

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI RACCONIGI



CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

ex. art. 8 comma 3 D. Lgs 114/98
ex art. 4 comma 1 L.R. 28/99 e s.m.i.

AGGIORNAMENTO

ai sensi della D.C.R. 191-43016 del 20 novembre 2012

IL SINDACO:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

SOTRECO SOTRECO s.n.c.
di Bertolotto & C.
piazzale Europa 7 - 10044 Pianezza (TO)

Relazione Illustrativa

Gennaio 2015 - R00

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI RACCONIGI



**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER
L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

**AGGIORNAMENTO AI SENSI DEL TESTO COORDINATO DELLA
D.C.R. 191-43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012**

SOTRECO

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	1
LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE	4
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE	10
Premessa.....	10
Obiettivi della programmazione	10
Gli addensamenti commerciali	13
Addensamento storico A.1	13
Le localizzazioni commerciali	15
Localizzazioni urbane non addensate L.1.....	16
TABELLA DI COMPATIBILITÀ	21
NORME DI ATTUAZIONE	26
Articolo 1 – Definizioni.....	27
Articolo 2 – Prescrizioni generali	27
Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri.....	28
Articolo 4 – Definizioni tecniche.	29
Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.	31
Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive	32
Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.....	33
Articolo 8 – Programmazione comunale.	34
Articolo 9 – Zonizzazione	34
Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali	35
Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.	35
Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali.....	37
Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo	38
Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.....	39
Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni	39
Articolo 16 – Esercizi di vicinato.....	39
Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.	40
Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.....	40
Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.	41
Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.....	42
Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.	43
Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire e/o DIA edilizie.....	43
Articolo 23 – Forme particolari di commercio.	43
Articolo 24 – Norme finali	44

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il comune di Racconigi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26/02/2001 provvedeva, per effetto della Legge Regionale n. 28/99, emanata in attuazione del D. Lgs. 114/98 e della DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 recante "*Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114*", ad approvare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio.

Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 26 ottobre 2001 si procedeva, sulla base dei criteri comunali in precedenza citati, ad adeguare gli Strumenti Urbanistici, regolamentando contestualmente lo sviluppo della rete distributiva.

Successivamente, in adeguamento alla Legge Regionale sul Commercio (L.R. 28/99 - D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006), si è provveduto ad aggiornare e modificare parzialmente lo strumento di pianificazione commerciale nelle fasi di seguito specificate:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 3/11/2006 di adeguamento dei criteri per effetto delle modifiche introdotte dalla DCR 59-10831, che rendeva possibile all'accREDITamento nell'ambito dei c.d. Programmi di Qualificazione Urbana (ovvero P.Q.U.) e vedeva il riconoscimento di un A4 e l'ampliamento dell'A1, precedentemente individuato con il perimetro del Centro Storico;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 28/02/2007 di approvazione della Variante Parziale al P.R.G.C. n. 30 che recepiva i criteri commerciali approvati con DCC n. 59 del 3/11/2006;
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 25/10/2011, che approvava l'*Adeguamento dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in applicazione del Decreto Legislativo 31/03/1998, n. 114, della Legge Regionale 12/11/1999, n. 28 e ss. mm. per effetto delle modificazioni introdotte dalla DCR 59-10831 del 24/03/2006, nell'ambito del processo di revisione generale del P.R.G.C., con un ulteriore ampliamento dell'A.1 (e conseguente eliminazione dell'A.4) e riconoscimento di una L.1 lungo corso Principi di Piemonte. Con tale strumento si demandava ad atti successivi l'approvazione delle "Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali al dettaglio" ai sensi dell'art. 29, comma 3, lettera d) della DCR 563-13414 del 29/10.99 e s.m.i.; si specificava, inoltre, che i sopra richiamati criteri entreranno in vigore con l'avvenuta definizione dell'iter amministrativo di approvazione del P.R.G.C. in corso di revisione generale, e che pertanto fino a tale data la programmazione commerciale farà esclusivo riferimento ai criteri approvati con DCC n. 59 del 3/11/2006, recepiti a livello*

urbanistico con DCC n. 3 del 28/02/2007 (Variante Parziale al P.R.G.C. n. 30);

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 22/02/2012 che approvava una Rettifica parziale degli allegati alla DCC n. 35 del 25/10/2011 relativa ai *Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio in applicazione del Decreto Legislativo 31.03.1998, n. 114, della Legge Regionale 12.11.1999, n. 28 e ss.mm. per effetto delle modificazioni introdotte dalla DCR 59-10831 del 24.03.2006, nell'ambito del processo di revisione generale del P.R.G.C.*, con la quale si provvedeva a variare il perimetro della L.1 precedentemente riconosciuta. Nella delibera veniva altresì specificato che i sopra richiamati criteri entreranno in vigore con l'avvenuta definizione dell'iter amministrativo di approvazione del P.R.G.C. in corso di revisione generale e che, pertanto, fino a tale data la programmazione commerciale farà esclusivo riferimento ai criteri approvati con DCC n. 59 del 3.11.2006 recepiti a livello urbanistico con DCC n. 3 del 28.02.2007 (Variante Parziale al P.R.G.C. n. 30).
- Presa d'atto della Regione Piemonte (con prot.16715/DB1607 del 26/11/2012) di accoglimento dei Criteri approvati in sede consiliare comunale.

In data 20 novembre 2012 il Consiglio Regionale ha approvato la deliberazione n. 191-43016 recante la *Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114).*

A seguito dell'aggiornamento della normativa regionale, il comune ha provveduto ad adeguare e modificare parzialmente lo strumento di pianificazione commerciale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 15 marzo 2014, che ha dato atto di alcune modifiche intervenute nella perimetrazione del tessuto residenziale.

In questi ultimi mesi è in fase di elaborazione una nuova revisione del PRG, che impone un'azione di coordinamento con la programmazione commerciale, rendendo pertanto necessaria la revisione dei *Criteri commerciali*: questi devono rispettare gli obiettivi e le prescrizioni stabilite dagli Indirizzi regionali e garantire non solo il conseguimento di tali finalità ma anche la sostenibilità e la funzionalità del processo di adeguamento della rete di vendita rispetto alle dinamiche urbane e alla mitigazione delle esternalità negative.

I comuni devono dare attuazione agli indirizzi programmatori della Regione, la quale esercita semplicemente una funzione consultiva in sede di esame e valutazione delle programmazioni comunali, portando a rivedere le impostazioni programmatiche espresse dal comune senza però porre prescrizioni vincolanti.

Da qui scaturisce la necessità di verificare la conformità degli strumenti comunali di programmazione con quanto legiferato dai diversi organi, al fine di procedere correttamente nel fornire risposte alle richieste delle imprese economiche del settore.

ASSETTO TERRITORIALE

Caratteristiche locali

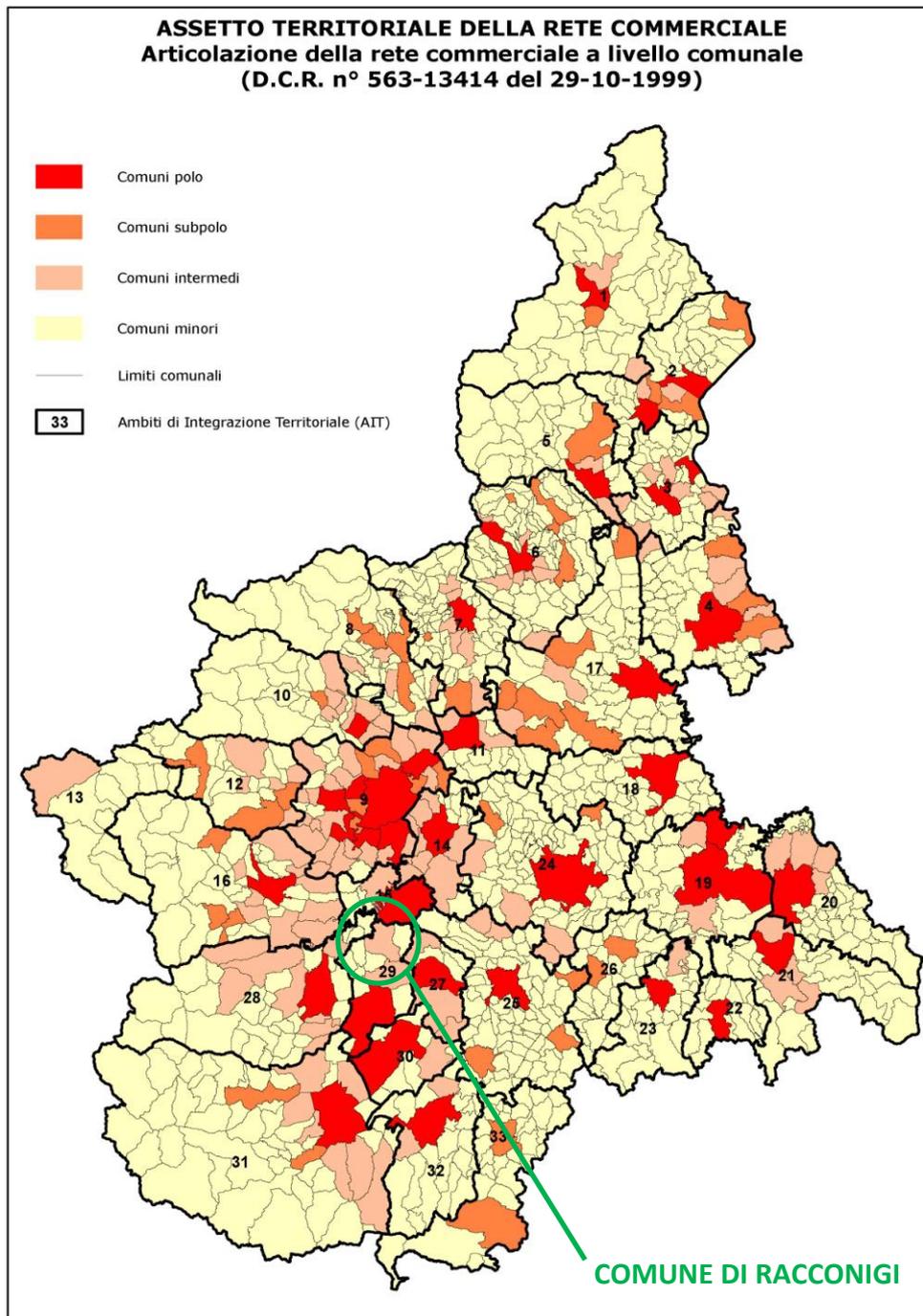
Il comune di Racconigi si posiziona nella parte settentrionale della Provincia di Cuneo, al confine con quella di Torino, su un territorio pianeggiante: l'escursione altimetrica è infatti modesta, passando dai 240 ai 271 metri sul livello del mare (con il capoluogo posto a 260 metri).

