



REGIONE PIEMONTE
COMUNE DI SAN MAURIZIO CANAVESE
(Provincia di Torino)

**DEFINIZIONE DEI CRITERI PER L'INSEDIAMENTO
DI ATTIVITA' COMMERCIALI IN SEDE FISSA
DI CUI ALL'ARTICOLO 8, COMMA 3,
DEL D.LGS 31 MARZO 1998, N. 114**

*IN APPLICAZIONE DEGLI "INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE
URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA"
D.C.R. 20 NOVEMBRE 2012, N° 191-43016*

GLI ESTENSORI DEL DOCUMENTO

Arch. Roberto Cantino

Arch. Pierluigi Cintura

IL SINDACO

COLLABORATORI

Geom. Luca Cintura

DATA

05/04/2017

1 - Riferimenti normativi

Decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114

il D.Lgs 114/98 ha modificato significativamente la precedente normativa (L. 426/71), eliminando la maggior parte delle barriere all'ingresso nel settore, ha fissato nuove norme per l'esercizio dell'attività, ha introdotto criteri di programmazione della rete distributiva più attente al complessivo sviluppo territoriale.

Ha inoltre modificato il regime degli orari degli esercizi e dettato norme più attuali per lo svolgimento di tutta l'attività commerciale, compresa quella su area pubblica.

Sono state date autonomia legislativa e potere di indirizzo programmatico alle Regioni, mentre i Comuni hanno visto rafforzata la loro azione di pianificazione territoriale e di valorizzazione delle attività commerciali.

Legge Regionale 12 novembre 1999, n° 28 - D.C.R. 24 marzo 2006 n° 59-10831

con la L.R. 28/99 e la DCR 59-10831 la Regione Piemonte ha provveduto a definire gli indirizzi generali per lo sviluppo del sistema distributivo, comprese le forme di sostegno e incentivazione, nonché a fissare indirizzi e criteri generali che i Comuni devono utilizzare per la loro attività di pianificazione in materia di urbanistica commerciale, per l'adeguamento dello strumento urbanistico, per i regolamenti di polizia locale, per il rilascio delle autorizzazioni (medie e grandi strutture di vendita), per il rispetto dell'arredo urbano e dei beni architettonici, culturali e ambientali, per la dotazione di infrastrutture (spazi pubblici, parcheggi, verde), per la correlazione tra autorizzazione commerciale e concessioni/permessi edilizi, per gli orari di vendita e per le vendite straordinarie, per la riqualificazione e rivitalizzazione degli spazi urbani e il recupero di piccole/medie imprese, per il commercio su area pubblica.

Deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012, n° 191-43016

con tale provvedimento la Regione Piemonte prende atto dei numerosi interventi legislativi adottati a partire dall'agosto dell'anno 2011 (D.L. 138: decreto sviluppo), proseguendo nel mese di dicembre dello stesso anno (D.L. 201: crescita, equità e consolidamento dei conti pubblici, poi nel mese di gennaio 2012 (D.L. 1: concorrenza, sviluppo delle infrastrutture e competitività), ed infine nel successivo mese di febbraio 2012 (D.L. 5. semplificazione e sviluppo), poiché tali interventi legislativi, hanno profondamente inciso sull'assetto normativo regionale previgente e, nello specifico, sulla disciplina regionale di principio e di dettaglio in materia di esercizio del commercio nelle sue varie forme.

2 - Struttura territoriale e socio-economica

2.1 - Inquadramento territoriale

Il Comune di San Maurizio Canavese è ubicato a nord-est del capoluogo piemontese, in area ricompresa tra i confini di Caselle (a sud), Robassomero (a sud-ovest), Ciriè (a ovest), San Francesco al Campo (a nord-ovest), San Carlo Canavese (a nord) e Leini (ad est).

Il Comune è caratterizzato dalla presenza della pista aeroportuale dell'aerostazione Sandro Pertini, che lo attraversa da sud a nord.

Le principali vie di collegamento del Comune col territorio circostante sono:

- la SP2 che attraversa il Comune in direzione est-ovest verso Ciriè, mentre la SP13, attraversa il Comune in direzione sud-nord, conducendo verso San Francesco al Campo; le suddette viabilità confluiscono, a sud della pista aeroportuale, nella SP10, importante asse di collegamento con il capoluogo piemontese.

- il Comune di San Maurizio Canavese è altresì collegato con il confinante Comune di Leini attraverso la SP16, denominata "Strada Intercomunale da San Maurizio a Leini".



Il Comune è posizionato ad un'altitudine variabile tra 270 e 325 m. s.l.m., ha una superficie pari a 17.51 kmq, una morfologia pianeggiante con suolo prevalentemente agricolo; è caratterizzato dalla presenza di alcuni edifici di interesse storico ed artistico quali la Chiesa del Cimitero, Villa Viarana e Cascina Durando.

2.2 - Andamento demografico

La popolazione residente al 31 dicembre 2013 (dati comunali) è pari a 10.104 unità. La soglia dei 10.000 abitanti è stata superata già dal gennaio 2012, per cui si può ritenere che il dato sia consolidato. Ne consegue la riclassificazione del Comune tra quelli individuati nella tabella 3 dell'articolo 17 della DGR 191-43016 come "comuni intermedi con più di 10000 abitanti"

L'andamento demografico, nel periodo 2001-2013, mostra un aumento del 28% circa.

L'insieme dei dati indica una utenza locale in forte aumento, e quindi costituente un buon parco di consumatori, ma dotata anche di buone capacità di spostamento (il 63% circa della popolazione è compreso nella fascia di età 15-64 anni), il che induce a immaginare una sensibile predisposizione alla ricerca di offerte commerciali più competitive e complete di quelle presenti sul territorio comunale.

2.3 - Contesto distributivo sovracomunale

Osservando le dotazioni dei Comuni costituenti l'area di programmazione commerciale (Nole, Robassomero, San Carlo Canavese, San Francesco al Campo) si denota che, ad eccezione dei Comuni di Ciriè e Caselle Torinese, non esistono significative presenze di strutture commerciali in grado di porsi quali occasioni di evasione del consumatore da San Maurizio Canavese.

I dati relativi all'area comprendente i suddetti Comuni di Ciriè e Caselle Torinese sono esposti nel successivo art.3 del presente elaborato e palesano come il Comune manifesti già oggi, è più ancora lo farà in un futuro non lontano, una consistente debolezza in termini di offerta commerciale moderna e organizzata, sia per quanto riguarda il commercio fisso che, in misura minore, su area pubblica.

3 - Assetto rete distributiva

3.3 - Inquadramento del Comune

La norma regionale inquadra il Comune di San Maurizio Canavese tra i cosiddetti "comuni intermedi della rete secondaria", che sono caratterizzati da una popolazione superiore ai 10.000 abitanti, che si pongono in una posizione gerarchica intermedia tra i comuni minori e quelli definiti "polo" e "sub-polo", che offrono servizi anche non quotidiani ma di minore portata rispetto a quelli collocati nelle fasce gerarchiche superiori.

Inoltre, il comune è stato inserito nella specifica "area di programmazione commerciale" di cui Ciriè è comune attrattore.

3.4 - Analisi allo stato attuale della rete distributiva commercio fisso

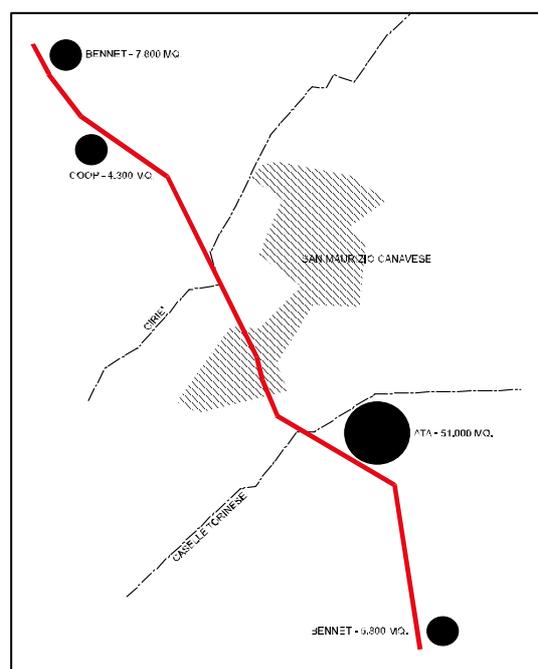
Con Delibera del Consiglio Comunale n.34 del 08/09/2010, viene aggiornata la "Disciplina del commercio al dettaglio in aree private. Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/98", che definisce sul territorio comunale gli addensamenti e le localizzazioni commerciali in conformità all'allegato A alla D.C.R. n.563-13414 del 29/10/1999.

A seguito di osservazioni da parte della Regione Piemonte e Controdeduzioni da parte del Comune, si è giunti, con Delibera del Consiglio Comunale n.34 del 11/06/2013, alla "approvazione definitiva dei Criteri ex art.8 comma 3 del D.Lgs 114/98 per il rilascio delle autorizzazioni commerciali".

