

INDICAZIONI DI PROCEDIMENTO

**PER IL RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI COMMERCIALI
EXTRAURBANI (ARTERIALI) A.5.**

E

**LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON
ADDENSATE L.2.**

Indicazioni sui procedimenti di competenza comunale e provinciale ai sensi dell'art.13 (comma 3, lettera e) e dell'art. 14 (comma 4, lettera b) dell'Allegato A alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.lgs 21.03.1998 n. 114", come modificato dalla DCR n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla DCR n. 59-10831 del 24.3.2006.

In data 30/03/2006 è entrata in vigore la DCR n. 59-10831 del 24.3.2006 con la quale sono state approvate le modifiche agli "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.lgs 31.03.1998 n. 114", già approvati con DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e modificati con DCR n. 347-42514 del 23.12.2003.

La nuova normativa ha introdotto diverse innovazioni in merito agli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa, modificando i compiti che i comuni sono chiamati ad competenze già attribuite alla Provincia dalla precedente DCR n. 347-42514 del 23.12.2003.

Nel corso della prima fase di applicazione delle novità introdotte dalla DCR citata, hanno evidenziato l'opportunità di intervenire con un'azione di indirizzo e coordinamento a livello regionale, nella convinzione che il principio di sussidiarietà nell'allocazione e nell'esercizio delle funzioni amministrative debba essere costantemente interpretato secondo i principi di completezza ed adeguatezza, per garantire la migliore attuazione delle disposizioni normative e, con essa, la piena efficacia delle medesime.

Il presente documento fornisce prime indicazioni di procedimento sui principali adempimenti previsti per i Comuni che, nell'ambito della predisposizione dei criteri di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98, debbano riconoscere gli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) A5 e le Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L2, e degli adempimenti previsti per le Province chiamate a esprimere il proprio parere in ordine agli addensamenti e localizzazioni sopra indicate.

1. RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI (ARTERIALI) A5 (Art. 13 comma 3 lettera e))

A. Definizione

Sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimite.

I parametri ai quali i comuni devono fare riferimento sono quelli contenuti nel prospetto 3 dell'art. 13 c. 3, lett. e)

La delimitazione dell'ambito non dovrà comprendere nuove aree non urbanizzate che configurino incremento dello sviluppo lineare dei vari insediamenti; potrà comprendere solo aree intercluse tra gli insediamenti preesistenti.

L'addensamento è riconosciuto previa approvazione da parte del comune di apposito progetto unitario di coordinamento.

Detta approvazione da parte del comune è subordinata ad obbligatorio parere della provincia

B. Procedure per il riconoscimento dell'addensamento commerciale A5

Art. 12 comma 4, art.12 comma 4bis, art.13 comma 3 lettera e), art. 26 comma 2bis

Il Comune:

- 1) individua l'ambito territoriale rispettando la definizione e i parametri di cui all'art. 13 c. 3) lett. e)
- 2) avvia le analisi e gli approfondimenti necessari per la redazione del progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) concernenti:
 - a. analisi dei piani sovracomunali e di eventuali progetti infrastrutturali riguardanti l'ambito individuato;
 - b. studio sul sistema del traffico attuale e potenziale (*art. 26 comma 2bis*); i flussi veicolari potenziali sono derivati in base alle eventuali SLP realizzabili secondo gli indici di PRGC e quindi tenendo conto dei parcheggi art. 21 L.R. 56/77 e L. 122/89.
 - c. studio preliminare per il riordino della viabilità dell'intero ambito
 - d. analisi di compatibilità ambientale, ai sensi dell'articolo 20 della l.r. 40/1998, dell'intero ambito
 - e. studio preliminare per l'indicazione delle eventuali opere di mitigazione/compensazione ambientale.
- 3) avvia e coordina la fase di concertazione con Provincia e Comuni limitrofi delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale (art. 26 comma 2 bis). Tale fase di concertazione è avviata con formale comunicazione. Si svolge preferibilmente attraverso una conferenza dei servizi, che si esprimerà entro 60 giorni dalla data del suo avvio, o mediante il ricorso ad altre forme concertative idonee a raggiungere adeguate soluzioni preliminari condivise dalle parti coinvolte (è possibile anche l'invio ai soggetti coinvolti di una proposta preliminare di assetto infrastrutturale richiedendo la trasmissione di eventuali osservazioni e/o proposte entro un termine non superiore a 45 giorni).
Trattandosi di un'azione concertativa essa è priva di valenza vincolante, pertanto è fatta salva la facoltà di assumere anche diverse soluzioni. In tal caso è necessario che le scelte siano adeguatamente motivate.
- 4) redige il P.U.C. che dovrà contenere:
 - a. indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali
 - b. indicazioni relative all'organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi
 - c. indicazioni in ordine al posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25 della DCR n. 59/2006 e delle aree a standard di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 smi in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte di insediamenti commerciali