IL COMUNE NEL TERRITORIO PIEMONTESE



Secondo la DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, che classifica i comuni piemontesi in funzione delle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, Racconigi si configura come un **comune intermedio della rete regionale**, essendo dotato di una rete distributiva in grado di rispondere alle esigenze primarie della popolazione residente.

GERARCHIA COMMERCIALE DEI COMUNI (PTR, Estratto Tav. D)



Il territorio è attraversato dal Torrente Maira, il cui percorso finisce pochi chilometri fuori dai confini comunali, nella confluenza con il fiume Po.

L'intera regione è fittamente intersecata da una rete di canali irrigui, che consentono una coltivazione intensiva della campagna intorno all'abitato principale.

Questa rete di canali artificiali, l'impostazione della quale risale all'epoca medievale, definendo la vocazione agricola della zona, ha visto nel corso dei secoli modificare il suo utilizzo, prima per fornire energia idraulica all'industria della seta che si sviluppò fin dal Seicento, poi per alimentare laghetti e giochi d'acqua all'interno del parco, sorto intorno al castello sabauda nel Settecento.

Gli elementi citati rappresentano le basi fondamentali dello sviluppo della città: centro agricolo fin dai tempi romani (evidenti ancora oggi emergono i segni delle centuriazioni e dello sfruttamento intensivo della campagna, che ha caratterizzato il successivo periodo medievale), ha visto con la nascita e lo sviluppo di importanti industrie seriche nel Seicento un periodo di florido benessere, che si è espresso nelle costruzioni che la borghesia cittadina ha lasciato all'interno della parte urbanizzata.

Il luogo fu oggetto di particolari attenzioni da parte dei Savoia, dal momento in cui fu accorpato al principato di Carignano fino all'epilogo del regno, sia con l'ampliamento e abbellimento del castello e del suo parco, sia con iniziative volte a migliorare le tenute agricole.

L'abitato sorge sulla destra del Torrente Maira e la sua parte centrale conserva la caratterizzazione medievale, con le stradine strette e tortuose orlate da portici, che sbucano su piazzette abbellite da palazzi, dotati ancora di interessanti elementi architettonici.

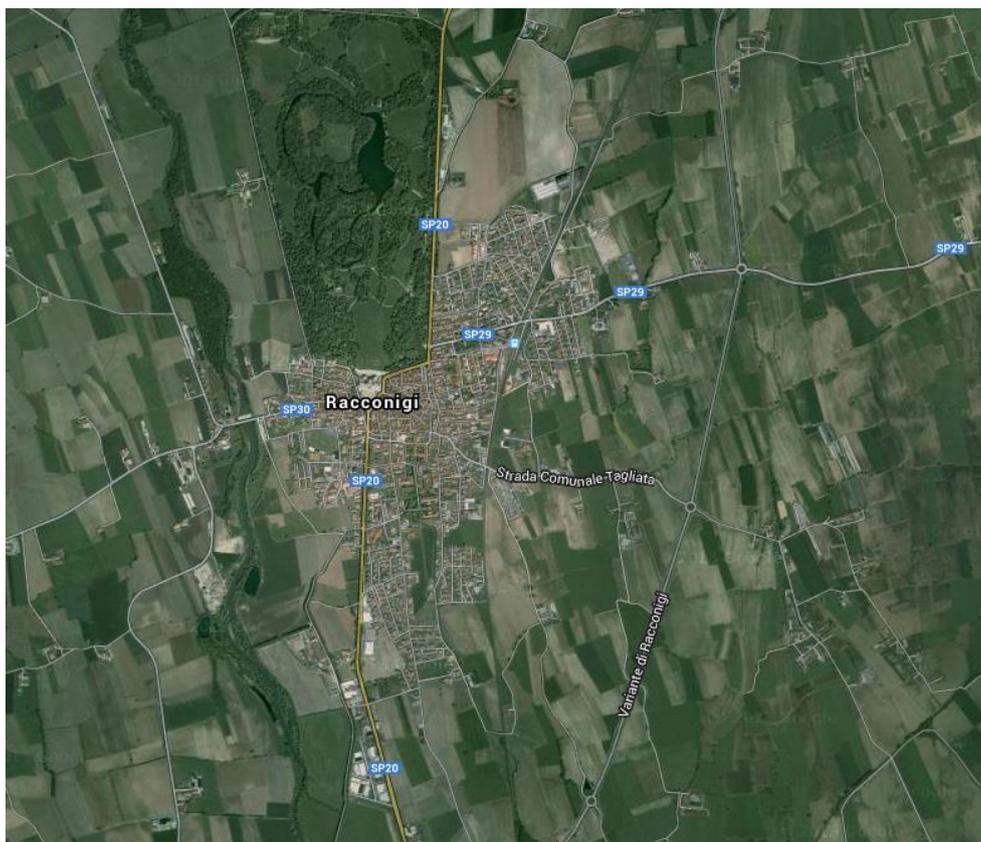
Il centro urbano è collegato dalla ferrovia Torino Fossano, che lì si biforca nelle linee per Savona e per Ventimiglia.

Il sistema viario esterno collega il comune con i principali centri provinciali e il suo abitato è attraversato dalla Strada Statale n. 20, che da Torino, tramite il col di Tenda, scende fino a Ventimiglia.

Il territorio si estende per 48,03 chilometri quadrati e con gli attuali 10.137 residenti presenta una densità abitativa al 1 gennaio 2014 pari a 211,06 abitanti per kmq., valore superiore a quello rilevabile nel 2000, pari a 205,06, a evidenziare una consistenza demografica in crescita nel corso di quest'ultimo periodo.

Una schematizzazione del territorio comunale è indicata nella planimetria che si riporta di seguito.

NUCLEO URBANO PRINCIPALE



LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE

Il Comune di Racconigi è stato classificato come **comune intermedio** della rete secondaria, poiché, pur non avendo il rilievo strategico attribuito a quelli della rete primaria, svolge una funzione essenziale di diffusione del servizio commerciale più frequente, in prossimità di insediamenti residenziali.