Il documento del 2013 vedeva sul territorio l'addensamento A.1, corrispondente con l'area del centro storico, popolato in prevalenza da esercizi di vicinato di tipo alimentare, non alimentare e misto. A nord-est del centro storico si rilevava la presenza della localizzazione L1.1, denominata "Remmert", all'interno della quale vediamo insediate due esercizi medie strutture, di cui uno alimentare/non alimentare ed uno non alimentare.

Nella zona sud del Comune, ai bordi della frazione Ceretta, il Comune è attraversato dalla strada provinciale Torino-Lanzo (SP2), che collega i comuni di Caselle Torinese e Ciriè. Tale asse viario mette in comunicazione due realtà commerciali forti, costituite da due importanti realtà commerciali ubicate nel comune di Ciriè e della cosiddetta "area ATA", nel comune di Caselle Torinese, comprendente grandi strutture commerciali per 51000 mq, ancorchè in previsione.

Secondo tali previsioni, verrà a configurarsi così, sul tratto che unisce Ciriè con Caselle Torinese, passando per San Maurizio Canavese, della lunghezza di circa 9 km., un grande polo commerciale dotato di circa 70.000 mq. di superficie di vendita, distribuito schematicamente nel modo che segue:



Risulta evidentemente come il Comune di San Maurizio Canavese risulti "schiacciato" tra i due poli di Ciriè e Caselle Torinese, con la prospettiva di un futuro in cui potrebbe verificarsi il depauperamento della propria rete commerciale, a vantaggio dei poli commerciali di dimensioni maggiori.

Era pertanto più che auspicabile che fossero favorite, con il documento programmatico del 2013, misure di sviluppo delle medie superfici (quelle cioè compatibili con le grandi presenze commerciali attuali e future) soprattutto sull'asse viario che collega i due poli.

Il documento, quindi, evidenziava e delimitava, sull'asse della SP2 alcuni addensamenti, denominati A4/1, A4/2, A4/3, in cui erano, e sono, presenti esercizi di vicinato non alimentare, nonché alcune medie superfici non alimentari; esercizi che, negli anni, si erano naturalmente localizzati attirati proprio sull'asse di scorrimento provinciale, per le sue caratteristiche. Al fine di colmare gli spazi fra gli addensamenti, ed assicurare il giusto sviluppo alla zona, tra i due poli forti di Ciriè e Caselle Torinese, con il documento del 2013 erano state identificate le localizzazioni denominate L1.3 (Bertalazona), L1.4 (Parrocchia), L1.5 (Stura), L1.6 (Brunero). La risposta degli operatori ha evidenziato che la via programmatica seguita era quella giusta: in particolare le localizzazioni L1.4 e L1.6 hanno visto l'insediamento di medie superfici non alimentari e miste, praticamente saturandosi. L'insediamento della localizzazione L1.6 ha di fatto fortemente modificato la zona più prossima al confine con il Comune di Caselle, portando con sé la realizzazione della cosiddetta "rotatoria del Colombretto", opera viabilistica realizzata allo scopo di disimpegnare l'area commerciale e risolvere, nel contempo, il problema di sicurezza relativo all'immissione sulla SP2 dei veicoli provenienti dalla borgata Colombretto.

Emerge quindi la necessità, di aggiornare la programmazione in generale e della zona in particolare, andando a evidenziare come la localizzazione L1.4, di fatto, oggi debba essere completamente integrata nell'addensamento A4/2 e la localizzazione L1.6 debba essere considerata come completamente insediata. Analogamente, nella zona di espansione del concentrico, anche la Localizzazione L1.2 XXV aprile si è insediata completamente. Vengono confermate come possibili zone di nuovo insediamento, le localizzazioni L1.3 e L1.5

L'attuale nuova programmazione, pertanto, va a perimetrare le nuove realtà come sopra indicate ed inoltre, in conseguenza dell'emanazione della DCR 191/2012, va a riperimetrare la localizzazione L1.3, che nel precedente documento era limitata ad una superficie massima territoriale di mq. 17.035 e che all'attualità può ricomprendere tutte le aree della zona urbanistica Tn2 per mq. 28.602.

Sempre in considerazione dell'emanazione della DCR 191/2012, è stata riconsiderata, con uno sguardo squisitamente commerciale, una zona prima interessata da attività produttiva che risulta dismessa da oltre 30 mesi.

L'addensamento A1 storico, viene riperimetrato parzialmente onde ricomprendere alcune attività che si sono nel tempo insediate lungo la via Remmert che, pur essendo arteria viabile verso il Comune di San Francesco, di fatto appartiene all'abitato storico del capoluogo,

Infine, a seguito dell'accrescimento della popolazione residente, oltre le 10000 unità,

il documento conferma che il limite della superficie di vendita per il commercio di vicinato, prima fissato in mq. 150, sale a mq. 250 e quello per le medie strutture, prima limitato a mq. 1500, è innalzato a 2500 mq

A conclusione delle scelte sottese all'aggiornamento del documento di programmazione commerciale, oltre a tutto quanto sopra esposto, preme evidenziare come si sia inteso cogliere la vocazione del territorio della frazione Ceretta, di fatto interessato da un forte aumento della popolazione poichè oggetto, nell'ultimo decennio, di un forte sviluppo edilizio, e d'altro canto decentrata rispetto al capoluogo, con conseguente difficoltà ad usufruire dell'offerta commerciale del centro storico: tale porzione così significativa del territorio comunale, essendo attraversato dalla SP 2 si è naturalmente candidata all'insediamento delle tipologie commerciali sopra indicate e le scelte amministrative non potevano che darne giusto conto. Inoltre, proprio per assicurare alla frazione la giusta interazione fra le forme di vendita, è stato istituito nel concentrico di Ceretta un mercato rionale, in grado di offrire un ottimo servizio di prossimità ed alternativo alle medie strutture tutte collocate sull'asse provinciale.

Volendo puntualizzare la rete distributiva comunale, nel documento programmatico previgente, essa era articolata come segue:

TIPO	SETTORE	A.1	A4.1	A4.2	A4.3	L1.1	L1.2	L1.3	L1.4	L1.5	L1.6
VICINATO	ALIM.	12	0	0	0	0	1	0	0	0	0
	NON ALIM.	53	3	4	5	0	1	0	0	0	0
	MISTO	5	0	0	0	0	2	0	0	0	0
	TOTALE	70	3	4	5	0	4	0	0	0	0
MEDIE SUP.	ALIM.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NON ALIM.	0	3/1.014	0	0	1/309	0	0	0	0	0
	MISTO	0	0	0	0	1/866	0	0	0	0	0
	TOTALE	0	3/1014	0	0	2/1.175	0	0	0	0	0

A seguito dell'adeguamento, sono intervenute alcune significative variazioni (soprattutto nuove aperture di medie superfici nelle nuove Localizzazioni L1) che, come si diceva, costituiscono una risposta positiva da parte degli operatori alle scelte effettuate dall'Amministrazione Comunale. Il nuovo scenario è rappresentato dalla tabella aggiornata come segue:

TIPO	SETTORE	A.1	A4.1	A4.2	A4.3	L1.1	L1.2	L1.3	L1.4	L1.5	L1.6
VICINATO	ALIM.	13	0	0	1	0	3	0	1	1	0
	NON ALIM.	52	3	8	4	0	1	0	6	2	3
	MISTO	4	0	1	0	0	2	0	1	0	0
	TOTALE	69	3	9	5	0	6	0	8	3	3
MEDIE SUP.	ALIM.	0	0	0	0	0	0	0	1/350	0	1/640
	NON ALIM.	0	2/390	0	0	1/309	0	0	2/1460	0	2/1.229
	MISTO	0	0	1	0	1/866	0	0	0	0	1/1.020
	TOTALE	0	2/390	1	0	2/1.175	0	0	3/1810	0	3/2.249

Il risultato del raffronto si può sintetizzare:

- Addensamento A1 (centro storico): gli esercizi di vicinato diminuiscono complessivamente di 1 unità, grazie all'apertura di 1 esercizio alimentare e alla cessazione di un esercizio non alimentare ed un misto.
- Addensamento A4.1: gli esercizi di vicinato rimane invariato; il numero di medie strutture decresce a causa della chiusura di 1 attività non alimentare.
- Addensamento A4.2: si rileva l'attivazione di 1 attività di vicinato non alimentare ed una media struttura mista.
- Addensamento A4.3, che viene ridefinito inglobando alcune attività nella localizzazione L1.5: si rileva l'attivazione di 1 attività di vicinato alimentari ed 1 non alimentare.
- Localizzazione L1.1: non si rilevano variazioni.
- Localizzazione L1.2: si rileva l'attivazione di 2 attività di vicinato alimentari.
- Localizzazione L1.3: non si rilevano variazioni.
- Localizzazione L1.4: attivazione di esercizi di vicinato con 1 attività alimentare, 6 non alimentari ed 1 di tipo misto; attivazione di medie superfici con 1 attività alimentare e 2 non alimentari;
- Localizzazione L1.5, che viene riproiettata: si rileva la presenza di 1 attività alimentare di vicinato e di 2 attività non alimentari.
- Localizzazione L1.6: attivazione di 3 attività di vicinato non alimentari ed attivazione di medie strutture con 1 attività alimentare, 2 non alimentari ed 1 mista.