- d. indicazioni degli elementi di mitigazione/compensazione necessari per rendere compatibile dal punto di vista ambientale l'ambito individuato
 - e. indicazioni per i soggetti coinvolti in relazione alle modalità e tempistica per la realizzazione delle opere previste; le opere previste sono da considerarsi quale livello minimo di interventi da eseguirsi e, quindi, potranno essere implementate da altre opere eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.
- 5) trasmette alla Provincia il P.U.C. corredato dalle risultanze della fase di concertazione di cui al precedente punto 3) e dagli elaborati indicati al successivo capoverso per l'acquisizione del parere necessario ai fini del riconoscimento dell'addensamento commerciale A5.

La Provincia:

Acquisito il progetto unitario di coordinamento dal comune, corredato dalla documentazione di seguito elencata, **esprime il proprio parere OBBLIGATORIO MA NON VINCOLANTE entro un termine massimo di 60 gg.**, nel rispetto dell' art. 16 della L. 241/90 e s.m.i.

Il parere è espresso in merito alla conformità dei contenuti del progetto unitario di coordinamento con le previsioni P.T.P, con particolare riguardo al sistema della viabilità.

In assenza del PTP il parere sul progetto unitario di coordinamento farà riferimento agli artt. 2, 12, 13, 16, 17, 22, 24, 25, 26, 27 della DCR n. 59/2006 con particolare riguardo al sistema della viabilità.

In relazione al riconoscimento dell'addensamento, si precisa che e' responsabilità dell'Amministrazione comunale verificare che l'ambito prescelto rispetti la definizione e i parametri dell'art. 13, c. 3 sub e).

Compete alla Regione, ai sensi dell'art. 19 della l.r. 28/99, la verifica ed il controllo della conformità dell'azione amministrativa e programmatoria comunale all'attuazione degli strumenti regionali emanati sulla base delle disposizioni del d.lgs 114/98,(...), nonché compete alla Regione l'esercizio dell'intervento sostitutivo previsto dagli art. 6 e 28 del d.lgs 114/98 in caso di inerzia dei Comuni, e come dettagliatamente specificato all'art. 30 della DCR 59/2006 anche in caso di applicazione difforme degli indirizzi e criteri di cui alla DCR citata.

Alla Provincia e' assegnato il compito di fornire ai Comuni il supporto necessario affinché i principi generali contenuti negli articoli citati vengano perseguiti, mentre sul sistema della viabilità e traffico e' richiesta una valutazione più attenta (ciò ovviamente sempre tenendo conto che non è all'esame il progetto esecutivo di opere) in particolare qualora l'organizzazione del sistema della viabilità interessi nodi o tratte viabilistiche non comunali.

In caso di decorrenza del termine di cui sopra senza l'avvenuta comunicazione del parere, e senza che siano state manifestate motivate esigenze istruttorie (nel rispetto di quanto stabilito dalla L. 241/90 smi), è facoltà del Comune procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere (art. 13 comma 3 lettera e))

Il Comune:

1) Acquisito il parere da parte della Provincia entro il termine sopra indicato, **e procedendo indipendentemente dallo stesso qualora siano decorsi i termini**, approva con proprio atto, il progetto unitario di coordinamento,

Considerato che il parere è obbligatorio ma non vincolante, **è facoltà del comune discostarsi dallo stesso, dandone atto nel corso di approvazione dello stesso.**

Il progetto unitario di coordinamento approvato è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti a permesso a costruire; può essere attuato anche per parti con strumento urbanistico esecutivo (SUE) o con permesso a costruire convenzionato (art. 13 comma 3 lettera e))

2) **Conseguentemente approva**, secondo le procedure stabilite all'art. 29 della DCR 59/2006, i criteri di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98.

3) **Conseguentemente adegua** gli strumenti urbanistici ai criteri di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98 approvati secondo le procedure di approvazione previste dalla l.r. 56/77 e s.m.i.

C. Contenuti ed elaborati suggeriti per la redazione del progetto unitario di coordinamento:

(I contenuti e gli elaborati qui di seguito elencati costituiscono, per i Comuni, una prima generale indicazione degli elementi essenziali del PUC.

Costituiscono altresì indicazione della documentazione che in linea di massima è necessaria alle Province per l'espressione del proprio parere di competenza.

