

 **REGIONE
PIEMONTE REGIONE PIEMONTE**

 **PROVINCIA
DI TORINO PROVINCIA DI TORINO**



COMUNE DI OSASCO

ADOZIONE DEGLI INDIRIZZI GENERALI E DEI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA IN ATTUAZIONE DEL D.LGS. 114/98. APPLICAZIONE DELLA D.C.R. N. 59-10831 DEL 24/03/2006. "MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALL'ALLEGATO A DELLA D.C.R. N. 563-13414 DEL 29/10/1999.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, TABELLA DI COMPATIBILITA' TERRITORIALE E NORME DI ATTUAZIONE.

Data: Novembre 2007

Elaborato n. 2

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 46 DEL 29/11/2007.

Il Sindaco: Silvano BIANCO

Il Segretario Comunale: Dott.ssa Gabriella COCO

Responsabile del Procedimento: Geom. Paolo BOAGLIO

PARTE PRIMA. PREMESSE E STATO DI FATTO

Le nuove disposizioni legislative in materia di commercio approvate con la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 59-10831 del 24.03.2006 "Modifiche ed integrazioni all'Allegato A) alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del D.Lgs 31 marzo 1998, n. 114) hanno introdotto sostanziali ed ulteriori modifiche alle disposizioni vigenti, già oggetto di revisione con la D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, imponendo una puntuale verifica della rispondenza degli atti di adeguamento già adottati ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 114/98 rispetto ai nuovi criteri, comportando un ristudio ed una nuova analisi del territorio ai fini anche dell'adeguamento dei strumenti comunali come previsto dal comma 4 dell'art. 1 della D.C.R. sopra indicata.

In particolare, la parte seconda della D.C.R. 563/99 e s.m.i. - "*Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, titolo Quinto, Adeguamento degli strumenti urbanistici regionali*" - riporta gli adempimenti che devono rispettare i comuni piemontesi, pena l'adozione di norme sostitutive in caso di inerzia.

Il comma 3 dell'art. 29 della D.C.R. 563-13414, come modificata dalla D.C.R. 59-10831, così recita: "*Le varianti urbanistiche necessarie..., sono formate e approvate secondo il seguente ordine: a) i criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3, del D.Lgs. 114/98 ed all'art. 4 comma 1 della legge regionale sul commerci, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale; b) l'adeguamento del piano regolatore generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5, del D.Lgs. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al piano regolatore generale ed è quindi approvato secondi i disposti dell'art. 17 della l.r. 56/1977; c) il regolamento di polizia locale e annonaria ai sensi dell'art. 6, comma 5, del d.lgs. 114/1998, integrato dei contenuti necessari all'applicazione della presente normativa; d) le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, coma 4, del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio*".

La presente relazione intende adempiere ai citati punti a) e d). Riguardo all'adeguamento del piano regolatore generale comunale si specifica che attualmente il Comune di Osasco ha in itinere due varianti strutturali ai sensi del comma 4 dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Pertanto, una volta adottati ed approvati da parte della Regione Piemonte i presenti criteri e terminato il procedimento di variante strutturale, si provvederà all'adeguamento dello strumento urbanistico.

Le norme di indirizzo generale per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio e i criteri di programmazione urbanistica sono indirizzati principalmente a:

- favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale nell'ambito del centro edificato di questo piccolo Comune e delle immediate vicinanze, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali riconducibili a differenti tipologie di strutture distributive;
- coordinare la programmazione in materia commerciale e urbanistica per favorire la trasparenza e la semplificazione dei procedimenti amministrativi.

La programmazione della rete distributiva di Osasco assume come propri riferimenti fondamentali :

- a) il comportamento del consumatore;
- b) la dinamica concorrenziale che si sviluppa fra i sottosistemi e tra unità del sistema commerciale;
- c) l'organizzazione del territorio;
- d) la concentrazione e il coordinamento degli atti di programmazione.

