenti in zone soggette a vincolo idrogeologico)
c) ricognizione del quadro di riferimento naturalistico ed antropico dell'area interessata
d) relazione fisico – descrettiva dell'intervento previsto
e) documentazione fotografica dell'area di intervento.

Art.5 Sottozone F

Nelle zone F è esclusa la destinazione commercio. Dal che ne discende che non sono ammesse nemmeno le autorizzazioni “dovute” di cui all'art.10, comma 3, del d. lgs. 114/1998.
Per quanto attiene gli spacci interni che potranno sorgere all'interno di un campeggio ubicato in zona F, si intende recepita integralmente la normativa di cui all'art. 3, comma 8, della l.r. n. 5/2006.

Art.6 Sottozone G

Nelle zone G la destinazione commercio non è ammessa.