Gli elaborati devono essere trasmessi alla Provincia in triplice copia in formato cartaceo ed 1 copia in formato informatico. Le copie cartacee saranno corredate delle firme del responsabile del procedimento comunale ed eventualmente del progettista estensore.)

Elaborati cartografici:

- Corografia scala 1: 20.000/25.000 in cui è indicato l'addensamento commerciale individuato e soggetto a PUC, gli eventuali insediamenti commerciali esistenti e la rete stradale interessata
- Planimetria scala 1: 10.000 e/o planimetria scala 1: 5.000
- Planimetria scala 1: 2.000 con posizionamento parcheggi, organizzazione dell'area in ordine al sistema della viabilità ed accessi
- Stralcio delle planimetrie del P.R.G.C. vigente, corredato dalle relative NTA, relativamente alle destinazioni d'uso, alle classi di rischio idrogeologico eventualmente presenti nell'ambito interessato al PUC, eventuale carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica

Relazione in genere contenente:

- analisi dei piani sovracomunali, di eventuali progetti infrastrutturali, dei vincoli ambientali, paesaggistici, storico culturali, riguardanti l'ambito territoriale interessato dal PUC;
- studio sul sistema del traffico veicolare attuale e potenziale (art. 26 comma 2bis), che espliciti i seguenti argomenti:
 - Individuazione della rete stradale interessata dall'influenza dell'addensamento commerciale A5 individuato, con l'indicazione delle strade – tratte – nodi interessati
 - Analisi e calcolo del traffico esistente nelle tratte interessate negli orari di massimo afflusso veicolare. E' possibile procedere con un rilievo del traffico o facendo riferimento a dati il più possibile aggiornati in possesso di altri enti.
 - Analisi della capacità delle strade e delle intersezioni (nodi) individuate come interessate dall'influenza dell'addensamento commerciale A5.
 - Analisi della situazione del possibile traffico indotto da insediamenti commerciali che potenzialmente potrebbero essere realizzabili nell'ambito dell'addensamento commerciale A5. Tale analisi ovviamente non potrà essere effettuata sulla superfici di vendita autorizzabili ma potrà essere solo effettuata in base all'offerta di parcheggio con esclusiva applicazione dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e legge n. 122/89, quindi non si configura in alcun modo come la valutazione di impatto sulla viabilità prevista dall'art. 26 c. 3 della DCR 59/2006 che è invece riferita al procedimento di rilascio delle singole autorizzazioni. Tuttavia poiché i comuni per prefigurare i flussi veicolari potenziali per definire gli interventi connessi all'addensamento A5 e oggetto del PUC, necessitano di strumenti di immediato utilizzo, si ritiene di fornire quale strumento di calcolo il seguente sistema:

- Superficie a parcheggio (art. 21 L.R. 56/77 + L. 122/89) / 26 mq (da art. 25 comma 6 DCR 59-10831/06) = n. posti auto
 $C = n. \text{ posti auto derivati dal precedente calcolo}$
 $F = \text{flusso viario da considerarsi sia in entrata che in uscita}$

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1,2 \times C$
Più di 1.000 posti auto	$F = 1.200 + 0,65 (C - 1.000)$

- Valutazione dei carichi indicativi di traffico (derivabile dal traffico esistente e dal traffico potenzialmente indotto) e analisi della capacità della rete stradale interessata dall'influenza dell'addensamento commerciale A5.
- Studio generale e preliminare della viabilità proposta con attenzione agli accessi esistenti e/o previsti all'addensamento commerciale
- Analisi di Compatibilità Ambientale che espliciti i seguenti argomenti:
 - Esame, esteso all'intero addensamento commerciale, secondo quanto indicato all'art. 27 comma 1 ter della DCR 59-10831/06, degli effetti ambientali indotti, diretti ed indiretti, dai potenziali insediamenti commerciali realizzabili (nuove realizzazioni o ristrutturazioni dell'esistente) nell'addensamento commerciale, basandosi sugli studi realizzati dal comune per la redazione del PRGC o presenti nel PTP.
 - Indicazione di criteri e/o 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 il rispetto dei criteri progettuali sono obbligatori ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire relativi a tutti gli insediamenti commerciali).

2 . RICONOSCIMENTO DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE L2

(art. 14 comma 1 e comma 4 lettera b))

A. Definizione

Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L2 sono gli ambiti territoriali ubicati in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto dei comuni ed anche all'esterno. Sono preferibilmente lambiti o percorsi da assi viari di primo livello e sono candidati ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5.

I parametri a cui i comuni devono fare riferimento per il loro riconoscimento sono quelli contenuti nel prospetto 5 dell'art. 14 c. 4 lett. b).

Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L2, attuali o potenziali, inoltre, non costituiscono parte degli addensamenti commerciali di cui all'articolo 13. I comuni le possono individuare, nel rispetto della definizione e dei parametri indicati al prospetto 5, nel rispetto dei contenuti degli articoli della "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della DCR 59/2006 con particolare riguardo agli articoli 26 e 27 in ordine alla valutazioni viabilistiche e ambientali, nonché del comma 4 dell'articolo 12.

B. Metodologia e procedure per il riconoscimento delle localizzazioni urbano periferiche non addensate L2

(Art. 14 comma 1, 2 e 4)

Il Comune

1) **Effettua la valutazione “ex ante”** (preliminare) degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero Comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi di cui agli articoli 2, 3 e 4, dei contenuti degli articoli della “Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” della DCR n. 59/2006 con particolare riguardo agli articoli 26 e 27 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali.

2) **Individua**, conseguentemente, privilegiando le **parti del territorio occupate da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni**, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione **o le parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente e, comunque, non alterando immobili di pregio agricolo o ambientale e/o sottraendo aree di pregio agricolo o ambientale**, fatte salve le porzioni di territorio già interessate da previsioni insediative contenute nel vigente PRGC, gli ambiti territoriali che abbiano le caratteristiche per essere riconosciuti come localizzazioni L2 rispettando la definizione e i parametri di cui all'art. 14. Tale individuazione è effettuata dopo aver verificato che non vi siano incompatibilità con il PTP vigente purché già conforme alla normativa di cui alla DCR n. 59/2006.

3) **Individua**, laddove ciò si renda necessario, con motivazione della scelta operata e sempre privilegiando le **parti del territorio occupate da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni**, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione **o le parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente e, comunque, non alterando immobili di pregio agricolo o ambientale e/o sottraendo aree di pregio agricolo o ambientale**, fatte salve le porzioni di territorio già interessate da previsioni insediative contenute nel vigente PRGC, gli ambiti territoriali che abbiano le caratteristiche per essere riconosciute come localizzazioni commerciali L2 utilizzando il sistema delle deroghe ai parametri del prospetto 5 esplicitamente previste all'art. 14 c. 4 lett. B) punti 1, 2, 3, e 4. Tale individuazione è effettuata dopo aver verificato che non vi siano incompatibilità con il PTP vigente purché già conforme alla normativa di cui alla DCR 59/2006.

4) **Trasmette** alla Provincia gli atti indicati al successivo capoverso per l'acquisizione del parere obbligatorio ai fini del riconoscimento delle localizzazioni commerciali L2.

La Provincia

Acquisiti dal comune gli atti di individuazione delle localizzazioni commerciali L2, **esprime il proprio parere entro un termine massimo di 60 gg.**, nel rispetto dell' art. 16 della L. 241/90 e s.m.i.. Tale termine è da intendersi comprensivo dei tempi per lo svolgimento della concertazione prevista per le localizzazioni commerciali L2 con superficie territoriale superiore a mq. 40.000. Il responsabile del procedimento potrà, ricorrendone le condizioni e per motivate esigenze istruttorie, disporre la sospensione dei termini procedurali secondo le modalità stabilite dall'art. 2 comma 4 e dall'art. 16 comma 4 della L. 241/1990.

Il parere è espresso in merito alla conformità dell'individuazione delle localizzazioni commerciali L2 con le previsioni P.T.P, con particolare riguardo al sistema della viabilità. In assenza del PTP o quando lo stesso non sia adeguato alla DCR 59/2006, il parere farà riferimento agli artt. 2, 12, 14, 16, 17, 22, 24, 26, 27 della DCR n. 59/2006 con particolare riguardo al sistema della viabilità e con particolare attenzione al sistema delle localizzazioni commerciali L2 eventualmente individuate da altri comuni confinanti.

In relazione al riconoscimento della localizzazione, si precisa che e' responsabilità dell'amministrazione comunale verificare che l'ambito prescelto rispetti la definizione e i parametri dell'art. 14, c. 4 sub b).

Ai sensi dell'art. 19 della l.r. 28/99, compete alla Regione, la verifica ed il controllo della conformità dell'azione amministrativa e programmatoria comunale all'attuazione degli strumenti regionali emanati sulla base delle disposizioni del d.lgs 114/98,(...), nonché l'esercizio dell'intervento sostitutivo previsto dagli art. 6 e 28 del d.lgs 114/98 in caso di inerzia dei comuni, e come dettagliatamente specificato all'art. 30 della DCR n. 59/2006 anche in caso di applicazione difforme degli indirizzi e criteri di cui alla DCR citata.