La procedura per l'elaborazione dello specifico apparato normativo per l'adeguamento comporta, in termini di analisi, quanto segue :

- a) l'individuazione dell'assetto territoriale della rete distributiva rilevando il livello gerarchico del Comune e la sua appartenenza ad un'area di programmazione commerciale, ovvero il bacino di utenza costituito dal Comune attrattore e dai Comuni dell'area di programmazione che ad esso fanno riferimento. L'assetto territoriale è un elemento fondamentale attraverso il

quale individuare le condizioni che favoriscono lo sviluppo della concorrenza nell'ambito delle attività commerciali, la varietà e la diffusione del servizio da rendere al consumatore (art. 4, 1° comma, lettera b) del DCR 563/99 e s.m.i.);

b) il rilevamento dei caratteri dell'offerta commerciale anche attraverso l'elencazione delle attività commerciali e la classificazione delle tipologie della struttura distributiva (artt. 7, 8 del DCR 563/99 e s.m.i.);

c) la delimitazione, anche grafica, secondo quanto richiesto dall'art. 14, comma 2, LR 56/77 (come modificato dal comma 6 dell'art. 7 della LR 28/99) delle zone di insediamento commerciale.

STATO ATTUALE

Con autorizzazione rilasciata dallo Sportello Unico per le Attività Produttive mediante provvedimento autorizzativo unico n. 102/02 del 02/09/2002 – prot. gen. 48656 – è stata autorizzata l'apertura di una media struttura di vendita di tipologia M-SE1 con superficie di vendita pari a mq 265,00, mediante autoriconoscimento di una localizzazione L2.

Il Comune di Osasco, prima con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30/06/2003, in sede di approvazione del progetto preliminare e successivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 in data 30/03/2004, in sede di approvazione del progetto definitivo della 1^ variante strutturale al P.R.G.C., aveva provveduto ad adottare i criteri ed adeguare lo strumento urbanistico generale alle disposizioni contenute negli indirizzi e criteri regionali per il commercio in sede fissa contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999.

L'approvazione di tale adeguamento prevedeva una localizzazione commerciale di tipo L.2 in fregio alla ex S.S. 589 dei laghi di Avigliana ed un addensamento A.1 corrispondente al centro edificato/edificando. La localizzazione L2 veniva individuata nel contesto relativo al sito ove è presente la media struttura di vendita.

Nel corso dell'istruttoria dell'iter sulla variante strutturale da parte della Regione Piemonte, con nota prot. 1706/17.1 del 13/02/2006, il settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali della Regione Piemonte esprimeva alcune osservazioni in merito alla variante strutturale al P.R.G.C. per gli aspetti di adeguamento commerciale. In particolare, veniva richiesta la modifica di alcuni errori materiali nella tabella di compatibilità e un ridimensionamento dell'addensamento A1 indicato.

La presente relazione si pone pertanto i seguenti obiettivi:

1. adottare i criteri di programmazione urbanistica ed individuare, ai sensi della nuova normativa regionale sul commercio, addensamenti e localizzazioni.
2. adottare le norme sul procedimento per il rilascio di autorizzazioni commerciali.

ANALISI DELL'ASSETTO TERRITORIALE E DELLA RETE DISTRIBUTIVA

- Livello gerarchico commerciale

Il Comune di Osasco, in relazione a :

- caratteristiche della rete distributiva;
- dotazione dei servizi;
- condizioni socio-economiche dei residenti;
- consistenza demografica (1.111 abitanti al 10/06/2007)

viene classificato – per quanto attiene agli aspetti della rete commerciale – come Comune minore (o debole), facente parte della rete secondaria e viene definito, secondo l'art. 11, 8° comma della DCR 563/99, nel seguente modo:

“I Comuni minori (o deboli) sono i comuni non turistici con popolazione inferiore a 3.000 abitanti, sede di un'offerta commerciale spesso non completa nella dotazione di base.”