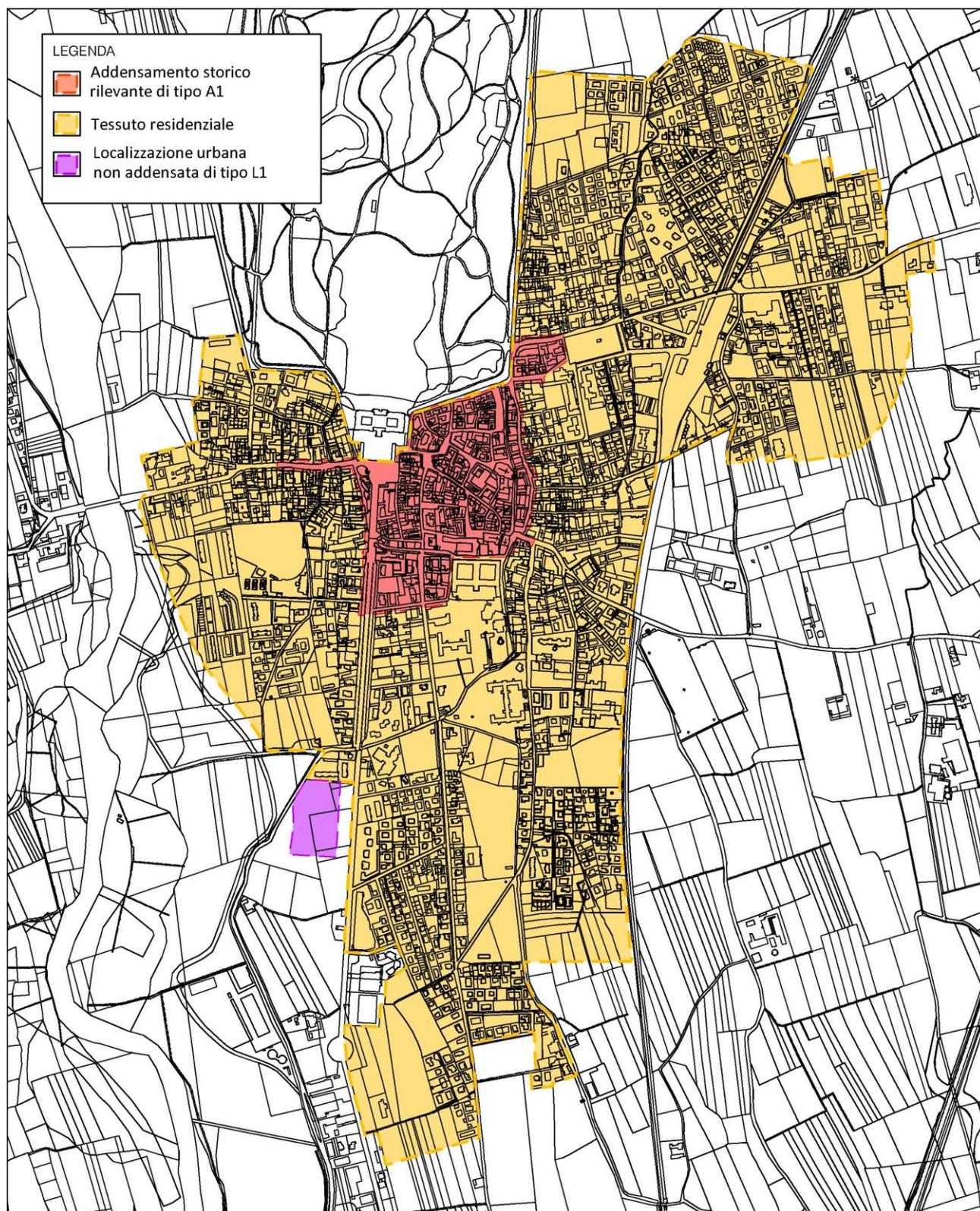
Tutto ciò premesso, occorre ricordare che il comune si era già dotato degli strumenti di programmazione del commercio, con l'approvazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita richiesto dalla normativa e ha riconosciuto sul suo territorio una serie di zone con specifica vocazione commerciale.

La realtà commerciale della città ha permesso di identificare due tipologie di zone commerciali, come di seguito specificato:

- **un Addensamento storico rilevante di tipo A.1 – corrispondente con il centro storico così come definito dal P.R.G. vigente, con tre espansioni, una a sud (il quadrilatero compreso tra via Fiume e il relativo tratto di Corso Principi di Piemonte), una a nord-est (il quadrilatero compreso tra via Umberto I, corso Regina Elena, via Ton e via San Domenico) e una a ovest (con una parte di via Regina Margherita);**
- **una Localizzazione urbano non addensata di tipo L.1, nell'area a sud del tessuto residenziale, lungo il Corso Principi di Piemonte.**

Si riporta nella pagina seguente il quadro d'insieme delle zone commerciali individuate, nel quale viene riportato altresì l'indicazione del "tessuto residenziale" del centro abitato.

ZONIZZAZIONE COMMERCIALE PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE



CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

Premessa

La cittadina è dotata di offerta commerciale che vede la presenza di qualche media struttura e l'assenza di grandi strutture di vendita: nel complesso si può affermare che la rete distributiva presente nel comune è organizzata in prevalenza con una offerta che si fonda sulla tipologia del vicinato.

Alla luce delle trasformazioni incorse negli ultimi anni e del significativo incremento demografico che ha portato la popolazione residente oltre le 10.000 unità, la programmazione commerciale si pone come obiettivi strategici quelli di garantire la possibilità di sviluppare la concorrenza tra centri urbani e strutture distributive ai diversi livelli, mantenendo il servizio di vicinato di livello qualitativo elevato nell'addensamento storico rilevante, di tipo A.1, e permettendo lo sviluppo delle strutture di dimensioni maggiori in specifiche zone del territorio comunale, che trovino nella loro posizione la risposta adeguata al fine di non aumentare il disagio e il contrasto con l'utilità sociale.

Da questa considerazione occorre partire per definire gli obiettivi da perseguire con la presente programmazione.

Obiettivi della programmazione

Anche se la situazione attuale è discretamente accettabile, l'Amministrazione comunale ha il dovere di regolare la possibilità di insediare sul territorio le strutture distributive, di vicinato e/o di medie o grandi dimensioni, sia per soddisfare eventuali ipotesi insediative future, sia per la necessità di recuperare al meglio la parte centrale in cui si localizza l'addensamento commerciale principale, il tutto al fine di migliorare il servizio alla popolazione in termini di beneficio dell'offerta e della concorrenza.

La posizione del comune consente di individuare concrete possibilità di sviluppare e ampliare il raggio di attrazione della rete distributiva in sede fissa, captando quote addizionali di consumatori e frenando quei flussi di evasione che si possono riscontrare verso i centri limitrofi di maggiore dimensione.

Occorre però porre particolare attenzione a non aumentare le esternalità negative (quali ad esempio causare gravi intralci al traffico, aumentare l'inquinamento atmosferico e acustico, specie in prossimità delle resi-

denze), causando effetti restrittivi sulla concorrenza e sulla produttività del sistema.

La scelta strategica che si propone è quella di incrementare la funzione di riferimento e di attrazione extra comunale della intera zona centrale e semi centrale andando a consentire la diffusione delle medie strutture di vendita in queste parti del territorio.

Questa impostazione risponde alla necessità di offrire maggiori possibilità di visibilità per il commercio presente nella parte di più antica urbanizzazione applicando le necessarie attenzioni al fine di non causare impatti negativi, quali eccessivo congestionamenti del traffico veicolare, al fine di favorire e incrementare la funzione di riferimento e di attrazione extra comunale della intera zona centrale e semi centrale.

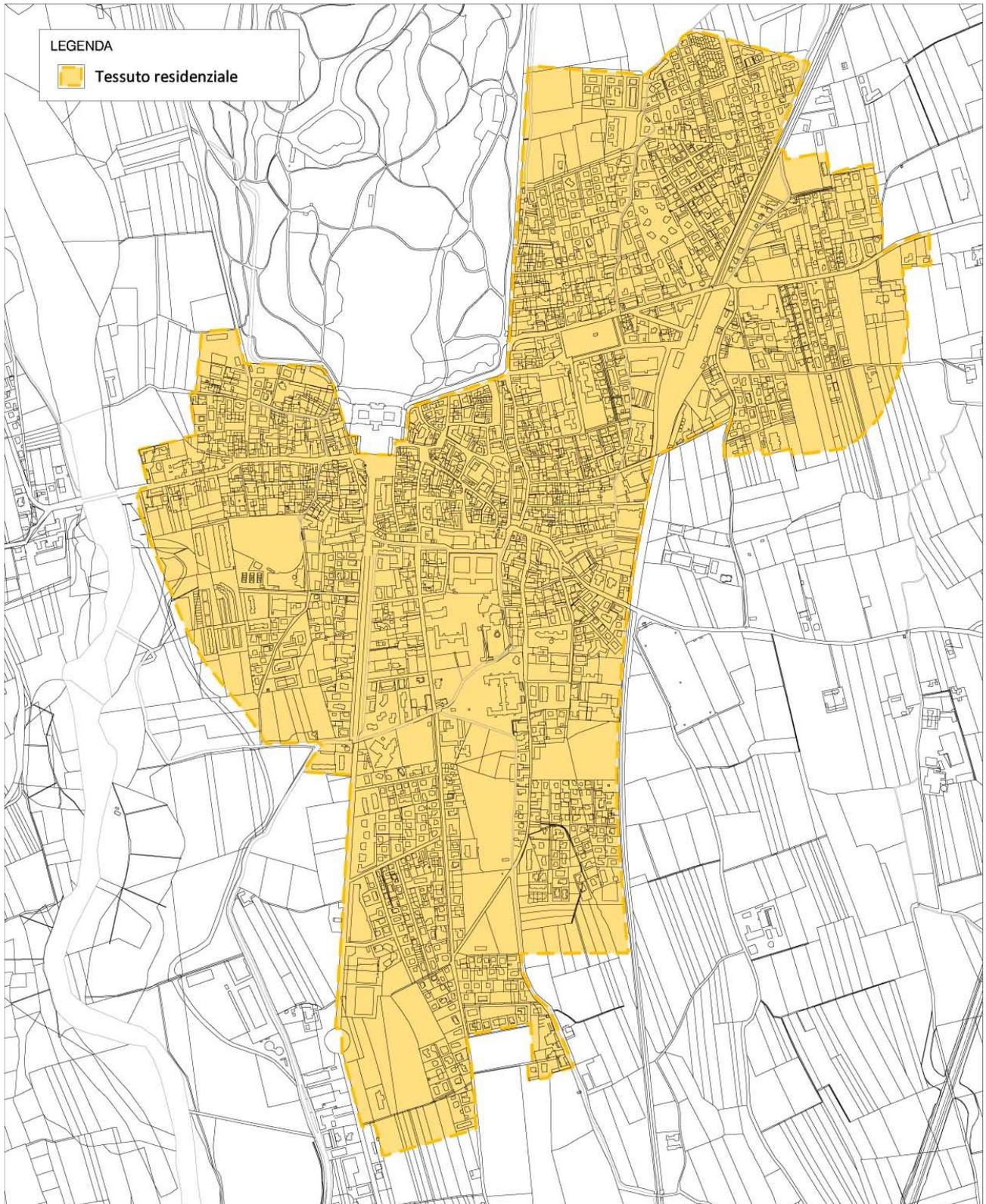
Tutto ciò premesso, al momento si propongono i seguenti obiettivi:

- **confermare nella perimetrazione l'attuale addensamento A.1;**
- **confermare il riconoscimento della localizzazione urbana non addensata di tipo L.1, lungo il corso Principi di Piemonte.**

Con la presente ricognizione dei criteri si deve, inoltre, ridefinire una parte del perimetro del tessuto residenziale, inglobando un settore in parte occupato da residenze, in parte occupato da aree consolidate per attività miste a destinazione terziaria, commerciale e artigianale di servizio, localizzato a ridosso del Corso Principi di Piemonte, incorporato all'interno del tessuto abitativo del comune.

