

ALLEGATO 1

CRITERI PROVVISORI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)
Disposizioni transitorie in materia di criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale
riferiti alle strutture di vendita al dettaglio di cui all'articolo 72

Art. 1

Definizioni

1. Per le definizioni di “esercizi di vicinato”, “medie strutture di vendita”, “grandi strutture di vendita” e “centro commerciale al dettaglio” si rinvia quanto stabilito dall'articolo 3 della legge provinciale sul commercio 2010.
2. Per insediamento di esercizi di vendita, si intende l'attivazione mediante l'apertura, l'ampliamento di superficie, il trasferimento di sede di esercizi di vicinato o di medie o di grandi strutture di vendita.

Art. 2

Esercizi di vicinato e medie strutture di vendita

1. Gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, con i limiti di superficie indicati all'articolo 3 della legge provinciale sul commercio 2010, possono essere insediati nelle aree e nelle zone compatibili per tali tipologie di vendita, già individuate nei piani regolatori generali vigenti, adottati ai sensi dell'articolo 4 della legge provinciale n. 4 del 2000, ivi compresi i relativi vincoli e limitazioni.

Art. 3

Grandi strutture di vendita e centri commerciali al dettaglio

1. Fino alla data di pubblicazione nel Bollettino ufficiale della Regione della deliberazione della Giunta provinciale prevista dall'articolo 11, comma 1 della legge provinciale n. 17 del 2010, le grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali al dettaglio, possono essere insediati solo nelle zone e nelle aree nelle quali i piani regolatori generali vigenti, adottati ai sensi dell'articolo 4 della legge provinciale n. 4 del 2000, ammettono l'insediamento delle grandi strutture di vendita.
2. Ferme restando le procedure di verifica e di valutazione di impatto ambientale ai sensi della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28, il titolo edilizio abilitativo per l'apertura ed il trasferimento di sede degli esercizi commerciali di cui al comma 1 viene rilasciato sulla base di

un apposito piano attuativo obbligatorio, formato ai sensi del capo IX della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Ordinamento urbanistico e governo del territorio). Il piano attuativo deve approfondire gli interventi edificatori e infrastrutturali previsti sotto il profilo della coerenza insediativa e paesaggistica, assicurando il rispetto delle seguenti condizioni e criteri:

- a) sono considerati i criteri previsti dall'articolo 63 della legge provinciale n. 1 del 2008, con riferimento alla tutela dagli inquinamenti, alla sicurezza del territorio e all'igiene;
- b) al fine di conseguire la qualificazione urbana e architettonica dei nuovi insediamenti e la coerenza con gli obiettivi di valorizzazione dei contesti paesaggistici, sono previste rispettivamente soluzioni tipologiche e formali in ordine ai manufatti edilizi e alla scelta dei materiali nonché forme opportune di sistemazione delle aree aperte e delle aree a parcheggio per la creazione di spazi di relazione;
- c) vanno ricercate soluzioni distributive che perseguano l'integrazione tra funzioni diverse, complementari rispetto a quelle commerciali, finalizzate in particolare alla creazione di servizi pubblici o di interesse collettivo;
- d) sono indicati i contenuti per la razionale organizzazione delle infrastrutture di accesso e di distribuzione e per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza al fine di perseguirne il coerente inserimento;
- e) le aree interessate devono essere servite da idonei accessi adeguatamente collegati alla viabilità principale come definita dal Piano urbanistico provinciale. A tal fine il piano attuativo deve essere corredato da un'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, verificando l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto degli insediamenti previsti nonché le loro ricadute sulla qualità dell'aria;
- f) al fine di favorire la mobilità ciclo-pedonale, per l'insediamento delle grandi strutture di vendita di superficie commerciale superiore a mq. 1.500 deve essere predisposta una apposita area da destinare alla fermata dei mezzi pubblici di linea o autobus privati, collegata all'insediamento commerciale medesimo con idonei percorsi ciclo-pedonali protetti.

3. Il piano attuativo di cui al comma 2 deve inoltre attenersi ai seguenti parametri:

- a) gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive non inferiori alla classe energetica "A" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti;
- b) gli edifici destinati ad attività commerciale devono utilizzare fonti energetiche rinnovabili per almeno il 40 per cento dell'energia necessaria al fabbisogno dell'intero insediamento;
- c) almeno una quota non inferiore al 25 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;
- d) il rapporto massimo di copertura tra la superficie complessivamente edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento;
- e) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 40 per cento.