- Area di programmazione commerciale (art. 10, 1° comma, lettera b) del DCR 563/99)

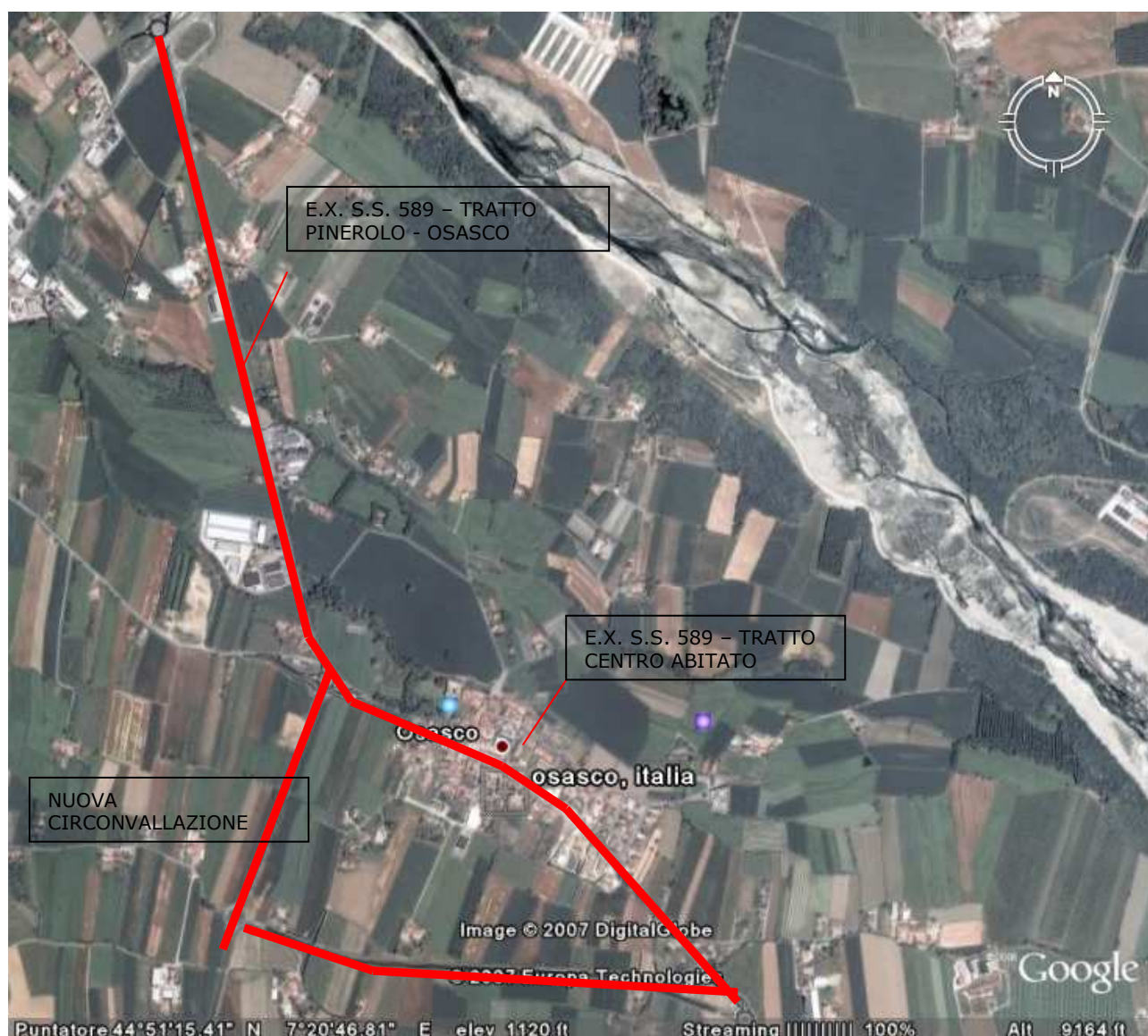
Per area di programmazione commerciale si intende un ambito territoriale delimitato dal comune attrattore e dai comuni con esso confinanti e, in qualche caso, da altri comuni circostanti.