I Criteri commerciali comunali faranno pertanto riferimento alla configurazione del tessuto residenziale così come perimetrato nell'illustrazione successiva.

TESSUTO RESIDENZIALE



Gli addensamenti commerciali

All'interno degli atti amministrativi che il Comune deve esprimere nel definire i propri strumenti di programmazione, la zonizzazione degli insediamenti attuali o potenziali delle attività commerciali serve per favorire lo sviluppo equilibrato delle diverse tipologie delle strutture distributive, nel rispetto della libera concorrenza, per migliorare sia la produttività del sistema che il servizio da rendere al consumatore.

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali risponde a questi indirizzi, nel rispetto dei parametri che gli *Indirizzi regionali di programmazione* hanno indicato.

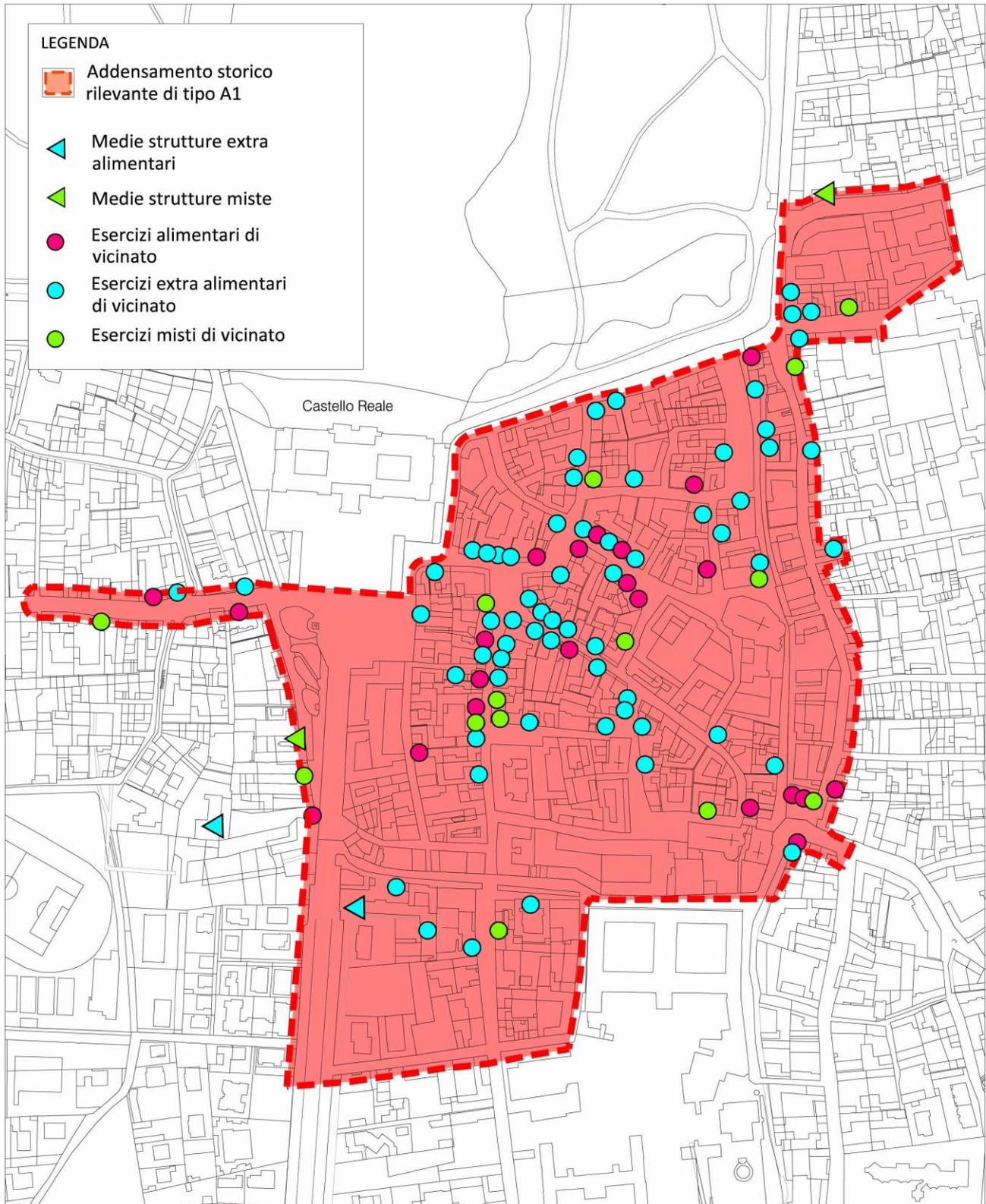
Addensamento storico A.1

L'addensamento A.1 è confermato senza modifiche rispetto all'ultima versione dei Criteri Commerciali approvati: esso comprende il centro storico, secondo la perimetrazione del PRG, con tre espansioni, una a sud (il quadrilatero compreso tra via Fiume e il relativo tratto di Corso Principi di Piemonte) una a nord-est (il quadrilatero compreso tra via Umberto I, corso Regina Elena, via Ton e via San Domenico) e a ovest (con una parte di via Regina Margherita).

La presenza di un numero elevato di attività commerciali nelle vie comprese in tale ambito, insieme ad altre attività di servizio para ed extra commerciale, contribuiscono a rendere l'intera zona un unico addensamento commerciale, che presenta alte concentrazioni soprattutto lungo gli assi di attraversamento dello stesso.

Pertanto si ritiene opportuno confermare l'addensamento storico rilevante di tipo A.1 con la perimetrazione attuale, come da planimetria allegata.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1



Le localizzazioni commerciali

La Regione Piemonte, attraverso i suoi *Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio*, ha posto come ulteriore elemento di ragionamento sulla zonizzazione comunale il concetto di localizzazione, individuandolo quale "singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale" così come definito dagli Indirizzi generali di programmazione.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare solo due tipi di "localizzazioni", così suddivise:

1. L1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
2. L2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate.

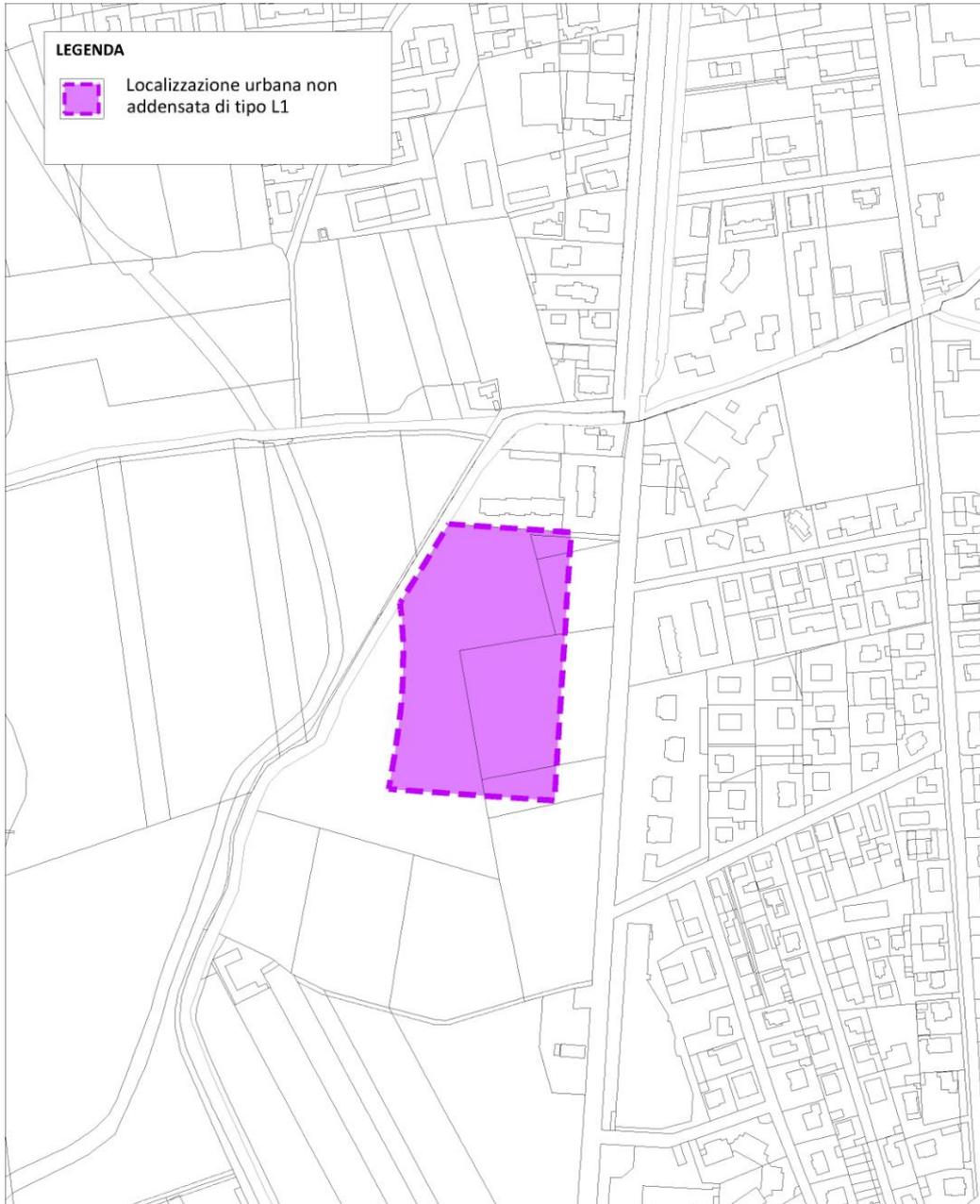
La nuova impostazione data dall'articolo 14 della DCR 191-43016 definisce due modalità differenti per la individuazione della zonizzazione che corrisponde alle localizzazioni, definendo in primo luogo come entrambe possano essere riconosciute tramite la programmazione comunale mentre stabilisce in maniera incontrovertibile che in ogni caso le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 potranno essere comunque individuate e definite in sede di esame delle istanze di apertura o trasferimento o ampliamento di superficie di vendita.