4. Ai fini del recupero di aree già edificate o della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, anche attraverso la demolizione e la ricostruzione degli edifici nel limite del volume esistente, i comuni possono concludere accordi, ai sensi dell'articolo 30 della legge provinciale n. 1 del 2008, con soggetti privati per prevedere nel piano regolatore generale progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, a fronte della realizzazione di esercizi commerciali di cui al comma 1, in edifici esistenti posti in aree anche non destinate all'attività commerciale. Tali accordi sono conclusi prevedendo adeguate misure compensative che assicurino un equilibrato contemperamento degli interessi. Fermo restando l'obbligo di formazione di un

piano attuativo riguardante gli ambiti, anche non contigui, oggetto dell'accordo, lo stesso può prevedere anche deroghe ai parametri stabiliti dal comma 3.

Nell'ambito dell'accordo, gli spazi di parcheggio stabiliti con l'articolo 5 possono inoltre essere ridotti di un terzo con riferimento alla tipologia dimensionale del nuovo esercizio commerciale da insediare e possono essere previste deroghe al parametro stabilito dal comma 7 del medesimo articolo.

In sede di approvazione della variante al piano regolatore generale che recepisce l'accordo di cui all'articolo 30 della legge provinciale n. 1 del 2008, la Giunta provinciale verifica, in particolare, la presenza delle adeguate misure compensative intese ad assicurare l'equilibrato contemperamento degli interessi.

Art. 4

Strutture commerciali di cui all'articolo 10, commi 6 e 7, della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17

1. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 10, commi 6 e 8, della legge provinciale n. 17 del 2010, le disposizioni di cui all'articolo 3 non trovano applicazione nel caso di apertura, ampliamento o trasferimento di grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali al dettaglio, all'interno dei centri storici.

Art. 5

Dotazione di parcheggi pertinenziali

1. I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture hanno superficie e dimensioni minime non inferiori a quanto indicato nella tabella E, dell'Allegato 3 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010. Gli spazi di manovra non possono avere dimensione di larghezza inferiore a m 6,00, indipendentemente dalla disposizione degli stalli e dalla loro collocazione.
2. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti e devono assicurare efficaci soluzioni di accesso, adottando gli accorgimenti necessari per agevolare la fruizione degli stessi e l'accessibilità ai punti vendita anche per il superamento delle barriere architettoniche. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; le relative aree possono essere recintate, salvo disposizioni contrarie, ma in tale caso la chiusura degli accessi deve essere eventualmente operante nelle ore e nei giorni in cui non si svolge l'attività di cui sono pertinenza.
3. I parcheggi pertinenziali sono di norma localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono anche essere localizzati in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (indicativamente entro i 300 metri), purché sia garantita la funzione esclusiva di parcheggio pertinenziale e lo stesso sia collegato alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.
4. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti va individuata, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una zona specificamente destinata ai dipendenti della medesima struttura.

5. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali con una dotazione complessiva superiore ai 100 posti-auto e articolati in più zone aventi accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più agevole in relazione alla disponibilità di posti.
6. Le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive e ai settori merceologici in cui operano, rispettano i seguenti valori minimi, con esclusione degli spazi di manovra:
 - a) esercizi di vicinato: mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita;
 - b) medie strutture di vendita del settore non alimentare: mq 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita;
 - c) medie strutture di vendita del settore alimentare o misto: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
 - d) grandi strutture di vendita del settore non alimentare: mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita;
 - e) grandi strutture di vendita del settore alimentare o misto: mq 2,5 per ogni mq di superficie di vendita;
 - f) centri commerciali al dettaglio costituiti da esercizi commerciali del settore non alimentare o con presenza di esercizi commerciali del settore alimentare o misto inferiore al 20 per cento della superficie complessiva: mq 2,5 per ogni mq di superficie di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti;
 - g) centri commerciali al dettaglio costituiti da esercizi commerciali del settore alimentare o misto oppure da esercizi commerciali del settore non alimentare con presenza di esercizi commerciali del settore alimentare o misto superiore al 20 per cento della superficie complessiva: mq 3,0 per ogni mq di superficie di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti.
7. Il 75 per cento dei parcheggi delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali di cui al comma 6, lettere d), e), f) e g) deve essere collocato in locali interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici.
8. Nell'ambito del centro storico, individuato nel piano regolatore generale, le dotazioni di parcheggi pertinenziali per gli esercizi di commercio al dettaglio rispettano i seguenti valori minimi :
 - a) mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per gli esercizi con superficie di vendita al dettaglio inferiore a mq. 2.500;
 - b) mq. 1,0 per ogni mq. di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per gli esercizi con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq. 2.500;

Qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire i relativi spazi, gli interventi nei centri storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggi pertinenziali.

Nei casi di cui all'articolo 9, comma 2 dell'allegato n. 3 alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010, si applicano le disposizioni stabilite con i commi 3, 4, 5 e 5 bis del medesimo articolo.