Il Comune di Osasco appartiene all'area di programmazione commerciale di Pinerolo (Comune attrattore) con i seguenti Comuni: Buriasco, Frossasco, Macello, Piscina, Porte, Roletto, San Pietro Val Lemina, S. Secondo di Pinerolo, Scalenghe e Villar Perosa.

Il comune di Osasco ha una superficie di circa 5,46 Km², con un'altitudine media di 340 m s.l.m., presentando un territorio prevalentemente pianeggiante. Il principale asse di collegamento è rappresentato dalla ex strada statale 589, che si divide in un tratto interno al centro abitato ed in quello sulla circonvallazione esterna realizzata in occasione dell'evento olimpico di Torino 2006. Altre strade di minore importanza sono le S.P. 158 e 165.

Principalmente Osasco viene attraversato in direzione nord/sud da chi percorre l'asse Saluzzo/Pinerolo. La S.r. 589 è il più importante collegamento del pinerolese con il cuneese e la città di Cuneo stessa.

Con la realizzazione della nuova circonvallazione, è stata costruita una bretella di sfogo alla S.P. 161 della Val Pellice, congiungendo in territorio del comune di Bricherasio, la S.P. sopra citata con la 589 (in basso a sx nella foto satellitare). Ciò ha comportato un aumento esponenziale del traffico nel tratto finale (circa due km) della S.S. 589 nel tratto Osasco-Pinerolo, che necessita ormai di importanti lavori di adeguamento.



Alla data del 10/06/2007 il Comune di Osasco conta 1.111 residenti.

I dati riportati derivano da una ricerca di dati d'archivio e da un lavoro d'indagine diretto sul territorio. Le tabelle e i prospetti seguenti sono ricavati dai dati riportati dal 12°, 13° e 14° censimento ISTAT generale della popolazione per gli anni 1971 - 1981 - 1991 - 2001.

Per il periodo dal 1991 al giugno del 2000 si è utilizzata la base dei dati di rilevazione annuale che si effettuano nei comuni con i modelli ISTAT P2.

POPOLAZIONE RESIDENTE AL MAGGIO 2007

Anno	1971	1981	1991	2001	2007 (giugno)	Variazione assoluta	Variazione in percentuale
Popolazione complessiva	690	795	884	944	1111	+421	+62.1%
di cui							
nel capoluogo	371	280	355	410	547	+171	+67.8%
sparsa	319	515	529	534	564	+245	+56.6%

LA RETE DEL COMMERCIO ESISTENTE

Settori merceologici e tipologie di esercizio:

La rete distributiva del commercio in sede fissa di Osasco è costituita da complessivi 13 esercizi di vendita al dettaglio, con una superficie di vendita totale di mq. 967, così suddivisi secondo le classificazioni merceologiche e le tipologie introdotte dal D.L. 114/98.

Dei 13 punti vendita, secondo le definizioni per settore merceologico, 5 fanno parte del settore alimentare e misto, con una superficie di vendita totale di mq. 165 e una superficie media di mq. 30; 8 fanno parte del settore non alimentare con una superficie di vendita totale di mq. 802 e una superficie media di mq. 100.

Tra i 5 esercizi alimentari e misti non troviamo né medie né grandi strutture di vendita: si tratta di 5 esercizi di vicinato, la cui superficie di vendita è inferiore a mq. 150.

Degli 8 esercizi del settore non alimentare, secondo le dimensioni tipologiche, 7 punti vendita sono esercizi di vicinato e assumono una superficie di vendita di mq. 537 pari al 67% delle superficie del settore; 1 esercizio è di media superficie, con una superficie di vendita complessiva di mq. 265, pari al 33% della superficie di settore; non ci sono invece grandi strutture.

Ne risulta una rete commerciale, in termini quantitativi come numero di esercizi e come superficie complessiva, rivolta ai residenti: infatti ben la metà degli esercizi commerciali opera nel settore alimentare e misto e, trattandosi di strutture di vicinato, sono rivolti ai residenti in paese. Anche nel settore extraalimentare, soltanto un esercizio commerciale (cioè il 12.5%) è una media struttura di vendita, ubicata lungo la strada statale n° 589, in collocazione arteriale ed è quindi rivolta ai non residenti.