Tale impostazione deriva dalle direttive europee e nazionali sulla libertà di insediamento delle attività produttive che non debbono essere limitate se non per il rispetto dell'interesse pubblico, della salute e dell'ambiente.

Localizzazioni urbane non addensate L.1

Il Comune di Racconigi ha riconosciuto una localizzazione urbana non addensata di tipo L.1 lungo il corso Principi di Piemonte, che viene con la presente ricognizione confermata, senza alcuna modifica, così come evidenziato nella planimetria successiva.

LOCALIZZAZIONE URBANA NON ADDENSATA L.1



Per questa localizzazione, a seguito di una specifica richiesta regionale, sono state prodotte delle *Integrazioni*, poi approvate dai competenti uffici regionali (con prot.16715/DB1607 del 26/11/2012), che hanno ulteriormente specificato le ragioni sottese al riconoscimento e che vengono, di seguito, riportate in estratto.

«La scelta di riconoscere un localizzazione urbana non addensata di tipo L.1 da parte della Amministrazione comunale di Racconigi discende da una impostazione che da diversi anni viene perseguita nell'ambito della programmazione commerciale.

La città di Racconigi ha aderito alla formazione e alla realizzazione di un Progetto di Qualificazione Urbana, valutato in maniera estremamente positiva dalla Regione Piemonte, sostenendo la realizzazione e la continuazione in tutti questi anni di un OADI di commercianti locali, in quanto si è voluto puntare sul potenziamento del ruolo non solo economico ma anche sociale che il commercio del centro storico recita per l'intera cittadina.

Per contro la stessa Amministrazione, pur attuando queste politiche di sostegno al piccolo commercio locale, non ha mai messo in atto delle azioni di ostruzionismo nei confronti di insediamenti di forme più moderne di commercio di più ampie dimensioni, consentendo nella sua programmazione precedente, il riconoscimento da parte degli operatori di nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1.

Non solo la situazione economica che si sta esprimendo in questi periodi con una congiuntura negativa ai massimi livelli, ma la stessa conformazione edilizia del tessuto residenziale che caratterizza Racconigi, di fatto non hanno consentito di ricevere richieste di posizionamento di medie strutture di vendita da insediare in nuove localizzazioni L.1.

La densità abitativa elevata, il reticolo viario della zona residenziale di antico impianto che si è venuto a sviluppare intorno al centro storico, la sezione di queste strade non adatte al traffico veicolare, le maglie edilizie studiate e realizzate in epoche dove il commercio non richiedeva dimensioni importanti, di fatto hanno impedito la scelta di insediare nuove attività o riposizionare quelle esistenti, contribuendo a migliorare la concorrenza e il servizio al consumatore.

Per contro la programmazione che è stata adottata dai comuni limitrofi (Cavallerleone e Carmagnola in particolare) ha previsto la creazione di una serie di zone commerciali all'interno delle quali si stanno realizzando degli insediamenti commerciali di consistenti dimensioni, che esprimeranno i loro effetti su di un territorio ben più ampio dei semplici confini comunali, all'interno del quale si posiziona sicuramente anche Racconigi.

Con la nuova programmazione del settore commerciale che il comune di Racconigi ha approvato si è inteso continuare nella politica fino a ora perseguita, non ricorrendo a inutili e controproducenti politiche di contenimento sul proprio territorio, bensì cercando di individuare le strategie che consentano di potenziare il ruolo commerciale del comune al fine di rendere più appetibile la rete distributiva locale nei confronti dei consumatori del comune.

La Regione Piemonte è stata forse l'unica regione in Italia che ha identificato il ruolo della concorrenza tra i luoghi del commercio, più che tra le singole strutture distributive, quale elemento di sviluppo della rete distributiva nell'ottica di migliorare il servizio al consumatore.

I rapporti di forza che si vengono a instaurare tra i luoghi del commercio dipendono, oltre che da un insieme di fattori, a volte di contorno a quelli prettamente commerciali, principalmente dalla massa di offerta che il luogo riesce a offrire, che deve risultare non solo quantitativamente importante ma soprattutto qualitativamente elevata, sia come livello che come diversità di offerta.

L'esperienza che si è maturata in questi anni di programmazione del commercio porta a confermare che maggiore è la vicinanza che si pone tra il nuovo luogo del commercio che si va a pianificare e il luogo del commercio ubicato nel centro storico (addensamento A1), tanto maggiore sarà la possibilità di

attivare delle sinergie tra questi differenti luoghi, con un vantaggio comune per gli operatori economici e per i consumatori.

I primi potranno usufruire del fatto che la vicinanza consente di proporre una offerta maggiore con un effetto "massa" più elevato nei confronti di altri luoghi del commercio esterni di altri comuni, i secondi potranno effettuare i loro acquisti percorrendo distanze minori con evidenti vantaggi in termini di costi e di tempo impiegato.

Ogni azione di programmazione non può peraltro esimersi dal comprendere quali siano i condizionamenti che il territorio pone alle politiche di sviluppo che si intendono proporre.

Anche nel comune di Racconigi l'impianto urbanistico del comune risente dei condizionamenti fisici e storici che ne hanno caratterizzato l'evoluzione nel corso dei secoli.

A fronte di un nucleo abitato raccolto intorno al suo centro storico ricco di elementi di qualità storica e architettonica si evidenziano alcune barriere fisiche costituite dalla Reggia e dal suo parco a nord, dal corso del torrente Maira sul lato occidentale e dal percorso della ferrovia e della circonvallazione sul lato orientale.

L'abitato si è quindi venuto a sviluppare utilizzando questi condizionamenti per definire un tessuto ben identificabile, poco sfrangiato e poco disperso.

Lo sviluppo residenziale di più recente espansione ha occupato la parte nord orientale, tra il parco del Castello e il tracciato della ferrovia, e quella meridionale, dal centro propriamente storico lungo il viale monumentale.

E proprio in questa parte del territorio, lungo il viale monumentale che rappresenta la porta di ingresso meridionale della cittadina, praticamente inglobato nel tessuto urbano del comune si viene a trovare una area libera, di fatto molto vicina al centro storico propriamente detto, confinante con le residenze.

L'area che l'Amministrazione comunale ha riconosciuto come localizzazione urbana non addensata di tipo L.1 è attualmente identificata dall'attuale piano regolatore comunale come una area a verde e a servizi, che si ritiene possa essere intesa come interclusa totalmente nel tessuto residenziale urbano.

Di fatto la localizzazione L.1 riconosciuta si trova circondata da due lati, a nord e a est, da aree a destinazione residenziale, mentre il terzo lato meridionale vede la presenza di uno spazio a verde che è da sempre integrato nel tessuto residenziale, in quanto fa parte da tempo immemore del contesto urbanizzato della cittadina.

Pur non trovando nelle classificazioni urbanistiche del piano regolatore la destinazione residenziale, di fatto la sua funzione è assimilabile a quella residenziale, in quanto verde urbano.

Le aree agricole che sono poste più a occidente risultano infatti fisicamente separate da questo ambito dalla configurazione orografica del territorio, che qui digrada violentemente verso il letto del fiume Maira, altro confine naturale che ha da sempre impedito qualsiasi sviluppo residenziale verso questa parte del territorio.

Il senso urbano e residenziale che l'intera area meridionale della cittadina assume grazie anche alla impostazione che è stata impressa al nuovo Piano Regolatore Comunale è ulteriormente accresciuto dalla modifica della destinazione delle aree che si posizionano sul lato orientale del viale monumentale, recuperando quelle aree industriali alla destinazione residenziale.

L'elemento unificante che collega la parte orientale con quella occidentale è rappresentato dal viale monumentale, asse di ingresso alla cittadina, che porta verso il Castello e la parte urbana più storica e centrale, collegandoli visivamente e funzionalmente a questa parte del territorio comunale che è una delle poche aree che consentono di ipotizzare l'insediamento di strutture commerciali che non si vadano a porre in contrasto diretto con il tessuto commerciale esistente.