Esercizi di vicinato (dati estrapolati dall'osservatorio delle attività commerciali della Provincia di Torino)

SETTORE	ALIMENTARE			NON ALIMENTARE			MISTO		
	2000	2013	DIFFER.	2000	2013	DIFFER.	2000	2013	DIFFER.
VALORE	23	11	-12	59	72	+13	4	4	0
DENSITA'	299,74	918.50	206.43%	116,85	140,30	20.07%	1723,50	2526.00	46.56%

Nel settore del "vicinato", in tredici anni, si registra una consistente flessione dell'offerta alimentare, parzialmente compensata dall'offerta non alimentare, che registra la nuova apertura di 13 attività, denotando una accentuazione delle presenze di "negozi non alimentari". In questo campo l'aumento degli esercizi è significativo, ma è necessario tener conto che molti di questi risultano essere un'attività accessoria rispetto a quella artigianale, dal che si può dedurre che sia quest'ultima a mostrare più vivacità di quella prevalentemente commerciale.

Nel complesso, si ritiene che il bilancio complessivo del comparto "vicinato" mostri una certa staticità nell'alimentare/non alimentare, e una tendenza a rispondere a nuovi modelli di consumo (cura del corpo, telefonia, ecc...) nel settore non alimentare mediante l'apertura di esercizi di nuovissima costituzione.

Il "vicinato", inoltre, privilegia il centro storico come sede di insediamento, mentre qualche attenzione viene rivolta verso le aree a ridosso della S.P. 2 anche se, come già detto, il commercio in molti casi rappresenta un'attività accessoria di altre.

Si fa notare inoltre che, a fronte di una certa "compensazione" tra insediamenti alimentari e non, l'andamento demografico ha subito un incremento considerevole. Questo fa registrare un conseguente aumento delle densità suddivise per tipologia commerciale, riconfermando una certa carenza nell'insediamento di esercizi di vicinato di tipo alimentare.

Medie strutture (dati estrapolati dall'osservatorio delle attività commerciali della Provincia di Torino)

SETTORE	ALIMENTARE			NON ALIMENTARE			MISTO		
	2000	2013	DIFFER.	2000	2013	DIFFER.	2000	2013	DIFFER.
VALORE	0	0	0	2585	2070	-515	422	1078	+656
DENSITA'	0	0	0	374.96	204.86	-45.36%	61.21	106.69	74.30%

Le medie superfici, che registrano un consistente aumento nel settore misto, denotano una flessione nel settore non alimentare. I due dati vanno parzialmente a compensarsi con un accrescimento maggiormente marcato del settore misto.

Il che lascia il Comune ancora in condizione di parziale inferiorità nei confronti degli altri Comuni della conurbazione ristretta (Caselle e Ciriè) i quali, ancorché dotati di una densità specifica non molto diversa, sono caratterizzati dalla presenza di esercizi misti fortemente attrattori nella dimensione media e soprattutto grande (centri commerciali).

Ciò lascia supporre che, sebbene oggi gli insediamenti possano dare un feedback positivo, tuttavia le due medie superfici miste di San Maurizio Canavese, possano solo parzialmente arginare quell'evasione commerciale, che si suppone permanga consistente, verso Caselle Torinese e Ciriè.

Grandi strutture.

Nel Comune non esiste questa tipologia, ed è prevedibile che sarà difficile avere richieste di nuovi insediamenti, specie nel settore alimentare/misto, a causa non solo della presenza di consistenti realtà già insediate a Ciriè e a Caselle Torinese, ma anche della prevista realizzazione dell'intervento in area ATA a Caselle Torinese, immediatamente al confine con San Maurizio Canavese.

3.5 - Analisi allo stato attuale della rete distributiva commercio fisso conurbazione ristretta

Il confronto con i dati espressi dai Comuni della conurbazione ristretta (Ciriè e Caselle Torinese), e anche con quelli dell'intera provincia, è stato realizzato soltanto per quanto riguarda gli esercizi di vicinato e le medie strutture, a causa di quanto sopra evidenziato circa le grandi strutture. I valori sono espressi in termini di

densità: numero di abitanti per ogni esercizio, per quanto attiene gli esercizi di

vicinato, e metri quadrati di superficie di vendita per quanto attiene alle medie strutture.

Esercizi di vicinato

SETTORE	ALIMENTARE			NON ALIMENTARE			MISTO		
	ANNO	2000	2013	DIFF.	2000	2013	DIFF.	2000	2013
SAN MAURIZIO	299,74	918.50	206.43%	116,85	140,30	20.07%	1723,50	2526.00	46.56%
CASELLE	415,69	427.11	2.75%	154,28	132.12	-14.36%	2494,17	1530.50	-38.63%
CIRIE'	339,87	270.04	20.54%	71,41	46,96	-34.23%	6117,67	1147.68	-18.76%
CONURBAZIONE	355,86	383.87	7.87%	97,37	77.79	-20.10%	3093,23	1463.53	-52.68%
PROVINCIA	461,24	401.82	-12.88%	105,06	94.03	-10.50%	1166,56	790.07	-31.58%

Complessivamente, gli esercizi di vicinato di San Maurizio Canavese si mostrano più deboli di quelli delle altre aree, non solo laddove si registra decrescita o stagnazione, rispettivamente alimentare e non alimentare, ma altresì dove vi è crescita, cioè nel settore misto.

Medie strutture

SETTORE	ALIMENTARE			NON ALIMENTARE			MISTO		
	ANNO	2000	2013	DIFF.	2000	2013	DIFF.	2000	2013
SAN MAURIZIO	53.67	0	-100.00%	130.26	204.87	57.28%	305.77	106.69	-65.10%
CASELLE	23,38	19.05	-18.52%	232,54	257.59	10.77%	78,38	147.01	87.56%
CIRIE'	15,20	0,00	-100,00%	451.64	195.72	-56.67%	39,67	96.55	143.38%
CONURBAZIONE	24.84	7.47	-69.91%	315.00	221.95	-29.54%	99.70	118.52	18.88%
PROVINCIA	1.79	7.07	-295.05%	145.43	231.13	-58.93%	62.41	154.39	147.39%

Anche per quanto riguarda le medie strutture, il Comune mostra segni di debolezza registrando l'unico dato in crescita, nel settore non alimentare, mentre è in decrescita, rispetto al 2000, nel settore alimentare e misto.

Occorre notare, inoltre, come San Maurizio Canavese non ospiti alcuna tipologia di offerta commerciale integrata (centro commerciale).

3.6 - Analisi allo stato attuale della rete distributiva aree pubbliche

La rete distributiva del Comune è infine integrata dalla presenza del mercato settimanale del mercoledì, che si svolge in piazza Marconi, all'interno dell'addensamento A1.

Il mercato è organizzato come risulta dalla seguente tabella:

SETTORE	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	PRODUTTORI AGRICOLI	LIBERI NON ALIM.	TOTALE
POSTEGGI	20	46	7	1	74

(dati estrapolati dall'osservatorio delle attività commerciali della Provincia di Torino)

L'area si presenta ben organizzata sia dal punto di vista igienico sanitario, che da quello della composizione merceologica, che risulta molto equilibrata rispetto alle indicazioni regionali: infatti il settore alimentare, nel suo complesso, rappresenta il 36% del totale dei posteggi, ed il settore non alimentare assorbe la restante percentuale. Anche il numero dei posteggi (74) è in linea con le previsioni regionali.

La dimensione dei posteggi è anch'essa adeguata e va da un minimo di mq. 31 ad un massimo di mq. 36, il che consente l'esercizio dell'attività anche a mezzo di autobanchi.

La densità, cioè il rapporto abitanti/posteggi, è pari a 137, valore che, rispetto alla media della conurbazione ristretta attestato ad 88, ha indotto l'Amministrazione ad incrementare la presenza di altre forme-mercato sul territorio comunale.

In relazione a quanto sopra l'Amministrazione ha deliberato da alcuni anni l'istituzione di un mercato in frazione Ceretta, con l'intento di portare un'offerta commerciale su area pubblica finora totalmente assente in questa frazione del Comune. Allo stato attuale il riscontro della popolazione e dei commercianti coinvolti è stato positivo, e l'attività di tale mercato, ancorchè di ridotta entità, risulta stabile.

Il mercato è organizzato come risulta dalla seguente tabella:

SETTORE	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	PRODUTTORI AGRICOLI	LIBERI NON ALIM.	TOTALE
POSTEGGI	9	11	4	0	24

(dati estrapolati dall'osservatorio delle attività commerciali della Provincia di Torino)

4 - Punti di forza e debolezza della rete commerciale

4.1 - Punti di forza

I punti di forza sono rappresentati da:

1. una popolazione in costante aumento, che alimenta in modo soddisfacente il commercio di prossimità;
2. una buona concentrazione degli esercizi di vicinato nell'area centrale, che rappresenta la risorsa umana e imprenditoriale principale per sviluppare programmi di riqualificazione;
3. il principale asse viario del comune (S.P. 2), ha consentito e consentirà di sviluppare politiche commerciali di sviluppo e di integrazione con i poli di Ciriè e Caselle Torinese.