Settore merceologico: offerta alimentare e mista			Settore merceologico: offerta non alimentare		
Tipologia	Superficie mq	n.	Tipologia	Superficie mq	n.
VICINATO	165	5	VICINATO	537	7
MEDIA ALIMENTARE O MISTA			pMEDIA NON ALIMENTARE	265	1
GRANDE ALIMENTARE O MISTA			GRANDE NON ALIMENTARE		
TOTALE	165	5	TOTALE	802	8

Valutazione degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali del Comune di Osasco

Nella Relazione Illustrativa della variante strutturale al piano regolatore generale è stata effettuata una attenta analisi della dinamica demografica (aumento della popolazione e la sua distribuzione sul territorio) e del cambiamento dell'attività lavorativa predominante nel Comune di Osasco (cambiamento nel modo di raggiungere il posto di lavoro, aumento del "pendolarismo"); ne è risultato che il problema dei criteri di programmazione urbanistica per gli insediamenti commerciali deve essere affrontato.

I criteri di programmazione urbanistica per gli insediamenti commerciali sono quindi mirati a perseguire i seguenti obiettivi:

- 1) favorire la modernizzazione del sistema distributivo;
- 2) favorire la presenza di attività diversificate di dimensioni tali da non trovare una localizzazione adeguata nel centro abitato;
- 3) creare le sinergie tra le diverse attività a completamento di quelle già esistenti al fine di migliorare la produttività del sistema;
- 4) evidenziare l'articolazione del sistema commerciale di Osasco diviso in due poli di attrazione distinti:
 - a. centro storico e aree residenziali ove già vi sono attività commerciali, rivolti ad attività di vendita al minuto dedicato ad una clientela ivi residente, con mobilità generalmente pedonale;
 - b. Conferma della già esistente L2, individuata lungo la Str. Regionale n.589 verso Pinerolo in continuità con il tessuto commerciale – produttivo esistente ed in prossimità del centro residenziale urbano, rivolta ad una clientela che ha maggiore mobilità, residente sia nella zona periferico-agricola di Osasco che nei Comuni limitrofi, oppure di passaggio sulla Strada Regionale;
- 5) studiare nel dettaglio la viabilità oltre alla già prevista viabilità di servizio dell'area L2 (urbanisticamente rivolta alla zona L.2), con apposito studio sul sistema del traffico veicolare, sia in fase di stesura di PUC che di strumento urbanistico attuativo. Naturalmente la programmazione della rete distributiva tiene conto:
 - del comportamento del consumatore,
 - della dinamica concorrenziale del sistema commerciale,
 - dell'organizzazione del territorio definita attraverso gli strumenti di pianificazione territoriali ed urbanistici,
 - della concertazione e del coordinamento degli atti della programmazione tra i diversi livelli di governo della Regione.

PARTE SECONDA. CRITERI

DEFINIZIONI

1. Per commercio al dettaglio in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i..
2. Per esercizio commerciale in sede fissa si intende il luogo in cui si esercita attività di commercio al dettaglio così come descritti negli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 e s.m.i.
3. Per centro commerciale si intende una pluralità di esercizi commerciali in sede fissa organizzati come meglio specificato al successivo punto relativo.
4. Per superficie di vendita si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. La superficie di vendita si determina, per ciascun esercizio commerciale, calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri ed al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché la superficie espositiva così come definita dalla normativa regionale. Non costituisce, altresì, superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
5. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs. 114/1998, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 o ai sensi della Legge n. 426/1971.
6. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobili, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; ai fini del

presente comma è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di un atto di impegno d'obbligo tra Comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 D.Lgs. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 10 del presente articolo.

7. La superficie di vendita annessa ad attività produttiva, industriale o artigianale di locali con libero accesso al pubblico (spaccio aziendale) deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda; essa non può superare i 150 mq. ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i..