L'area individuata si trova a una distanza dal centro storico minima, tale per cui è ipotizzabile un uso diffuso del mezzo a due ruote, incentivabile con adeguati interventi infrastrutturali che migliorino l'attuale situazione dei collegamenti ciclopedonali esistenti.

Per quanto riguarda le eventuali alternative, non si è ritenuto opportuno considerare nella programmazione settoriale aree, anche compromesse, poste lungo la tangenziale, che circonda Racconigi nella sua parte orientale, proprio perché si sarebbe andati nella direzione di realizzare dei luoghi del commercio non integrati con il tessuto urbano, riproponendo quella pletera di posizioni periferiche che si sono sviluppate nel corso di questi anni, semplicemente applicando letteralmente le indicazioni inserite negli Indirizzi regionali di programmazione.

Si rammenta inoltre che in ogni caso la programmazione approvata consente comunque agli operatori di riconoscere delle nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 nel tessuto residenziale del comune, al fine di mantenere elevato il livello concorrenziale interno, a tutto vantaggio del consumatore».

Occorre altresì ricordare che le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree e/o gli edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, inteso come quella parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano.

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 quando sono riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni devono, al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale, risultare dotate di destinazione d'uso commerciale in base allo strumento urbanistico generale e/o esecutivo.

Per il riconoscimento di questo tipo di localizzazioni gli *Indirizzi regionali di programmazione del commercio* riportano una serie di parametri che è obbligatorio rispettare sia da parte delle Amministrazioni che da parte degli operatori in caso di auto riconoscimento, e che si riportano di seguito.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE L. 1.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI INTERMEDI	RACCONIGI
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti**	Y.1	500 m	500 m
Numerosità minima di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1*	X.1	1.000 ab	3.576 ab
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1**	J.1	500 m	0
Dimensione massima della Localizzazione L1	M.1	30.000 m ²	19.905 m ²
*L'ordine di grandezza del parametro si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20%			
** I comuni, con l'adozione dei criteri di cui all'art. 8, comma 3 del d.lgs. 11/1998, con relazione motivata, possono derogare di non più del 40% i valori dei parametri Y.1 e J.1			

Fonte: Regione Piemonte – Allegato A alla DCR 191-43016 del 20 novembre 2012

L'ordine di grandezza del parametro X.1. s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. Il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

La dimensione massima si misura sommando tutte le aree contigue a destinazione commerciale che consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione, anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

In pratica un'area o un edificio e che abbia una superficie non superiore a 30.000 mq. e che si posizioni sul territorio comunale all'interno del tessuto residenziale e che possa dimostrare di essere a una distanza stradale non superiore a 500 metri dalla circonferenza di un cerchio di 500 metri di raggio, il quale contenga una popolazione residente non inferiore a 1.000 abitanti, può essere riconosciuta come una localizzazione di tipo L.1.

Come si può rilevare da quanto riportato in precedenza i valori che si riscontrano per la localizzazione urbana non addensata di tipo L.1 di Racconigi rispetta integralmente i parametri stabiliti dagli Indirizzi regionali di programmazione adottati con la DCR 191-43016 del 20 novembre 2012.

Le **localizzazioni di tipo L.1** possono inoltre essere riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, **nelle aree che il P.R.G.C. ammette a destinazione d'uso commerciale, all'interno del tessuto residenziale del comune e nel rispetto dei parametri indicati**, senza alcuna possibilità di deroga ai valori indicati nel prospetto precedente.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

Il comune di Racconigi presenta caratteristiche demografiche e di assetto urbano ben definite, che richiedono un'attenzione particolare nelle scelte di indirizzo per l'insediamento delle attività commerciali, per quanto rientra nel campo di competenza amministrativa comunale.

Il riconoscimento della qualifica di comune intermedio della rete distributiva regionale, infatti, va soppesato con il dato sulla consistenza demografica e sul suo trend evolutivo: la lenta ma continua crescita demografica dell'ultimo decennio ha portato il comune a superare il limite dei 10.000 abitanti, condizione che comporta una modifica delle soglie dimensionali per la classificazione delle strutture di vendita.

A oggi, infatti, per esercizi di vicinato si intendono i punti vendita con superficie di vendita sino ai 250 mq; per medie strutture quelli con superficie compresa tra i 251 e 2.500 mq, mentre per grandi strutture le attività con oltre 2.500 mq di vendita (con le limitazioni poi di seguito specificate).

In pratica, nel territorio comunale è possibile insediare strutture decisamente più ampie nella superficie di vendita di quanto fosse possibile negli anni passati, che appaiono decisamente sovradimensionate rispetto alla popolazione residente che supera la soglia dei 10.000 abitanti solo per circa 100 unità.

Andamento demografico

ANNO	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
POPOLAZIONE	9.808	9.868	9.771	9.873	9.963	10.026	10.064	10.105	10.031	10.100	10.137

L'insediamento di punti di vendita di ampie dimensioni, inoltre, è fortemente condizionato anche dal sistema della viabilità e dall'assetto urbano.

Il principale accesso al centro abitato è garantito dalla SP. 20, che attraversa in direzione nord-sud il centro, circumnavigando per un tratto il perimetro del Parco e della Reggia e assumendo, nel segmento urbano meridionale, la denominazione di corso Principi di Piemonte, altrimenti noto come Viale Monumentale.

Parco, Reggia e Viale sono oggetto di specifici vincoli di tutela sia ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. che della L.R. 56/77 (art. 24), e risultano pertanto sensibili alle esternalità negative che potrebbero essere prodotte dall'insediamento di strutture commerciali di estese dimensioni, sia in termini di conservazione che di fruizione dei beni vincolati.

La SP. 20 e l'asse di accesso in direzione est-ovest (SP. 29 e SP. 30) presentano inoltre sezioni molto limitate, tanto che si è in questi anni provveduto a deviare il transito pesante sulla nuova bretella di circonval-

lazione Est, lasciando maggior respiro agli spostamenti veicolari dei residenti e dei numerosi turisti (circa 200.000 visitatori all'anno).

Per il centro di Racconigi si riscontra dunque una difficoltà oggettiva di accesso, oltre che di fruizione del reticolo viario interno.

La maglia stradale ha sezioni ridotte e ciò vale sia per i settori di origine medievale, che per quelli di più recente formazioni: lo sviluppo di quest'ultimi, infatti, è stato condizionato dalla presenza di barriere fisiche (la Reggia con il Parco a nord, il corso del torrente Maira sul lato occidentale e il percorso della ferrovia e della circonvallazione sul lato orientale) che hanno di fatto bloccato l'espansione urbana, favorendo processi di massima aggregazione nell'intorno del nucleo insediativo originario.

Il Viale Monumentale (corso Principi di Piemonte), asse retto delle espansioni urbane degli ultimi anni, è per il tratto più vicino al centro storico oggetto di un vincolo paesaggistico ambientale e di tutela indiretto, mentre per il settore più esterno è individuato come ambito di valore documentario: presenta dunque delle caratteristiche che lo rendono poco idoneo ad accogliere gli incrementi di traffico che potrebbero essere indotti dalla possibile attivazione di strutture con superficie di vendita ampia.

Tali esternalità negative potrebbero inoltre incidere anche sull'habitat naturale del comune e sull'ecosistema locale, che ha favorito in questi anni la reintroduzione di una specie estinta, la cicogna bianca, nidificante non solo nel Centro federato LIPU, ma anche sui tetti di alcuni edifici del centro.

La necessità di tutela dell'ambiente urbano e dei beni culturali-paesaggistici vincolati impone, dunque, un maggior controllo dei fenomeni di congestione, inquinamento atmosferico e acustico, alterazione delle visuali e della caratterizzazione del costruito: per queste ragioni, l'amministrazione ritiene opportuno porre dei limiti alle massime dimensioni consentite di superfici di vendita, per le tipologie su cui ha competenza, limitando le medie strutture a 1.800 mq, come meglio specificato nella tabella di seguito riportata.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1
Vicinato	Fino a 250	SI	SI
M-SAM 1	251-400	SI	SI
M-SAM 2	401-900	SI	SI
M-SAM 3	901-1.800	NO	SI
M-SAM 4	1.801-2.500	NO	NO
M-SE 1	251-400	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI
M-SE 3	901-1.800	NO	SI
M-SE 4	1.801-2.500	NO	NO
M-CC	251-2.500	SI	SI
G-SE1	2.501-3.500	NO	SI
G-CC1	Fino a 6.000	NO	SI ⁽¹⁾

(1) solo fino a 3.000

La suddetta tabella di compatibilità è stata predisposta nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 17, comma 3, lettera a) della DCR 19-43016 della Regione Piemonte per i **comuni intermedi con popolazione superiore a 10.000 abitanti**, relativamente agli addensamenti e alle localizzazioni riconosciute.

Nel caso in cui ci sia effettuato il riconoscimento di nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 all'interno del tessuto residenziale del comune, si applicherà la sopra riportata tabella di compatibilità che rispetta quanto assunto dall'articolo 17 della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012.