4.2 - Punti di debolezza

I punti di debolezza sono rappresentati da:

1. la sostanziale impossibilità di competere con i comuni della conurbazione ristretta a livello di grandi superfici di vendita, scontando così una consistente quota di evasione commerciale destinata a diventare strutturale;

2. l'inesistenza di un adeguato livello di offerta commerciale diversificata e di servizi nelle frazioni, che rischiano di essere oggetto di processi di desertificazione.

4.3 - Scelte

Le scelte in materia di programmazione commerciale non possono prescindere da quelle urbanistiche delineate dal vigente P.R.G.C. cui si contempera il presente documento programmatico, essendo stato realizzato uno stretto collegamento tra le due discipline già durante la fase di elaborazione della seconda Variante Strutturale che ha modificato, da ultimo, lo strumento urbanistico (del. C.C. n. 22 de 26.05.2009). L'attenzione si è particolarmente concentrata nel conferimento ex novo (o nel mantenimento) di idonee destinazioni d'uso per quelle aree considerate strategiche dal punto di vista commerciale e dunque candidate al riconoscimento come "localizzazioni" e "addensamenti".

Dal punto di vista più strettamente commerciale, le scelte effettuate possono essere così sinteticamente rappresentate:

1. favorire lo sviluppo e la valorizzazione delle funzioni commerciali e di servizio nel centro storico, mediante uno specifico programma di riqualificazione non solo strettamente commerciale ma anche di tipo edilizio;
2. colmare le lacune di offerta commerciale e di servizio nelle frazioni, in particolare quella di Ceretta, mediante l'adozione di specifici programmi di rivitalizzazione;
3. creare le migliori opportunità di insediamenti commerciali lungo l'asse stradale S.P.2, attraverso una serie di riconoscimenti di "localizzazioni" e di "addensamenti", tale da colmare la discontinuità esistente tra gli insediamenti di Ciriè e quelli Caselle Torinese.

Con l'adozione dei nuovi criteri ex DCR 191-43016, si ribadiscono e si continuano, pertanto, le scelte già effettuate con la precedente delibera di Consiglio Comunale dell'11 giugno 2013, che si sono concretizzate nel riconoscimento di alcuni addensamenti e localizzazioni, qui di seguito riepilogati, sempre facendo salva, per quanto riguarda le localizzazioni urbane non addensate, la possibilità di cui al punto 3 dell'articolo 14 della DCR 191-43016, circa il loro riconoscimento in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni.

5 - Strumenti di attuazione

5.1 - Vincoli ed opportunità del P.R.G.C.

Il vigente PRGC., come anzi detto, conferisce un'idonea destinazione d'uso ad una serie di aree, dislocate in prevalenza lungo l'asse stradale S.P.2.

Per esse, la scelta dell'Amministrazione Comunale (confortata dal parere dei

competenti uffici regionali) è stata quella di procedere all'individuazione di "localizzazioni urbane non addensate" L1, e di "addensamenti urbani minori" A4, essendone verificati i parametri di riconoscimento (come verrà dimostrato in seguito) nonché l'aderenza alla relativa definizione.

Altre due aree di buona consistenza sono ubicate nel centro abitato, ed anche per esse è stata confermata la classificazione di "localizzazioni urbane non addensate"; una di esse peraltro era stata definita in sede di autoriconoscimento.

La relativa "tabella delle compatibilità", ovvero l'elenco delle tipologie distributive e delle relative superfici di vendita insediabili, consente la realizzazione di interventi giudicati coerenti con le scelte generali sopra indicate.

Il PRGC, infine, delimita il perimetro del centro storico il quale, con alcune piccole rettifiche dovute prevalentemente alla dislocazione territoriale degli esercizi commerciali presenti, viene riconosciuto quale "addensamento storico rilevante".

A tale proposito si rileva che la perimetrazione dell'addensamento storico rilevante A1 rettificato subisce una leggera modifica, includendo, come anzi detto, una zona a nord-est, in cui si sono insediati alcuni esercizi di vicinato.

Non esistono, infine, né i requisiti né le condizioni per procedere al riconoscimento di altri tipi di zone di insediamento commerciale.

Tuttavia viene fatta salva la facoltà, per quanto riguarda le localizzazioni commerciali non addensate L1, di utilizzare la procedura di "autoriconoscimento" così come prevista dall'articolo 14 punto 3 della DCR 191-43016, in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della medesima DCR.

5.2 - Addensamenti e localizzazioni: definizione criteri

Addensamento storico rilevante A1

è l'ambito commerciale di più antica formazione, il cui perimetro coincide con il centro storico, sviluppatosi spontaneamente attorno al fulcro costituito dall'asse di via Matteotti, via Vittorio Emanuele sul quale insiste lo storico sistema di piazzette, chiesa, edificio municipale.

Il perimetro dell'addensamento A1 si estende a nord-ovest verso il comune di Ciriè, comprendendo le attività commerciali di via Matteotti, fino all'intersezione con via Bo, e viene prolungato in direzione nord-est, verso il comune di San Francesco al Campo, sull'ultimo tratto di via A. Remmert.

Quest'ultima estensione, che viene introdotta nella presente versione del documento, include alcuni esercizi commerciali insediati negli ultimi anni grazie alla modifica della viabilità ed alla realizzazione della rotatoria frontistante, la quale, creando spazi liberi di fronte agli esercizi commerciali, ha consentito la formazione di aree a parcheggio usufruibili dagli utenti degli stessi.

L'Addensamento A1 è caratterizzato dalla più rilevante densità di attività commerciali e di servizio di tutto il Comune. La perimetrazione dell'addensamento è contenuta nell'allegato 1.

Addensamenti urbani minori o deboli A4/1, A4/2, A4/3.

La loro individuazione soddisfa l'esigenza di cogliere la rete distributiva esistente sull'asse della S.P.2, e contemporaneamente di favorire un equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive anche in aree nelle quali non è possibile riconoscere altro tipo di zona di insediamento commerciale.

Gli addensamenti individuati corrispondono agli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale, sono percorsi da assi viari di livello urbano locale (S.P.2), sono caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

Ai sensi dell'art.14, comma 4, lettera a), le localizzazioni commerciali nelle quali si sono ormai insediati tutte le attività commerciali previste, vengono incluse negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) adiacenti. Qualora la localizzazione non fosse adiacente ad un addensamento, diventa essa stessa un addensamento commerciale urbano minore A4.

Fanno eccezione le localizzazioni denominate L1.3 (XXV Aprile) e L1.6 (Brunero), le quali, pur essendosi completamente insediate, per mera definizione normativa degli addensamenti commerciali, non possono essere definite come tali. Esse vengono pertanto riconfermate come localizzazioni, individuate in cartografia come "localizzazioni insediate".

Nella fattispecie la Localizzazione precedentemente denominata L1.4 (Parrocchia) viene ricompresa nell'addensamento A4/2, ora denominato A4/2 (Parrocchia), facendone parte a tutti gli effetti, come riportato sull'Allegato 1.

Sulla via Torino, tra gli incroci di via Brunero e via Stura, si sono insediate negli ultimi anni alcune attività commerciali "sparse", ovvero non ricomprese in nessun addensamento, in prossimità della rotatoria e lungo il tratto di strada compreso tra le due intersezioni. La dislocazione di tali attività, che assume ora una certa continuità sulla via Torino, rende possibile l'estensione dell'addensamento A4/3 verso sud, fino alla rotatoria di via Brunero.

Nell'elaborato grafico "Allegato 1", vengono evidenziati gli addensamenti di nuova formazione, comprendendo esercizi commerciali adiacenti, prima esclusi dal perimetro della localizzazione.

I relativi parametri di riconoscimento sono indicati nelle tabelle che seguono

ADDENSAMENTO URBANO MINORE A4/1	PARAMETRO	VALORI DCR 191	VALORI SAN MAURIZIO
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA	P.4	mt. 100	mt. 155
NUMERO MINIMO ESERCIZI	Q.4	5 (*)	5
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE	E.4	mt. 100	mt. 100
VALORE MINIMO MQ. DI VENDITA	F.4	mq. 250	mq. 1.194

(*) PARAMETRO DIMEZZATO IN QUANTO GLI ESERCIZI SONO TUTTI SU UN UNICO FRONTE STRADA

ADDENSAMENTO URBANO MINORE A4/2 (PARROCCHIA)	PARAMETRO	VALORI DCR 191	VALORI SAN MAURIZIO
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA	P.4	mt. 100	mt. 500
NUMERO MINIMO ESERCIZI	Q.4	10	10
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE	E.4	mt. 100	mt. 100
VALORE MINIMO MQ. DI VENDITA	F.4	mq. 250	mq.2476

ADDENSAMENTO URBANO MINORE A4/3	PARAMETRO	VALORI DCR 191	VALORI SAN MAURIZIO
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA	P.4	mt. 100	mt. 500
NUMERO MINIMO ESERCIZI	Q.4	5 (*)	9
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE	E.4	mt. 100	mt. 100
VALORE MINIMO MQ. DI VENDITA	F.4	mq. 250	mq. 952

(*) PARAMETRO DIMEZZATO IN QUANTO GLI ESERCIZI SONO TUTTI SU UN UNICO FRONTE STADA

La perimetrazione degli addensamenti minori é contenuta nell'Allegato 1.