Alla Provincia e' assegnato il compito di fornire ai comuni il supporto necessario affinché i principi generali contenuti negli articoli citati vengano perseguiti, mentre sul sistema della viabilità e traffico e' richiesta una valutazione più attenta (ciò ovviamente sempre tenendo conto che non e' all'esame il progetto esecutivo di opere) in particolare qualora l'organizzazione del sistema della viabilità interessi nodi o tratte viabilistiche non comunali.

Per le localizzazioni L2, in considerazione che esse sono riconoscibili dovendo rispettare tra l'altro anche il parametro della distanza da altra localizzazione commerciale L2 a prescindere dai confini comunali, la Provincia fornisce, laddove ciò sia possibile, ai Comuni il supporto necessario per effettuare tale verifica fornendo, le informazioni relative alla presenza di altre localizzazioni L2 in progetto o esistenti nei comuni immediatamente confinanti.

Il parere per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali L2 è sempre obbligatorio; esso diviene vincolante per il Comune nel caso di localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate-L2 che abbiano una superficie territoriale superiore a mq. 40.000.

Per localizzazioni L2 con superficie territoriale superiore a mq. 40.000 la Provincia esprime il proprio parere vincolante "... anche **previa concertazione** con i comuni confinanti e facenti parte della medesima area di programmazione, nel rispetto dei tempi e dei modi di cui alla L. 241/1990" (art. 14, comma 4 D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/06).

Ai fini dell'individuazione dei soggetti partecipanti alla concertazione, il responsabile del procedimento procederà alla convocazione dei Comuni confinanti (compresi quelli situati in altre province) e facenti parte della stessa area di programmazione commerciale (escludendo pertanto quelli confinanti, ma non facenti parte della stessa area di programmazione); nel caso di Comuni non facenti parte di alcuna area di programmazione, verranno convocati i Comuni confinanti compresi quelli situati in altre province.

Tale fase di concertazione è avviata con formale comunicazione. Si svolge preferibilmente attraverso una conferenza dei servizi, o con altre forme concertative idonee a raggiungere, nei tempi previsti per l'espressione del parere sulla localizzazione commerciale L2, adeguate soluzioni condivise dalle parti coinvolte.

Nel caso di ampliamento di una localizzazione L2 già individuata ai sensi della DCR 59/06, l'espressione del parere è obbligatorio e non vincolante, qualora l'ampliamento si riferisca a superfici territoriali inferiori/uguali a mq. 40.000; altresì il parere è obbligatorio e vincolante qualora l'ampliamento si riferisca a superfici territoriali superiori a mq. 40.000.

Per le localizzazioni commerciali L2 con superficie territoriale inferiore/uguale a mq. 40.000, in caso di decorrenza del termine massimo di 60 giorni senza avvenuta comunicazione del parere e senza che siano state manifestate motivate esigenze istruttorie (nel rispetto di quanto stabilito dalla L. 241/90 smi). E' facoltà del comune procedere indipendentemente dall'acquisizione del parere (art. 14 comma 3 lettera e)

Per le localizzazioni commerciali L2 con superficie territoriale superiore a mq. 40.000, in caso di decorrenza del termine massimo di 60 giorni senza l'avvenuta comunicazione al Comune del parere e senza che siano state manifestate motivate esigenze istruttorie (nel rispetto di quanto stabilito dalla l. 241/90 smi), il parere si intende espresso in modo positivo.

Eventuali prescrizioni in merito agli aspetti viabilistici ed ambientali contenute nel parere sono da considerarsi il livello minimo di interventi da eseguirsi e potranno essere implementate da altre opere eventualmente previste nei successivi approfondimenti contenuti nel PUC e/o in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Il Comune

1) Acquisito il parere da parte della Provincia entro il termine sopra indicato, approva con deliberazione del Consiglio Comunale, **i criteri ai sensi dell'art. 8 comma 3 d.lgs. 114/98** (criteri per il rilascio delle autorizzazioni), secondo le procedure stabilite all'art. 29 della DCR 59/2006 corredati dalla **valutazione "ex ante"** degli aspetti economici, strutturali, territoriali, sociali, nel rispetto degli artt. 2, 3, 4 e della parte seconda della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/06, con particolare riferimento agli artt. 26 e 27 relativi a viabilità, traffico e compatibilità ambientali.