Le tipologie delle strutture distributive si riferiscono alle seguenti definizioni:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni normate dal P.R.G.C. vigente.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

offerta extra alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq
M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq
M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq
M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq
G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq
G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq
G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale extra alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq
G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

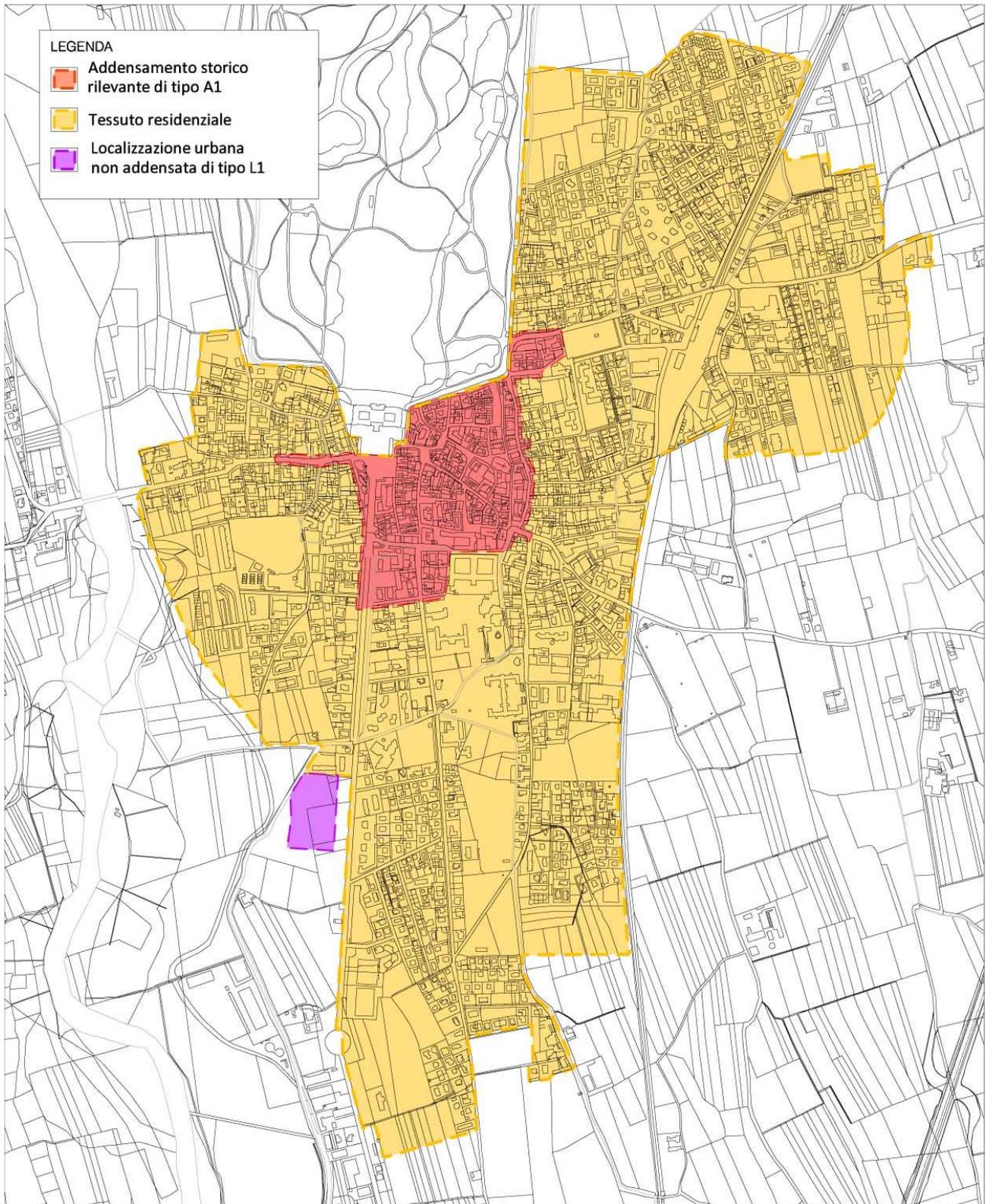
Medie strutture di vendita

M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita

Grandi strutture di vendita

G-CC1: superficie di vendita da 2501 a 6.000 mq
G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq
G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq
G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

ZONIZZAZIONE COMMERCIALE



NORME DI ATTUAZIONE

PARTE I - PREMESSA

Articolo 1 – Definizioni

1. Agli effetti delle presenti norme, per **"D. Lgs. 114/98"** si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i., Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per **"Legge regionale"** la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28 e s.m.i., Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per **"Indirizzi Regionali"** la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563-13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347-42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59-10831, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 20 novembre 2012, n. 191-43016, "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per **"Criteri"** i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Articolo 2 – Prescrizioni generali

1. I seguenti articoli costituiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., delle medie strutture di vendita.
2. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., delle medie strutture di vendita, è subordinato al rispetto delle norme sulle destinazioni d'uso stabilite dal Piano Regolatore Generale Comunale.
3. La delibera del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012 costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione dei presenti Criteri.

Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri

1. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull'organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 1 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., dall'articolo 1 della Legge Regionale e dall'articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
 - favorire la modernizzazione del sistema distributivo comunale al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore;
 - favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale e in particolare nei nuclei frazionali, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale con appositi Progetti integrati di rivitalizzazione;
 - orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
 - favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
 - garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del centro storico stesso per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).
 - assicurare, nel pieno rispetto di quanto determinato dalla normativa europea e nazionale, la salvaguardia e il rispetto della salute, dei lavoratori, dell'ambiente anche urbano e dei beni culturali.
Si definisce come obiettivo imperativo il non provocare esternalità negative nei confronti innanzitutto della salute della popolazione residente, a causa dell'accrescimento dell'inquinamento atmosferico causato dagli scarichi dei mezzi privati e dell'inquinamento acustico causato sia dalle operazioni gestionali dell'attività che dell'incremento del traffico veicolare.

Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.

PARTE II – INDICAZIONI GENERALI

Articolo 4 – Definizioni tecniche.

1. Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i..
2. Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
3. Per *superficie di vendita* si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio dei prescritti permessi urbanistici. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, e il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi e anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona antistante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio a esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
4. A ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita e una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i. o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, alla dimensione di 250 mq.; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore.
6. La *superficie espositiva di merci ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.

7. La *superficie espositiva di merci non ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventivamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.
8. L'attività di vendita da parte di industriali o artigiani dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività di produzione, può essere esercitata, ai sensi del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., in locali con libero accesso al pubblico (*spacci aziendali*), con una superficie di vendita pari a massimi 250 mq., comunque ricavati, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione. Sono altresì compatibili con l'uso produttivo le superfici di vendita al minuto di stretta pertinenza di attività di artigianato di servizio e/o di attività commerciali all'ingrosso.
9. Ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi, è soggetta ad apposita comunicazione al Comune. La vendita deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (*spacci interni*), che non abbiano accesso diretto dalla pubblica via. La comunicazione deve contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i..
10. La *superficie di vendita di un centro commerciale* è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
11. Per *commercio all'ingrosso* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
12. Per esercizio di vicinato si intende la struttura commerciale avente superficie di vendita al dettaglio fino a mq 250.
13. Per medie strutture di vendita si intendono gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra i mq 251 e mq 2.500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.
14. Per grandi strutture di vendita si intendono gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2.500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.
15. Per Centri Polifunzionali si intendono le strutture unitarie destinate a una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.
16. Per centro commerciale si intende, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d. lgs. n. 114/1998, una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. In ogni caso, al di fuori delle zone di insediamento commerciale,

due o più esercizi commerciali al dettaglio non costituiscono un centro commerciale quando il loro accesso è diretto e indipendente su vie o piazze pubbliche, pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lett. b della L. R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i..

17. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze), non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:
- a) siano separate da vie o piazze pubbliche pedonali o veicolari normate dall'art.51, c.1, lett. b) della L.R.56/77 e s.m. e i.;
 - b) le vie o piazze pedonali o veicolari di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'art.51, c.1, lett. b) della L.R.56/77 e s.m. e i. garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili, diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della destinazione specifica stabilita dall'art.4, c.1, lett. g) del D. Lgs. N.114/98;
 - c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche di cui alla lettera a) devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
 - d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private deve essere soddisfatta nell'area afferente l'insediamento che lo ha generato.

Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
 - a. offerta alimentare (settore merceologico alimentare);
 - b. offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
 - c. offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare l'offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore ai 250 mq. e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.

3. Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d) (esercizi di vicinato), e) (medie strutture di vendita), f) (grandi strutture di vendita), g) (centri commerciali) del D. Lgs. 114/98 e s.m.i.

Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., si suddividono in:
 - Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq.;
 - Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq. fino a 2.500 mq.;
 - Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.
 - Centri commerciali.
2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie e grandi strutture si riporta di seguito:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

offerta extra alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq.

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale extra alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq
G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq
G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq
G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita

Grandi strutture di vendita

G-CC1: superficie di vendita da 2501 a 6.000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, nonché il passaggio da una classe dimensionale all'altra, sono soggetti alle norme stabilite dai presenti Criteri per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e per le variazioni di superficie di vendita di cui all'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.
4. E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purché non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni amministrative.

Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.

1. Ai sensi del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella legge 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
2. Per garantire il rispetto della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 3 dei presenti Criteri e del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., si ritiene essenziale che non si formino posizioni dominanti, e pertanto, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo nelle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita.
3. L'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa è compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui al Piano Regolatore Generale e al successivo articolo 13 e articolo 14 sulla compatibilità territoriale allo sviluppo.

PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 8 – Programmazione comunale.