Localizzazioni urbane non addensate L1.1, L1.4, L1.5, e Localizzazioni urbane non addensate insediate L1.3 (XXV Aprile) e L1.6 (Brunero)

Per definizione, tali tipi di localizzazione sono le aree e/o gli edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana, e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani".

Per i motivi specificati al paragrafo precedente, alcune localizzazioni, completamente insediate, si trasformano in addensamenti commerciali urbani minori (o deboli). La localizzazione precedentemente denominata L1.4 viene inglobata nella localizzazione ora denominata L1.5.

Le localizzazioni precedentemente denominate L1.2 e L1.6, pur essendosi completamente insediate, per mera definizione normativa degli addensamenti commerciali, non possono essere definite come tali. Esse vengono pertanto riconfermate come localizzazioni, individuate in cartografia come "localizzazioni insediate" e denominate rispettivamente L1.3 e L1.6.

La localizzazione ora denominata L1.4 Bertalazona è stata ripermetrata per garantire la massima estensione possibile dell'addensamento A4/1.

I relativi parametri di riconoscimento sono quelli indicati nella seguente tabella:

LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L1	PARAMETRO	VALORI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	1.000 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 500
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 30.000

Tutte le aree sotto individuate rispettano i valori della tabella.

Vengono pertanto riconosciute 3 localizzazioni di tipo L1,, oltre alle 2 localizzazioni insediate, rinominate rispetto alla versione precedente dei criteri per l'insediamento delle attività commerciali, per ognuna delle quali è redatta la seguente specifica scheda:

Localizzazione L1.1 "Remmert", situata in prossimità dell'area centrale, in fregio alla via Remmert, già oggetto di autoriconoscimento da parte di un operatore commerciale, parzialmente già insediata, come evidenziato nell'allegato elaborato grafico

SIGLA PRG	DEFINIZIONE PRG	SCHEDA	SUP. TERRIT.
Ir*	AREE DI RIORDINO INDUSTRIALEO ARTIGIANALE CON POSSIBILITA'DI INSERIMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI	45	19.531

Localizzazione insediata L1.3 "XXV Aprile", situata in prossimità dell'area centrale, in fregio alla via XXV Aprile

SIGLA PRG	DEFINIZIONE PRG	SCHEDA	SUP. TERRIT.
Cr3/parte	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	24	6.070

Localizzazione L1.4 "Bertalazona", adiacente all'addensamento A4.1

SIGLA PRG	DEFINIZIONE PRG	SCHEDA	SUP. TERRIT.
Tn2	AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI, DIREZIONALI, ESPOSITIVE E ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO	--	15.761

Localizzazione L1.5 "Stura", situata in fregio alla S.P. 2, all'altezza della via Stura

SIGLA PRG	DEFINIZIONE PRG	SCHEDA	SUP. TERRIT.
Tcr2	AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI, DIREZIONALI, ESPOSITIVE, RICETTIVE O ARTIGIANALI IN CUI SONO AMMESSE DESTINAZIONI DI TIPO RESIDENZIALE	52	23.004

Localizzazione insediata L1.6 "Brunero", situata in fregio alla S.P. 2, all'altezza della via Brunero

SIGLA PRG	DEFINIZIONE PRG	SCHEDA	SUP. TERRIT.
Tn4	AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI, DIREZIONALI, ESPOSITIVE E ARTIGIANALI DI NUOVO IMPIANTO	--	16.309

A seguito di tali riconoscimenti, lo scenario distributivo comunale è riarticolato come segue

TIPO	SETTORE	A1	A4/1	A4/2	A4/3	L1.1 Remmert	L1.3 XXV Aprile	L1.4 Bertalozona	L1.5 Stura	L1.6 Brunero
VICINATO	ALIMENTARE	13	0	1	1	0	2	0	1	1
	NON ALIMENTARE	52	3	8	4	0	2	0	2	1
	MISTO	4	0	1	0	0	2	0	0	0
	TOTALE	69	3	9	5	0	6	0	3	2
MEDIE SUPERF.	ALIMENTARE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	NON ALIMENTARE	0	2	0	0	1	0	0	0	2
	MISTO	0	0	1	0	1	0	0	0	1
	TOTALE	0	2	1	0	2	0	0	0	3

E' consentita la possibilità di riconoscere ulteriori Localizzazioni di tipo L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura di esercizi commerciali, facoltà esplicitamente prevista dall'art. 14, commi 1 e 3 della D.C.R. 191-43016.

5.3 - Localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche

L'art.14 della D.C.R. 20 novembre 2012, N° 191-43016, prevede che i Comuni, in fase di adeguamento degli strumenti urbanistici riconoscano, nel rispetto della citata normativa, localizzazioni commerciali, non costituenti parte di addensamenti commerciali di cui all'art. 13 della norma. Tali localizzazioni avvengono, in via prioritaria, nelle porzioni di territorio occupate da attività produttive dismesse, la cui dismissione sia accertata da almeno trenta mesi, o nelle parti del territorio occupate da attività non produttive, la cui dismissione sia comprovata al momento del riconoscimento delle localizzazioni stesse, situate all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti del territorio oggetto di riqualificazione urbanistica sul patrimonio edilizio esistente.

Il Comune di San Maurizio Canavese individua sul territorio un'area, individuata in PRGC come Ic1 e denominata L1.2 nell'Allegato 1, caratterizzata dalla presenza di fabbricati industriali dismessi da parecchi anni, in cui l'insediamento di funzioni commerciali conseguirebbe risultato di:

- portare l'offerta commerciale in un'area localizzata in zona centrale, arriverebbe a

servire la parte del Comune a sud della linea ferroviaria, il cui accesso all'addensamento A1 è attualmente limitato appunto dalla presenza della ferrovia.

- rivalorizzare gli immobili ex industriali, abbandonati ormai da parecchi anni, proponendo soluzioni di recupero e rifunzionalizzazione degli stessi.

L'area è riconosciuta quale localizzazione commerciale è la seguente:

SIGLA PRG	DEFINIZIONE PRG	TIPOLOGIA POSSIBILE LOCALIZZAZIONE	SUP. TERRIT.
Ic1	IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI OD ARTIGIANALI ESISTENTI	L1.2 PERTINI	22.861

La perimetrazione della localizzazione è contenute nell'Allegato 1.

Nella fattispecie la suddetta area, la cui dismissione da oltre trenta mesi è accertata tramite documentazione ufficiale, risulta ubicata in una parte del territorio precedentemente occupata da attività produttiva dismessa.

L'art. 14, comma 2 della D.C.R. 191 dispone che il riconoscimento di tali localizzazioni possa essere effettuato dal Comune derogando ai parametri orientativi di cui al comma 4, lettera a), previo accordo di cui all'art.34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e agli artt. 11 e 15 della L.241/1990, da stipularsi tra le parti coinvolte, secondo quanto dettagliatamente specificato all'ultimo capoverso del comma 4 e, limitatamente al caso specificatamente indicato, i comuni stabiliscono che l'utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non sia superiore al 50% della superficie lorda di pavimento (SLP) esistente e prevista nella localizzazione individuata..

5.4 - Tabella compatibilità

La "tabella delle compatibilità", ovvero l'elenco delle tipologie distributive e delle relative superfici di vendita massime insediabili, consente la realizzazione di interventi così come, fatte salve eventuali prescrizioni restrittive del PRGC da verificarsi in fase di creazione degli specifici strumenti di attuazione, risultano dalla seguente tabella (modificata rispetto alle indicazioni regionali alle voci "medie strutture di vendita" in addensamento A4 e localizzazione L1).

La sotto riportata tabella fa riferimento soltanto agli addensamenti e localizzazioni attualmente riconosciuti. Per tutti gli altri si fa espresso riferimento alla tabella n° 3 dell'articolo 17 della DGR 191-43016.

TIPOLOGIA	SUP. VEND. (mq)	ADDENSAMENTO	ADDENSAMENTO	LOCALIZZAZIONE
		A.1.	A4	L.1.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	SI	SI
M-SAM 4	1801-2500	NO	NO	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO
G-SE1	2501-3500	NO	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	SI (1)
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO

NOTE:

(1) Solo fino a mq. 3.000

6 - Richiami normativi

Vengono qui espressamente richiamati i criteri e le norme della D.C.R. 191-43016 relativamente a:

6.1 - PQU

Articolo 18 della D.C.R. 191-43016: interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese

Il Comune, oltre alla delimitazione motivata delle zone di insediamento commerciale, al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, potrà promuovere la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana.