8. Ai sensi dell'articolo 16 comma 3 del D.Lgs. 114/1998, 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 ad accedervi è soggetta ad apposita comunicazione al Comune e deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (spacci interni), che non abbiano accesso dalla pubblica via. Ai sensi del comma 3 del citato articolo, nella comunicazione deve essere dichiarata la sussistenza dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs. 114/1998 della persona preposta alla gestione dello spaccio, il rispetto delle norme in materia di idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita.

9. La superficie di vendita di un centro commerciale diverso da quelli naturali è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.

10. La superficie espositiva è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili e non costituisce superficie di vendita.

APPLICAZIONE DELLE PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1 lettere d), e) ed f), del D.Lgs. 114/1998, le differenti procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali si applicano alle seguenti categorie di esercizi commerciali per la vendita al dettaglio:

- a. esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq.;
- b. medie strutture di vendita la cui superficie di vendita è compresa tra 151 e 1.500 mq.;
- c. grandi strutture di vendita la cui superficie di vendita è superiore ai 1.500 mq..

DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE

1. Ai sensi dell'articolo 4 comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/1998 un centro commerciale è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. 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.

2. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 8 dell'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., ricavati in due o più edifici non costituiscono un unico centro commerciale quando siano separati da vie o piazze, pedonali o veicolari, di proprietà pubblica o assoggettate ad uso pubblico, garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/1998. Le vie o piazze, pedonali o veicolari, pubbliche devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana. In tal caso la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 17, comma 2 della L.R. n. 56/1977 deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

3. I centri commerciali sono così classificati:

a. il centro commerciale classico è un insediamento commerciale costituito da un unico edificio, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati, eventualmente, da attività paracommerciali e di servizio e ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto al rilascio di un unico titolo abilitativo edilizio. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale, e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D.Lgs. 114/1998;

b. il centro commerciale sequenziale è un insediamento commerciale costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e, pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, di cui all'articolo 6 comma 1 bis, dell'allegato A della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della L.R. n. 56/1977, come modificato dalla Legge Regionale sul commercio; Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

c. il centro commerciale naturale è un insieme di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale definite addensamenti commerciali urbani ed extraurbani, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e costituiti in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing territoriale. Il Comune può aderire al soggetto associativo o societario. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. I titoli abilitativi edilizi sono rilasciati separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE

Le categorie di esercizi commerciali così come definite precedentemente in base alle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta si articolano in tipologie di strutture distributive. Queste ultime, in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 e dei criteri regionali, sono classificate come segue:

- Esercizi di vicinato:

tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 150; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali specifiche limitazioni.

- Medie strutture di vendita

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq.

M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq.

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq.

offerta extralimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq.

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

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq.

- Grandi strutture di vendita

offerta commerciale mista:

G-SM1: superficie di vendita da 1.501 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 extralimentare:

G-SE1: superficie di vendita da 1.501 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 6.000 mq.

- Centri commerciali

Medie strutture di vendita:

M-CC: da 151 a 1.500 mq. di superficie di vendita complessiva

Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra):

G-CC1: superficie di vendita fino 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.

La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 15 della D.C.R. n. 563-13414 e s.m.i..

CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Ai sensi degli articoli 13 e 14 dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i., nel territorio comunale sono riconoscibili le seguenti zone di insediamento commerciale:

- Addensamenti commerciali;

- Localizzazioni commerciali.

Tali zone costituiscono elementi di forte interazione con il tessuto urbano e con la complessità delle funzioni ivi riconoscibili, dando luogo alla formazione di sistemi commerciali, articolazioni complesse del territorio, con forte interazione funzionale, non solo commerciale, riconoscibili attraverso porzioni continue di esso ad alta densità commerciale. All'interno di essi deve essere verificata la molteplicità dell'offerta commerciale, tenendo conto dei diversi canali distributivi. Gli addensamenti commerciali sono costituiti da porzioni di territorio urbano, percepite come unitarie, che raggruppano un insieme diffuso di attività commerciali, ubicate a scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale. Sono caratterizzate dalla natura pubblica dei percorsi.