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatica sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
2. Il Comune con la presente normativa adotta altresì i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i.
3. Il Comune di Racconigi, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete secondaria, classificandosi come intermedio, con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

Articolo 9 – Zonizzazione

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento commerciale così come definite dalla presente normativa e nel rispetto delle tavole e delle NTA del PRGC vigente.
2. Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.
3. Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici e antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno, con la presente normativa, procedere a individuare e classificare le zone in:
 - Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepiti come omogenei e unitari, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi;
 - Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno di addensamenti commerciali.
4. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche eccedenti l'intervento di manutenzione straordinaria ai locali sede dell'attività

e all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:
 - a. **A.1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.** È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al centro storico. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale. Corrisponde all'area definita come Centro Storico identificata con la sigla "R1" dal P.R.G. (articolo delle norme di attuazione), ai sensi dell' articolo 24, punto 2, della legge regionale 56/1977, a cui sono state aggiunte alcune aree confinanti che presentano stesse caratteristiche edilizie e commerciali. L'addensamento A.1 corrisponde all'area compresa tra piazza Carlo Alberto, via Umberto I fino all'incrocio con corso Regina Elena, corso Regina Elena fino a piazza IV Novembre, via San Domenico, via Principe Amedeo, via Santa Maria fino a via Vittorio Emanuele III, via Lobetto, via Santa Chiara, via Fiume, corso Principi di Piemonte da entrambi i lati, a cui si aggiunge il tratto di via Regina Margherita fino all'incrocio con vicolo Alessio.
2. Per una più precisa identificazione si fa riferimento alla cartografia allegata alle presenti norme.
3. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1.:** sono le zone del tessuto residenziale candidate a ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A.1.), così come definito e individuato dal precedente articolo 10.
2. Le localizzazioni di tipo L.1. sono riconoscibili solamente quando corrispondono ad aree totalmente intercluse per almeno tre lati nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, così come definito

dall'articolo 11 comma 8 bis degli Indirizzi regionali. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti secondo le modalità stabilite dall'articolo 14, comma 4, lettera a), della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012. L'ordine di grandezza del parametro X.1. s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. Il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

3.

EPIGRAFE	PARAMETRO	RACCONIGI
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt.)	Y.1	500
Numerosità minima dei residenti nel cerchio	X.1	1.000
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale (mt.)	J.1	500
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	30.000

4. La dimensione massima della localizzazione si ottiene sommando la superficie territoriale di tutte le aree contigue in cui sia ammessa la destinazione commerciale e che contestualmente vedano al loro interno, al momento del riconoscimento, l'esistenza di strutture di media o grande dimensione, oppure consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione (siano cioè già state riconosciute come addensamenti o localizzazioni), anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.
5. **Localizzazioni commerciali urbano periferiche L.2.:** come indicato nella relazione illustrativa dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per il commercio in sede fissa, nell'ottica di procedere a una distribuzione sul territorio del servizio commerciale che si localizzi in maniera più addensata possibile, con la funzione di integrare e sostenere l'offerta del Centro Storico, si determina di non riconoscere sul territorio comunale alcuna localizzazione commerciale urbano periferica di tipo L. 2.
6. Le localizzazioni così individuate, possono comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.

Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali

1. Come indicato nella relazione di aggiornamento dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento dell'offerta commerciale comunale e una migliore concorrenza, si determina di riconoscere sul territorio comunale la seguente:
 - **Localizzazione L.1 – Corso Principi di Piemonte.**
2. Chiunque ne faccia richiesta può riconoscere delle nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 sull'intero territorio comunale, nel pieno e integrale rispetto di quanto stabilito dal precedente articolo 11, comma 1, 2 e 3 e dal presente articolo, sempre che, al momento della presentazione dell'istanza, l'area risulti compatibile con la destinazione d'uso commerciale (anche a seguito di contestuale cambio di destinazione di uso).
3. Al momento della presentazione dell'istanza, il richiedente dovrà presentare una planimetria in scala 1:1.000 dalla quale risulti la perimetrazione della localizzazione L.1, che dovrà comprendere al suo interno oltre al punto vendita tutte le sue pertinenze, quali i posti a parcheggio, le aree di servizio all'attività commerciale, quali le aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio e le aree verdi.

PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO

Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei prescritti permessi urbanistici relativi agli insediamenti commerciali.
2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali, determinate in funzione degli obiettivi stabiliti dall'articolo 3 del presente regolamento:

TIPOLOGIE	SUPERFICI VENDITA	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1
Vicinato	Fino a 250	SI	SI
M-SAM 1	251-400	SI	SI
M-SAM 2	401-900	SI	SI
M-SAM 3	901-1.800	NO	SI
M-SAM 4	1.801-2.500	NO	NO
M-SE 1	251-400	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI
M-SE 3	901-1.800	NO	SI
M-SE 4	1.801-2.500	NO	NO
M-CC	251-2.500	SI	SI
G-SE1	2.501-3.500	NO	SI
G-CC1	Fino a 6.000	NO	SI ⁽¹⁾

(1) solo fino a 3.000

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali.
4. L'Amministrazione comunale si riserva di modificare la precedente tabella di compatibilità in relazione a specifici progetti di insediamenti commerciali che vengano ritenuti particolarmente utili nel modernizzare il settore distributivo e nell'incentivare il servizio al consumatore contribuendo a ottenere una migliore concorrenza tra i luoghi del commercio.
5. La compatibilità tipologico funzionale riportata al comma 2 è considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento

dell'obiettivo di promozione della concorrenza e di salvaguardia dell'ambiente urbano.

6. Negli altri casi, il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le medie e grandi strutture di vendita, le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico, in prossimità delle residenze), evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale. I criteri di valutazione delle esternalità negative vengono definiti con apposita deliberazione della Giunta comunale.

Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali e nel rispetto di quanto stabilito nelle tavole e nelle NTA del PRGC vigente.

Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni

1. Per quanto riguarda gli accorpamenti e la priorità nell'esame delle domande si applica, per quanto compatibile con la presente normativa, le regole previste dall'articolo 21 degli Indirizzi Regionali.

Articolo 16 – Esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.
2. Le nuove aperture e i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa comunicazione, come prevista dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., e dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C.
3. L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell'edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale.

PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE

Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.

1. Le norme contenute nei presenti Criteri costituiscono, per la loro parte, adempimento delle disposizioni di cui all'articolo 4 della L. R. 28/99 e s.m.i., nell'ambito delle approvazioni previste dall'articolo 29 comma 3, degli Indirizzi Regionali.

Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77 e s.m.i., dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	401 - 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M SAM 3	901 - 1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M SAM 4	1801 - 2500	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
M SE 2	401 - 900	$N = 0,045 \times S$
M SE 3	901 - 1800	$N = 0,045 \times S$
M SE 4	1801 - 2500	$N = 0,045 \times S$
M CC 1	401 - 2500	$NCC = N + 0,12 \times S'$
G SE 1	2.501 - 3500	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G CC 1	Fino a 3.000	$NCC = N + 0,12 \times S'$

3. Con le sigle sopra riportate si intende:

N = numero posti auto

S = superficie di vendita

NCC = numero posti auto del centro commerciale

N' = è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel CC
S' = è il totale delle superfici di vendita degli altri negozi presenti nel CC

4. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
 - b) mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
7. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, n. 3), della legge Regionale n. 56/1997 e s.m.i, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.
8. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le medie e le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui al comma 2 del presente articolo e dell'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
9. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga avanzata richiesta di pratica edilizia.
10. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita fino a 900 mq. ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1 ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 del presente articolo.
11. Per le medie strutture di vendita fino a 400 mq. ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, si applica quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977 e s.m.i.
12. La quota di posti a parcheggio privati e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i. e ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge re-

gionale 56/77 e s.m.i., secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., e della legge n. 28 del 24 febbraio del 2004 e s.m.i

2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici oggetto di tutela, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.

1. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq. su tutto il territorio comunale, sono soggette a una verifica preventiva favorevole, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali, circa l’impatto sulla viabilità e alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, sulla base di una relazione da presentarsi a carico del richiedente in sede di domanda di autorizzazione commerciale.
2. Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti e alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale e a evitare l’impatto traumatico sull’occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo locale.
3. L’analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste dal comma 1 del presente articolo devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale, ai sensi dell’art. 27 degli Indirizzi regionali, con particolare riguardo all’inquinamento atmosferico e acustico.
4. Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all’atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 18 e 19 degli Indirizzi Regionali.
2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
 - a) Programmi di Qualificazione Urbana (PQU) per l'addensamento A.1.

Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire e/o DIA edilizie.

1. I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98 e s.m.i.
2. I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro novanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi così come prevista dall'articolo 3, comma 5, della L. R. 28/99 e s.m.i.
3. Nel caso di SCIA edilizia si applica la normativa ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Articolo 23 – Forme particolari di commercio.

1. Le erboristerie sono da considerarsi esercizi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di prodotti di erboristeria deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
2. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o di distribuzione di carburanti e non può essere cedu-

ta o comunque trasferita separatamente dall'attività principale alla quale inerisce.

3. Le attività di vendita di giornali e riviste rimangono assoggettate alla normativa di settore che fa capo al D. Lgs. 170/2001 e all'apposito piano comunale.
4. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito degli stessi organizzato dal venditore a fini di promuovere i prodotti in vendita.

Articolo 24 – Norme finali

1. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e s.m.i. e nel D. Lgs. 114/98 e s.m.i.