Tali progetti e programmi saranno sviluppati nell'area riconosciuta quale "addensamento A1", e potranno comprendere:

- a) creazione di parcheggi pubblici o privati pluripiano o interrati;
- b) rifacimento di illuminazione pubblica;
- c) ripavimentazione di vie e piazze;
- d) pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
- e) ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- f) realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- g) realizzazioni di arredi urbani, tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
- h) recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- i) recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- l) recupero di piazze e spazi pubblici da destinare ad aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, alle attività commerciali nel rispetto dell'articolo 17, o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
- m) creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto dell'articolo 17;
- n) creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
- o) ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana.

6.2 - PIR

Articolo 19 della D.C.R. 191-43016: programmi integrati di rivitalizzazione delle realtà minori

I Comuni con meno di 3.000 abitanti, o le frazioni o le parti omogenee del territorio comunale urbanizzato con meno di 3.000 abitanti, o i quartieri di edilizia residenziale pubblica, caratterizzati da condizioni di marginalità economica e/o dei servizi, privi di commercio alimentare nel raggio di mt. 500, sono considerate realtà urbane minori, nelle quali è necessario promuovere e incentivare interventi idonei a conseguire la rivitalizzazione del servizio commerciale, particolarmente per quanto concerne l'offerta di prima necessità.

Nel territorio comunale esistono due realtà che corrispondono alla predetta definizione: le frazioni Ceretta e Malanghero.

In tali realtà il Comune, previa consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, intende adottare programmi integrati di rivitalizzazione (P.I.R.) che, anche attraverso incentivi, e con la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizi, promuovano la permanenza di un adeguato servizio di vicinato. Per centri polifunzionali di servizi s'intendono uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che si possono realizzare, anche in "precario", su area pubblica, eventualmente integrata con un distributore di carburante, cui si associa una pluralità di altri servizi, quali, ad esempio:

- a) sportelli o servizi decentrati del comune, ufficio postale, bancario o simili;
- b) sportelli e centri turistici, di informazione, pro loco e simili;
- c) presidio farmaceutico, medico, veterinario, e simili;
- d) biglietterie, fermate autolinee, centri prenotazioni, e simili;
- e) servizi per la casa e la persona;
- f) bar, circoli, rivendita tabacchi, rivendita giornali e riviste;
- g) impianti sportivi e ricreativi;
- h) strutture ricettive.

Il Comune intende dare priorità all'attuazione di un PIR nella frazione Ceretta, nella considerazione che la realizzazione della nuova scuola elementare e l'istituzione del mercato hanno di fatto dato il via ad un processo di rinnovamento del territorio della frazione, che deve essere sostenuto ed integrato affinché possa risultare attivo in un futuro prossimo per l'insediamento di attività commerciali nel centro, attualmente assenti.

6.3 - Valutazione di impatto commerciale

Articolo 20 della D.C.R. 191-43016: valutazione di impatto commerciale

Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del decreto legislativo n. 114/1998, il Comune, limitatamente all'addensamento commerciale A.1. e limitatamente agli ambiti individuati come futuri programmi di qualificazione urbana, e fino alla loro approvazione, si riserva di sottoporre a valutazione di impatto commerciale, le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone gli effetti.

La valutazione di impatto commerciale verrà fatta sulla base dei criteri stabiliti con apposita e separata deliberazione consiliare, sulla base di ulteriori studi di merchandising e di tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali previsti nell'ambito del PQU (programma di qualificazione urbana).

6.4 - Beni culturali e ambientali

Articolo 23 della D.C.R. 191-43016: individuazione dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali sono assoggettate al rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali eventualmente individuati dal comune ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i., della legge 29 giugno 1939, n. 1497, nonché soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

La attività commerciali sono altresì sottomesse al rispetto delle prescrizioni eventualmente introdotte dal comune nel PRG, o nel programma di qualificazione urbana (PQU), o nel regolamento di polizia urbana, al fine di salvaguardare parti del

tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, o ancora pubblici esercizi ed attività artigianali aventi valore storico ed artistico, al fine di evitarne lo snaturamento o l'espulsione, in sintonia con quanto prescritto all'articolo 6, comma 3, punto c, del d.lgs 114/98.

6.5 - Fabbisogno parcheggi

articolo 25 della D.C.R. 191-43016: fabbisogno parcheggi e standard relativi agli insediamenti commerciali

Il piano regolatore generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e dei commi 4 e 6; la restante quota può essere reperita in aree private.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente 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 utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica, 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 del comma 3 pari ad 1 posto auto ogni dieci mq. di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

TIPOLOGIE	SUPERFICI DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 o 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
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	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

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

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

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui all'articolo 6, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 17, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal comma 3; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13, 14 e 16 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di

interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane. Nel caso degli addensamenti A.5. è richiesto comunque l'effettivo possesso di almeno l'80 per cento delle dotazioni prescritte dall'articolo 21, comma 1, numero 3) della l.r. 56/1977 ed il rispetto della dotazione di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) relativamente all'intera superficie di vendita comprensiva di quella risultante dall'ampliamento. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;

b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 3, 4 e 6, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 15, e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come modificati dalla legge regionale sul commercio, e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

6.6 - Impatto sulla viabilità

articolo 26 della D.C.R. 191-43016: Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità

1. I comuni, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplinano l'orario di carico e scarico delle merci negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti storici secondari (A.2.), cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

2. I comuni nel disciplinare la sosta su suolo pubblico devono considerare che, per la vitalità del commercio negli addensamenti commerciali A.1. (addensamenti storici rilevanti), A.2. (addensamenti storici secondari) e A.3. (addensamenti commerciali

urbani forti), A.4. (addensamenti commerciali urbani minori o deboli) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.), deve essere privilegiata la possibilità di parcheggio gratuito, sia pure per una breve durata. In tali ambiti territoriali, con esclusione delle aree comprese nei programmi di qualificazione urbana di quelle comprese all'articolo 18 le medie e le grandi strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti. In alternativa, il comune, nei propri strumenti urbanistici generali o particolareggiati, deve prevedere apposita normativa per la monetizzazione, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

2 bis. I comuni devono corredare il progetto unitario di coordinamento, previsto all'articolo 13, comma 3, lettera e) per gli addensamenti commerciali A.5. e all'articolo 14, comma 4, lettera b) per le localizzazioni commerciali L.2., ove previsto, o integrare l'accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, con apposito studio sul sistema del traffico veicolare attuale e potenziale sulla parte della rete infrastrutturale che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico che potenzialmente può essere indotto dalle varie tipologie di strutture distributive compatibili ai sensi dell'articolo 17. Da detto studio i comuni devono derivare le soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale e le norme di riferimento del suddetto progetto unitario di coordinamento, previa concertazione con la provincia e con i comuni limitrofi. Le opere previste, la cui realizzazione è a carico dei soggetti proponenti le iniziative, sono obbligatorie ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire relativi a tutti gli insediamenti commerciali.

3. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista all'articolo 25, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti parcheggio di cui all'articolo 25, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

3 bis. L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, oltre a quanto previsto dal comma 2 bis, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

3 ter. I progetti e le domande di autorizzazione di cui al comma 3 bis devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, sulla parte della rete

che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale, che terrà conto, per gli addensamenti commerciali A.5. e per le localizzazioni commerciali L.2., anche delle opere infrastrutturali previste nel progetto unitario di coordinamento approvato dal comune, previa acquisizione del parere obbligatorio della provincia o di altro ente titolare della proprietà delle sedi stradali. Tale studio deve comprendere, separatamente per le zone urbane di insediamento commerciale A.1., A.2., A.3., A.4. e L.1. e per le zone extraurbane di insediamento commerciale A.5., e per le zone di insediamento commerciale urbano-periferiche L.2., la verifica funzionale dei nodi e degli assi stradali, in modo che sia garantita un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei livelli di servizio previsti dai comuni e dalle province per le strade di rispettiva competenza. In particolare devono essere considerati:

a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;

b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti a parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25 ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1 \times C$
Più di 1.000 posti auto	$F = 1000 + 0,65 (C - 1.000)$

c) il traffico ordinario, assumendo sia il maggior valore su base oraria stimato tra le ore 17 e le ore 19 del venerdì e del sabato sia il maggior valore rilevato nell'arco di 2 settimane continuative, con esclusione dei mesi di agosto e dicembre; il rilievo deve essere asseverato dal professionista incaricato della redazione dello studio; al traffico ordinario si deve aggiungere il traffico presumibilmente generato dalle attività, di nuovo o esistente impianto, non considerate nel calcolo del fabbisogno dei posti parcheggio e comunque servite dalla stessa viabilità della zona di insediamento commerciale; ai fini dei calcoli si utilizzano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione: bus e mezzi pesanti = 2,5 auto, motoveicoli = 0,5 auto;

d) la viabilità perimetrale esterna al parcheggio, l'organizzazione e la portata degli accessi;

e) l'adeguata organizzazione interna dell'area destinata a parcheggio, mediante l'analisi della partizione tra viabilità di transito e di ricerca del posto auto con indicazione del parametro di rotazione;

f) adeguato dimensionamento delle aree di carico e scarico e di manovra in relazione alla frequenza e alle esigenze del servizio di movimentazione merci, nel rispetto del comma 3.