Per le localizzazioni commerciali L2 con superficie territoriale inferiore/uguale a mq. 40.000, considerato che il parere della Provincia è obbligatorio ma non vincolante, **è facoltà del comune discostarsi dallo stesso, dandone atto nel corso di approvazione dei criteri di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98.**

Per le localizzazioni commerciali L2 con superficie territoriale superiore a mq. 40.000, considerato invece che il parere della Provincia è vincolante, **il Comune non ha alcuna facoltà di discostarsi dallo stesso.**

2) Conseguentemente **adegua** gli strumenti urbanistici ai criteri di cui all'art. 8 del d.lgs 114/98 approvati secondo le procedure di approvazione previste dalla l.r. 56/77 e s.m.i.

C . Contenuti ed elaborati suggeriti per la valutazione ex ante:

(I contenuti e gli elaborati qui di seguito elencati costituiscono, per i Comuni, una prima generale indicazione degli elementi essenziali per la valutazione ex ante.

Ad esclusione della valutazione ex ante, costituiscono altresì indicazione della documentazione che in linea di massima è necessaria alle Province per l'espressione del proprio parere di competenza.

Gli elaborati necessari ai fini della individuazione delle localizzazioni L2 devono essere trasmessi alla Provincia in triplice copia in formato cartaceo ed 1 copia in formato informatico. Le copie cartacee saranno corredate delle firme del responsabile del procedimento comunale ed eventualmente del progettista estensore. Della valutazione ex ante può essere trasmessa una sintesi)

Elaborati cartografici:

- Corografia scala 1: 20.000/25.000 in cui sono indicate le localizzazioni commerciali L2 individuate, eventuali insediamenti commerciali esistenti, e la rete stradale interessata
- Planimetria scala 1: 10.000 e/o planimetria scala 1: 5.000 delle singole localizzazioni commerciali L2
- Planimetria scala 1: 2.000 indicante l'organizzazione delle singole localizzazioni commerciali L2 in ordine al sistema della viabilità ed accessi
- Planimetrie del P.R.G.C. vigente, corredato dalle relative NTA, relativamente alle *destinazioni d'uso*, alle *classi di rischio idrogeologico* eventualmente presenti negli ambiti interessati dalle localizzazioni commerciali L2, eventuale *carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*

- Planimetrie del PRGC, corredate da legenda e dalle NTA , ove siano evidenziate le aree occupate da impianti produttivi dismessi da almeno 5 anni (nel caso dell'applicazione della deroga di cui al punto 4 dell'art. 14 c. 4 lett.b) planimetria degli impianti produttivi dismessi da almeno 10 anni) all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione; le zone di riqualificazione e/o riuso del patrimonio esistente; immobili di pregio agricolo e ambientale (*ai fini di tale ultimo aspetto si farà riferimento al d.lgs n. 42/2004 (ex l. 1089/39, ex l. 1497/39, agli artt. 24 e 25 della l.r. 56/77 smi, al sistema dei suoli agricoli del PTP e ad ogni altro documento di pianificazione territoriale disponibile)*)
- nel caso in cui una localizzazione L2 interessi più di un Comune è necessaria una cartografia comprendente il territorio coinvolto.

Relazione generale contenente:

- Analisi degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune in relazione al ruolo che esso ricopre nei confronti dei comuni confinanti e/o dell'area di programmazione commerciale di riferimento
- Definizione degli obiettivi da perseguire per l'intero territorio e con particolare riguardo al sistema commerciale del comune e dei comuni confinanti e/o dell'area di programmazione commerciale di riferimento
- Analisi dei piani sovracomunali, di eventuali progetti infrastrutturali, dei vincoli ambientali, paesaggistici, storico culturali, riguardanti gli ambiti territoriali interessati dall'individuazione delle localizzazioni commerciali L2.
- Motivazioni che hanno portato all'individuazione delle localizzazioni commerciali L2 e certificazione del rispetto della definizione e dei parametri di cui all'art. 14 c. 4 sub b)
- Valutazione degli aspetti di viabilità e traffico per la verifica dell'idoneità dell'area, in particolare:
 - verifica che le localizzazioni commerciali L2 individuate siano accessibili da un'arteria di dimensioni idonee e se nell'adeguamento del PRGC debba essere previsto un potenziamento delle infrastrutture della zona
 - verifica dell'accessibilità alle localizzazioni commerciali L2 individuate avendo cura di verificare la possibilità di prevedere accessi concentrati e non disseminati lungo l'arteria; il successivo PUC a cui dovrà essere sottoposta la localizzazione potrà, in questo modo, organizzare più in dettaglio l'accessibilità
 - Analisi di compatibilità ambientale con:
 - Esame, secondo quanto indicato all'art. 27 della DCR 59-10831/06, degli effetti ambientali indotti, diretti ed indiretti, dall'individuazione delle localizzazioni commerciali L2, basandosi sugli studi realizzati dal comune per la redazione del PRGC o presenti nel PTP.
 - Indicazione delle 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.