9. Le grandi strutture di vendita e i centri commerciali al dettaglio devono essere dotati di idonei spazi riservati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree non devono interferire con il sistema dei parcheggi pertinenziali e

devono essere servite da viabilità dedicata autonoma rispetto alla viabilità di transito e di accesso della clientela.

10. La progettazione degli spazi di parcheggio all'aperto è orientata alla loro mimetizzazione mediante la creazione di aiuole, dune e siepi con la sistemazione di una pianta ad alto fusto ogni quattro posti auto.
11. L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dal presente articolo in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano.
12. Il consiglio comunale può riconoscere l'esenzione dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio per gli esercizi di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010, concernente interventi per favorire l'insediamento di attività economiche in zone montane (multiservizi), qualora la realizzazione dei parcheggi risulti eccessivamente onerosa rispetto alla rilevanza dell'interesse finalizzato ad assicurare la presenza del servizio.

Art. 6

Documentazione da allegare alle segnalazioni certificate di inizio attività ed alle richieste di autorizzazione amministrativa commerciale

1. Le segnalazioni certificate di inizio attività per l'apertura, l'ampliamento di superficie e il trasferimento di sede di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita devono essere corredate da:
 - a) attestazione concernente il possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 della legge provinciale n. 17 del 2010;
 - b) attestazione del possesso del titolo edilizio abilitativo (certificato di agibilità o certificazione di conformità) con destinazione d'uso commercio al dettaglio rilasciato in conformità alle disposizioni stabilite con gli articoli 2 e 5;
 - c) titolo di disponibilità dei locali, attestato in conformità a quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
 - d) planimetria attestante la superficie di vendita qualora non in possesso dell'amministrazione.
2. Le domande di rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento di sede di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio devono essere corredate della seguente documentazione:
 - a) attestazione concernente il possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 della legge provinciale n. 17 del 2010;
 - b) relazione tecnica con la quale è asseverata la conformità dell'intervento proposto al piano attuativo di cui all'articolo 3, al rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali stabiliti con l'articolo 5, nonché all'eventuale esito della procedura di verifica o di valutazione dell'impatto ambientale di cui alla legge provinciale n. 28 del 1988;
 - c) titolo di disponibilità dei locali, attestato in conformità a quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.
2. bis Le segnalazioni certificate di inizio attività per l'ampliamento di superficie delle grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio devono essere corredate da:

- a) titolo di disponibilità dei locali oggetto dell'ampliamento della superficie di vendita, attestato in conformità a quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 455;
 - b) attestazione del possesso del titolo edilizio abilitativo (certificato di agibilità o certificazione di conformità) con destinazione d'uso commercio al dettaglio rilasciato in conformità alle disposizioni stabilite con l'articolo 3, comma 1 e l'articolo 5, ad eccezione del comma 7, con riferimento alla superficie di vendita oggetto dell'ampliamento. Rispetto a tale superficie, le dotazioni necessarie di parcheggi pertinenziali stabilite con l'articolo 5, comma 6, lettere d), e), f) e g) sono ridotte di un terzo.
3. Nel caso di locali per i quali è già stato rilasciato, secondo le previgenti disposizioni, il titolo edilizio abilitativo con destinazione d'uso commercio al dettaglio, le segnalazioni certificate di inizio attività per l'apertura, l'ampliamento di superficie e il trasferimento di sede di medie strutture di vendita del settore alimentare o misto e quelle riguardanti l'ampliamento di superficie delle grandi strutture di vendita nonché le domande per l'apertura e il trasferimento di sede delle grandi strutture di vendita, sono corredate dall'attestazione concernente il possesso del titolo edilizio medesimo e da perizia asseverata attestante il rispetto della dotazione dei parcheggi pertinenziali stabiliti con l'articolo 5 in relazione alla diverse tipologie distributive.

Art. 7
Norme finali

1. Ai sensi dell'articolo 72, comma 3, della legge provinciale n. 17 del 2010, i presenti criteri prevalgono sugli strumenti di pianificazione territoriale e trovano immediata applicazione anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, qualora i criteri medesimi risultino più restrittivi rispetto a questi ultimi.
2. Fatto salvo quanto stabilito dagli articoli 72 e 73 della legge provinciale n. 17 del 2010, i procedimenti relativi alle dichiarazioni di inizio attività e alle domande di autorizzazione presentate ai sensi delle leggi provinciali n. 4 del 2000 e n. 17 del 2010 non ancora conclusi alla data di pubblicazione della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione, sono definiti secondo le disposizioni previste dalle leggi stesse.
3. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 12 della legge provinciale n. 17 del 2010, gli ampliamenti degli esercizi di vendita al dettaglio sono consentiti alle condizioni e nei limiti previsti dall'articolo 8, comma 3, dall'articolo 9, comma 3, dall'articolo 10, comma 4 e dagli articoli 72 e 73 della legge medesima.