3 quater. I livelli di servizio di cui al comma 3 ter sono così definiti:

a) livello A: gli utenti non subiscono interferenze alla propria marcia, hanno elevate possibilità di scelta delle velocità desiderate (flusso libero); il confort per l'utente è elevato;

b) livello B: la densità del traffico è più alta del livello A e gli utenti subiscono lievi condizionamenti alla libertà di manovra e al mantenimento delle velocità desiderate; il confort per l'utente è discreto;

c) livello C: le libertà di manovra dei singoli veicoli sono significativamente influenzate dalle mutue interferenze che limitano la scelta della velocità e le manovre all'interno della corrente veicolare; il confort per l'utente è medio;

d) livello D: è caratterizzato da alte densità di traffico ma ancora da stabilità di deflusso; la velocità e la libertà di manovra sono condizionate in modo sensibile; ulteriori incrementi di domanda possono creare limitati problemi di regolarità di marcia; il confort per l'utente è medio-basso;

e) livello E: rappresenta condizioni di deflusso veicolare che hanno come limite inferiore il valore della capacità della strada; le velocità medie dei veicoli sono modeste (circa la metà di quelle del livello A) e pressoché uniformi; vi è ridotta possibilità di manovra entro la corrente; incrementi di domanda o disturbi alla circolazione sono riassorbiti con difficoltà dalla corrente di traffico; il confort per l'utente è basso;

f) livello F: tale condizione si verifica allorché la domanda di traffico supera la capacità di smaltimento della sezione stradale utile, per cui si hanno condizioni di flusso forzato con code di lunghezza crescente, velocità di deflusso molto basse, possibili arresti del moto; il flusso veicolare è critico.

3 quinquies. Il livello di servizio F può essere previsto e accettato solo negli addensamenti A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.). Si considera accettabile il livello di servizio E solo se riferito al traffico di punta eccezionale e quando sia dimostrata un'ampia capacità residua. Gli altri livelli di servizio si considerano compatibili con il buon funzionamento del sistema della viabilità.

3 sexies. Lo studio di impatto sulla viabilità deve essere esteso alla valutazione di tipo ambientale secondo i criteri e le modalità del presente articolo e dell'articolo 27.

3 septies. La valutazione dell'impatto sulla viabilità, soprattutto nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni per grandi strutture di vendita, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, bensì contribuire a renderla possibile. Devono, pertanto, essere dimostrate:

a) la qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code in accumulo nelle idonee corsie di accelerazione e di decelerazione per l'ingresso e l'uscita dalle aree afferenti la zona di insediamento commerciale che devono sempre essere previste in corrispondenza dell'immissione nella viabilità

principale comunque non riducendone la capacità e la sicurezza, che devono essere necessariamente ospitate nell'area afferente la zona di insediamento commerciale;

b) le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, mediante il controllo e la correzione delle esternalità negative, ovvero la correzione dei costi sociali del nuovo insediamento, quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree montane e rurali, avendo cura di evitare soluzioni progettuali che interferiscano sul sistema della viabilità riducendone la capacità e sicurezza.

3 octies. Lo studio di cui ai commi precedenti deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.

3 novies. Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento devono essere concertate con il comune e la provincia preventivamente all'istanza di autorizzazione commerciale di cui agli articoli 8 e 9 del d.lgs. 114/1998 e devono essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento costituiscono contenuto inderogabile all'accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, laddove previsto all'articolo 15. La realizzazione delle opere è propedeutica all'apertura al pubblico della tipologia della struttura distributiva autorizzata. Fino a che non sia dimostrato, attraverso adeguate opere infrastrutturali, il raggiungimento di idonei livelli di servizio nel rispetto dei commi 3 quater e 3 quinquies, non possono essere positivamente valutati i progetti e le autorizzazioni per superfici di vendita superiori a mq. 900, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.) e nelle localizzazioni urbano periferiche non addensate (L.2.); per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.).

3 decies. (abrogato)

3 undecies. Le opere concertate oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo sono autorizzate dagli organi competenti entro novanta giorni dalla presentazione del progetto definitivo conforme agli strumenti urbanistici vigenti, ove occorra facendo ricorso ad apposita conferenza dei servizi prevista dalla normativa in materia.

3 duodecies. Per interventi su edifici esistenti, ivi comprese le attività commerciali attive e operanti, il traffico indotto è calcolato secondo quanto previsto dal comma 3 ter, sottraendo da F i flussi rilevati in entrata e in uscita dall'attività esistente.

6.7 - Impatto ambientale

articolo 27 della D.C.R. 191-43016: Verifiche di impatto ambientale

1. L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26 devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

1 bis. I comuni effettuano specifica valutazione di compatibilità ambientale che deve corredare la valutazione "ex ante" prevista all'articolo 12 e all'articolo 14, comma 4, lettera b), in specifico per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali L.2. L'analisi e la valutazione di compatibilità ambientale, che costituisce uno dei fattori di aiuto alla decisione, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, bensì contribuire a renderla possibile in un contesto di tutela della qualità della vita sotto il profilo territoriale ed economico. A tale fine i comuni devono esaminare e valutare tutti gli aspetti ambientali, individuare le misure previste per impedire, ridurre e ove è possibile compensare gli impatti ambientali significativi, da assumersi negli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi nonché per i singoli progetti.

1 ter. I comuni corredano il progetto unitario di coordinamento, o l'accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 laddove previsto dalla presente normativa, con idonea e dettagliata analisi di compatibilità ambientale estesa all'intera localizzazione L.2. e addensamento A.5. che valuti gli effetti ambientali indotti, diretti ed indiretti, dalle varie tipologie di strutture distributive compatibili ai sensi dell'articolo 17. Da tale analisi di compatibilità ambientale i comuni devono derivare le norme per le opere di mitigazione necessarie nonché le caratteristiche progettuali degli insediamenti commerciali che costituiscono riferimento normativo del suddetto progetto unitario di coordinamento. Le opere previste e i criteri progettuali, sono obbligatori ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire relativi a tutti gli insediamenticommerciali.

1. quater. Con indicazioni regionali possono essere forniti ai comuni le metodologie utili per le analisi e le valutazioni di compatibilità ambientale ai fini del presente articolo.

2. La verifica di compatibilità ambientale non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, bensì contribuire a renderla possibile in un contesto di tutela della qualità della vita, sotto il profilo economico e territoriale. A tale fine deve essere dimostrata la sintonia dell'insediamento considerato con gli obiettivi della l.r. 28/1999, della l.r. 40/1998, e successive modifiche ed integrazioni, e della presente normativa. In particolare si deve:

- a) migliorare il servizio reso al consumatore;
- b) rispettare le condizioni di libera concorrenza;
- c) evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
- d) contribuire alla formazione di spazi pubblici collettivi adatti alla libera fruizione in condizioni di sicurezza da parte dei cittadini;
- e) preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico;

f) migliorare la qualità progettuale degli interventi allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale.

3. Per i progetti di centri commerciali sottoposti alla procedura di verifica ambientale ai sensi degli articoli 4 e 10 della l.r. 40/1998, la Giunta regionale, con proprio provvedimento, adotta apposite linee guida contenenti specifici criteri e modalità di analisi e valutazione, nonché le procedure di verifica nel rispetto degli obiettivi di cui al comma 2, nonché della presente normativa e delle normative di settore.

4. Ai sensi dell'articolo 4 della l.r. 40/1998 sono sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'allegato B1 alla stessa legge.

5. La valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali nei casi previsti dall'articolo 4 e dall'allegato B1 alla l.r. 40/1998 viene coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio delle concessioni edilizie per i casi previsti al settimo ed ottavo comma dell'articolo 26 della l.r. 56/1977, come sostituiti dalla legge regionale sul commercio, ed è effettuata secondo i criteri e le modalità stabiliti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 3 del presente articolo.

6. (abrogato)

7. I piani regolatori generali comunali e/o esecutivi contengono le analisi ambientali e i criteri di valutazione che devono essere applicati dagli strumenti urbanistici esecutivi e dai singoli progetti ai sensi dell'articolo 20, comma 5 della l.r. 40/1998. I comuni, nell'applicazione dell'articolo 20 della l.r. 40/1998, si attengono, per i casi di cui all'allegato B1 alla stessa legge, alla presente normativa e alle norme in vigore in materia ambientale. In alternativa sono soggetti a verifica di compatibilità ambientale i singoli progetti di cui all'allegato B1 alla l.r. 40/1998 e del presente articolo.

6.8 - Contestualità autorizzazioni

articolo 28 della D.C.R. 191-43016: contestualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.

Le condizioni per il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia sono dettate dall'articolo 26 della L.R. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n.

114/1998 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto. Le concessioni o autorizzazioni edilizie per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciate, dopo l'avvenuta approvazione dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, o per effetto delle norme sostitutive di cui all'articolo 30 della D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012, nel rispetto delle presenti norme e dell'articolo 26 della legge regionale n. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio.

7 - Procedimenti autorizzativi

7.1 Vicende amministrative

Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.

Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite nella sezione 5B, in aree e/o edifici che lo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo (di cui all'articolo 32 della L.R. 56/1977), destini a commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 17 della D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012 (compatibilità territoriale dello sviluppo). Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione.

Il procedimento autorizzatorio per l'apertura, alle variazioni di superficie di vendita e di settore merceologico, al trasferimento di sede degli esercizi, sono temperate ai vincoli di compatibilità urbanistica di cui agli articoli 23, 25, 26, 27 e 28 della D.C.R. 191-43016.

Ai sensi dell'art. 5 comma 6, della L.R. 28/99, Il divieto di esercitare congiuntamente nello stesso locale l'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio previsto dall'art. 26, comma 2, del decreto legislativo 114/98, non opera per la vendita di:

- macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori, vernici e carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
- articoli da riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per uffici e relativi accessori, compreso il materiale informatico;
- auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;

- materiali per l'edilizia;
- legnami.

E' consentito insediare attività commerciali di vendita al dettaglio, con superficie di vendita pari al 20% della SUL complessiva, ed in ogni caso non superiori ai limiti del vicinato, per generi complementari alle produzioni delle attività artigianali e/o industriali negli stabilimenti a prevalente destinazione d'uso artigianale e/o produttiva.

1. nuove aperture

La nuova apertura di esercizi commerciali è soggetta:

- a) ad autorizzazione, nel caso di medie o grandi strutture di vendita, che è concessa nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 17, 23, 24, 25, 26, 27 e 31 della D.C.R. 191-43016 e delle norme procedurali stabilite con provvedimento della Giunta regionale;
- b) a SCIA, nel caso di esercizi di vicinato, previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici, e fatte salve le prescrizioni particolari di cui all'articolo 20 della D.C.R. 191-43016 (valutazione di impatto commerciale) e di quelle previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti integrati di rivitalizzazione di cui agli articoli 18 e 19 della stessa D.C.R.

2. trasferimento di sede

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale in sede fissa è consentito solo nel rispetto delle compatibilità definite all'articolo 14 della D.C.R. 191-43016 del 20/11/2012 (criteri di riconoscimento) e alle successive compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio.

Il trasferimento è disciplinato come segue:

- è consentito solo all'interno delle singole zone di insediamento commerciale, così come definite all'articolo 11, e nel rispetto dell'articolo 16 e delle compatibilità definite agli articoli 17, 24, 25, 26, 27 della D.C.R. 191-43016;
- per gli esercizi di vicinato: è soggetto a SCIA, fatte salve le prescrizioni di cui all'articolo 20 della D.C.R. 191-43016 (valutazione di impatto commerciale) e quelle contenute nei programmi di qualificazione urbana e nei programmi integrati di rivitalizzazione, di cui agli articoli 18 e 19 della stessa D.C.R., previa verifica della conformità degli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25 e 26;
- per le medie e grandi strutture di vendita autorizzate ai sensi della L. 426/1971: nell'ambito del medesimo addensamento commerciale e della medesima localizzazione urbana ed urbano-periferica non addensata, è soggetto ad autorizzazione dovuta, previa verifica della conformità degli aspetti urbanistici di cui agli articoli 23, 24, 25, 26 e 27 della D.C.R. 191-43016. In tutti gli altri casi, compresi i trasferimenti in addensamenti uguali tra loro, è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli articoli 12, 13, 14, 16, 17, 24, 25, 26, 27 e 31 della D.C.R. 191-43016, nonché delle norme procedurali stabilite con provvedimento della Giunta regionale.
- il trasferimento di sede di un esercizio commerciale fuori da un centro commerciale, classico o sequenziale, o autorizzato ai sensi della legge n. 426/1971, non è mai consentito.

3. variazione della superficie di vendita

Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita che comportano il passaggio da una all'altra delle singole tipologie di strutture distributive, sono soggette a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

Gli ampliamenti o le riduzioni della superficie di vendita, inferiori a mq. 250 e comunque non superiori al 20 per cento della superficie originaria autorizzata, sono considerati fisiologici purché nell'ambito della tipologia compatibile, e sono soggette a SCIA. Negli altri casi, salvo quanto previsto al comma successivo, sono soggette a nuova autorizzazione da rilasciare nel rispetto delle presenti norme. Nel caso di centri commerciali le prescrizioni del presente comma si applicano a ciascuno degli esercizi commerciali autorizzati, fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva e di rispettare l'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio.

Gli accorpamenti di esercizi che determinano ampliamenti o riduzioni di superficie di vendita che superano il limite di cui al comma precedente sono disciplinati come segue:

a) sono soggetti ad autorizzazione dovuta, nel caso di medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, gli accorpamenti di cui al presente comma e gli ampliamenti e le riduzioni non disciplinati dal comma precedente che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva (nel caso dei centri commerciali occorre fare riferimento al cambio di tipologia di struttura distributiva sia del centro commerciale sia del singolo esercizio oggetto di variazione), ottenuti mediante accorpamento di esercizi riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della l. 426/1971. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno di parcheggi di cui all'articolo 25 ;

b) sono soggetti ad autorizzazione dovuta, nel caso di grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, gli accorpamenti di cui al presente comma e gli ampliamenti e le riduzioni non disciplinati dal comma 9 fino al 20 per cento della maggiore superficie originaria che non comportino il cambio di tipologia di struttura distributiva, così come definita dall'articolo 8, ottenuti mediante accorpamento di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal comune competente per territorio ai sensi della L. 426/1971. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui all'articolo 25 della D.C.R. 191-43016;

c) nel caso di grandi strutture di vendita (centri commerciali) gli accorpamenti di cui alla lettera b) non devono comunque superare il 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale;

d) tutti gli altri casi, non soggetti alle norme di cui ai commi precedenti, sono soggetti a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

4. modifica o aggiunta di settore merceologico

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico è regolamentata come segue:

a) esercizi di vicinato

è soggetta a SCIA fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale previa verifica delle conformità degli aspetti urbanistici di cui agli articoli contenuti nella parte delle compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio;

b) medie e grandi strutture di vendita

è soggetta a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto degli articoli contenuti nelle compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali, previa verifica del computo degli standard e del fabbisogno di parcheggi.

5. controlli

Il Comune, attraverso la collaborazione con il SUAP, effettua il controllo sulle SCIA per quanto concerne:

a) il rispetto delle prescrizioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale;

b) la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per quanto riguarda il rispetto degli standard e degli altri aspetti urbanistici regolati dal presente provvedimento agli articoli contenuti nelle compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio;

c) le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.

6. rilascio concessioni/autorizzazioni

Le concessioni o autorizzazioni edilizie eventualmente necessarie per la realizzazione o modificazione dell'unità immobiliare entro cui l'esercizio commerciale è ubicato, sono rilasciate nei tempi previsti dai successivi articoli nel rispetto della L.R. 56/77 s.m.i. e del presente provvedimento secondo il principio della contestualità come disciplinato dall'art.28 della deliberazione della Giunta Regionale più volte citata.

7. oneri aggiuntivi

In applicazione di quanto previsto all'articolo 3, comma 2, lettera d) della Legge Regionale sul commercio, recepito dall'articolo 15 comma 11bis della D.C.R. 191-43016, il rilascio delle nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita, ubicate in tutti i tipi di 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 sua successiva modifica. Tali oneri potranno essere destinati alla predisposizione ed alla realizzazione di quanto previsto dagli strumenti di valorizzazione di cui ai paragrafi 6.1 e 6.2, riferiti agli articoli 18 e 19 del provvedimento.

8. rinvio

E' rinviato alle norme regionali e statali tutto quanto non espressamente riportato nel presente elaborato.

INDICE

1 - Riferimenti normativi	1
2 - Struttura territoriale e socio-economica	2
2.1 - Inquadramento territoriale	2
2.2 - Andamento demografico	3
2.3 - Contesto distributivo sovracomunale	3
3 - Assetto rete distributiva	3
3.3 - Inquadramento del Comune	3
3.4 - Analisi allo stato attuale della rete distributiva commercio fisso	4
3.5 - Analisi allo stato attuale della rete distributiva commercio fisso conurbazione ristretta	8
3.6 - Analisi allo stato attuale della rete distributiva aree pubbliche	9
4 - Punti di forza e debolezza della rete commerciale	10
4.1 - Punti di forza	10
4.2 - Punti di debolezza	10
4.3 - Scelte	11
5 - Strumenti di attuazione	11
5.1 - Vincoli ed opportunità del P.R.G.C.	11
5.2 - Addensamenti e localizzazioni: definizione criteri	12
5.3 - Localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche	16
5.4 - Tabella compatibilità	17
6 - Richiami normativi	18
6.1 - PQU	18
6.2 - PIR	19
6.3 - Valutazione di impatto commerciale	20
6.4 - Beni culturali e ambientali	20
6.5 - Fabbisogno parcheggi	21
6.6 - Impatto sulla viabilità	23

6.7 - Impatto ambientale	28
6.8 - Contestualità autorizzazioni.....	29
7 - Procedimenti autorizzativi	30
7.1 Vicende amministrative.....	30