D. Altri adempimenti del Comune

1) Il Comune **sottopone ciascuna localizzazione commerciale L2** a "progetto unitario di coordinamento (PUC).

L'approvazione del P.U.C. è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso di costruire; il PUC può essere attuato anche per parti, con strumenti urbanistici esecutivi (SUE), purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

2) Il Comune, **prima della definizione del PUC riferito a ciascuna localizzazione L2, avvia e coordina la fase di concertazione con Provincia e Comuni limitrofi** per la definizione delle soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale (art. 26 comma 2 bis). Tale fase di concertazione è avviata con formale comunicazione. Si svolge preferibilmente attraverso una conferenza dei servizi, che si esprimerà entro 60 giorni dalla data del suo avvio, o mediante il ricorso ad altre forme concertative idonee a raggiungere adeguate soluzioni preliminari condivise dalle parti coinvolte (è possibile anche l'invio ai soggetti coinvolti di una proposta preliminare di assetto infrastrutturale richiedendo la trasmissione di eventuali osservazioni e/o proposte entro un termine non superiore a 45 giorni).

Trattandosi di un'azione concertativa essa è priva di valenza vincolante, pertanto è fatta salva la facoltà di assumere anche diverse soluzioni. In tal caso è necessario che le scelte siano adeguatamente motivate.

3) **Il Comune redige il PUC**, tenuto conto delle risultanze della fase di concertazione, o discostandosi dalle stesse adottando altre soluzioni con adeguata motivazione.

Il PUC dovrà in genere contenere:

- indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali
- indicazioni relative all'organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi
- indicazioni in ordine al posizionamento e dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25 della DCR n. 59/2006 e delle aree a standard di cui all'art. 21 della l.r. 56/77 s.m.i. in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte di insediamenti commerciali
- indicazioni degli elementi di mitigazione/compensazione necessari per rendere compatibile l'ambito individuato
- indicazioni per i soggetti coinvolti in relazione alle modalità e tempistica per la realizzazione delle opere previste; le opere previste sono da considerarsi quale livello minimo di interventi da eseguirsi e, quindi, potranno essere implementate da altre opere eventualmente prescritte in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali.

Elaborati suggeriti per la formazione del PUC:

Elaborati cartografici:

- Corografia scala 1: 20.000/25.000 in cui è indicato l'addensamento commerciale individuato e soggetto a PUC, gli eventuali insediamenti commerciali esistenti e la rete stradale interessata
- Planimetria scala 1: 10.000 e/o planimetria scala 1: 5.000
- Planimetria scala 1: 2.000 con posizionamento parcheggi, organizzazione dell'area in ordine al sistema della viabilità ed accessi
- Stralcio delle planimetrie del P.R.G.C. vigente, corredato dalle relative NTA, relativamente alle *destinazioni d'uso*, alle *classi di rischio idrogeologico* eventualmente presenti nell'ambito interessato al PUC, eventuale *carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*

Relazione generale contenente:

- Analisi dei piani sovracomunali, di eventuali progetti infrastrutturali, dei vincoli ambientali, paesaggistici, storico culturali, riguardanti l'ambito territoriale interessato dal PUC;
- Studio sul sistema del traffico veicolare attuale e potenziale (art. 26 comma 2bis), che espliciti i seguenti argomenti:
 - Individuazione della rete stradale interessata dall'influenza della localizzazione commerciale L2 individuata, con l'indicazione delle strade – tratte – nodi interessati.
 - Analisi e calcolo del traffico esistente nelle tratte interessate negli orari di massimo afflusso veicolare. E' possibile procedere con un rilievo del traffico o facendo riferimento a dati il più possibile aggiornati in possesso di altri enti.
 - Analisi della capacità delle strade e delle intersezioni (nodi) individuate come interessate dall'influenza della localizzazione commerciale L2.

- Analisi della situazione del possibile traffico indotto da insediamenti commerciali che potenzialmente potrebbero essere realizzabili nell'ambito della localizzazione commerciale L2. Tale analisi ovviamente non potrà essere effettuata sulla superfici di vendita autorizzabili ma potrà essere solo effettuata in base all'offerta di parcheggio con esclusiva applicazione dell'art. 21 della L.R. n.56/77 e legge n. 122/89, quindi non si configura in alcun modo come la valutazione di impatto sulla viabilità prevista dall'art. 26 c. 3 della DCR 59/2006 che è invece riferita al procedimento di rilascio di singole elle autorizzazioni. Tuttavia poiché i comuni per prefigurare i flussi veicolari potenziali per definire gli interventi connessi alla localizzazione commerciale L2 e oggetto del PUC, necessitano di strumenti di immediato utilizzo, si ritiene di fornire quale strumento di calcolo il seguente sistema:

Superficie a parcheggio (art. 21 L.R. 56/77 + L. 122/89) / 26 mq (da art. 25 comma 6 DCR 59-10831/06) = n. posti auto

- *C = n. posti auto derivati dal precedente calcolo*
- *F = flusso viario da considerarsi sia in entrata che in uscita*

<i>C</i>	<i>F</i>
<i>Fino a 1.000 posti auto</i>	<i>F = 1,2 x C</i>
<i>Più di 1.000 posti auto</i>	<i>F = 1.200 + 0,65 (C - 1.000)</i>

- Valutazione dei carichi indicativi di traffico (derivabile dal traffico esistente e dal traffico potenzialmente indotto) e analisi della capacità della rete stradale interessata dall'influenza della localizzazione commerciale L2
 - Studio generale e preliminare della viabilità proposta con attenzione agli accessi esistenti e/o previsti all'addensamento commerciale
- Analisi di Compatibilità Ambientale che espliciti i seguenti argomenti:
- Esame, esteso all'intero addensamento commerciale, secondo quanto indicato all'art. 27 comma 1 ter della DCR 59-10831/06, degli effetti ambientali indotti, diretti ed indiretti, dai potenziali insediamenti commerciali realizzabili (nuove realizzazioni o ristrutturazioni dell'esistente) nell'addensamento commerciale, basandosi sugli studi realizzati dal comune per la redazione del PRGC o presenti nel PTP.
 - Indicazione di criteri e/o 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 il rispetto dei criteri progettuali sono obbligatori ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire relativi a tutti gli insediamenti commerciali).

3. ULTERIORI DISPOSIZIONI

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI L.2

Nelle localizzazioni commerciali L.2. su cui siano state rilasciate autorizzazioni e/o siano attive medie e grandi strutture di vendita in applicazione del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della DCR 563-13414 del 29/10/99, e/o siano in corso di realizzazione insediamenti commerciali regolarmente autorizzati sotto l'aspetto edilizio e commerciale nel rispetto dell'art. 26 della L.R. 56/77, del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della DCR 563-13414 del 29/10/99, *il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita è da ritenersi:*

- **sospeso fino ad approvazione del P.U.C.** (previsto dall'art. 14) **da parte del Comune**, nel caso in cui i centri commerciali già autorizzati non siano stati ancora sottoposti a fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale* di cui alla L.R. 40/98;
- **consentito**, nel caso in cui i centri commerciali già autorizzati nelle suddette localizzazioni abbiano superato positivamente la fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale* di cui alla L.R. 40/98.

*(*Verifica o valutazione d'impatto ambientale di competenza della Regione Piemonte per i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq e superficie utile lorda di pavimento superiore a 4.000 mq (Allegato B1 categoria n.17 L.R. 40/98 così come modificata dalla D.G.R. n. 75-5611 del 19/03/02)*

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI L.3.

_Per le localizzazioni commerciali L.3. individuate dai comuni in vigenza della precedente normativa si prevede:

- **l'automatica abrogazione**, qualora sulle stesse non sia stata rilasciata alcuna autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita ai sensi del D.Lgs. 114/98 e della L.R. 28/99;
- **l'automatica riclassificazione come localizzazioni commerciali L.2.**, se sulle stesse sono state rilasciate autorizzazioni e/o siano attive medie e grandi strutture di vendita in applicazione del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della DCR 563-13414 del 29/10/99, e/o siano in corso di realizzazione insediamenti commerciali regolarmente autorizzati sotto l'aspetto edilizio e commerciale nel rispetto dell'art. 26 della L.R. 56/77, del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99, della DCR 563-13414 del 29/10/99.

In tali casi il rilascio di nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita è da ritenersi:

- **sospeso fino ad approvazione del P.U.C.** (previsto dall'art. 14) **da parte del Comune**, se i centri commerciali già autorizzati non sono stati ancora sottoposti a fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale* di cui alla L.R. 40/98;
- **consentito**, se i centri commerciali già autorizzati nelle suddette localizzazioni hanno superato positivamente la fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale* di cui alla L.R. 40/98.

*(*Verifica o valutazione d'impatto ambientale di competenza della Regione Piemonte per i centri commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq e superficie utile lorda di pavimento superiore a 4.000 mq (Allegato B1 categoria n.17 L.R. 40/98 così come modificata dalla D.G.R. n. 75-5611 del 19/03/02)*