Le localizzazioni commerciali sono zone urbane puntuali, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno di addensamenti commerciali.

Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali urbani sono classificati come segue:

a. Addensamenti commerciali:

A.1 addensamento commerciale del centro storico principale;

A.2 addensamenti commerciali dei centri storici secondari consolidati;

A.3 addensamenti commerciali forti delle aree periferiche;

A.4 addensamenti commerciali minori o interstiziali.

A.5 addensamenti commerciali extraurbani (arteriali).

b. Localizzazioni commerciali:

L.1 localizzazioni commerciali urbane non addensate;

L.2 localizzazioni urbano-periferiche non addensate.

CRITERI E RICONOSCIMENTO DEGLI ADDENSAMENTI COMMERCIALI

ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI (A.1) – ART. 13, COMMA 3, LETT. A) D.C.R. 563-13414

L'addensamento viene riconosciuto nell'ambito commerciale consistente nel nucleo di antica formazione, sviluppato spontaneamente intorno alla piazza principale.

Ai fini di una maggiore comprensione, l'addensamento comprende l'intera area definita dal P.R.G.C. quale area RS, area degli insediamenti storici, oltre a comprendere parte delle aree più antiche delle zone RR (residenziali da ristrutturare ma che, a differenza delle aree RS, non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare). Sono compresi altresì i nuclei di più antica formazione di alcune aree RC (di completamento), corrispondenti a due isolati prospicienti la strada principale ove maggiormente si sono insediati sin dallo scorso secolo, i principali negozi del paese.

La delimitazione dell'addensamento A1 realizzata con i presenti criteri, riduce notevolmente quanto previsto con i precedenti adeguamenti, anche in ottemperanza a quanto segnalato dalla Regione Piemonte, Settore Programmazione Interventi Commerciali, con nota prot. 1706/17.1 del 13/02/2006.

ADDENSAMENTI STORICI SECONDARI (A.2) – ART. 13, COMMA 3, LETT. B) D.C.R. 563-13414

Non riconoscibili nei comuni minori come quello di Osasco

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI (A.3) – ART. 13, COMMA 3, LETT. C) D.C.R. 563-13414

Non riconoscibili nei comuni minori come quello di Osasco

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (O DEBOLI) (A.4) – ART. 13, COMMA 3, LETT. D) D.C.R. 563-13414

Gli addensamenti commerciali urbani minori sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro dei comuni, caratterizzato dalla presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare.

Caratteristiche per il riconoscimento:

A.4	PARAMETRO	COMUNI MINORI
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	P.4	< MT. 50
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	Q.4	< N. 10
ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO	E.4	MT. 50
VALORE MINIMO DEI MQ DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	F.4	< MQ 250

Il comune di Osasco ha un impianto urbanistico particolare: è infatti presente il centro di più antica formazione (idealmente individuato con l'addensamento A.1) al quale è subito in adiacenza il nucleo di più recente formazione, corrispondente per lo più in nuove aree di espansione in fase di completamento ed in aree di completamento. Per aree di completamento sono intese le zone ormai prossime se non addirittura inglobate nel centro abitato, destinate anticamente a cascina ma che ormai non hanno più tale funzione. In tali aree vi è la presenza di alcuni esercizi commerciali già insediati, con una superficie di vendita <250 mq. Come si evince dalla foto satellitare vista nelle pagine precedenti, il paese è attraversato da una strada principale lungo la quale sono addossate le case, la viabilità parallela alla principale è in fase di realizzazione e comunque è estesa esclusivamente ad un "isolato". Pertanto quale "fronte strada" per il parametro P.4 viene presa la via principale.

In ottemperanza al parere espresso dalla Regione Piemonte, Settore Programmazione e Interventi sei Settori Commerciali prot. 3051/DA1701 del 07/11/2007, viene riconosciuto quale addensamento A.4 la parte di centro già edificato che comprende esercizi commerciali. L'addensamento è stato pertanto limitato, con l'estensione di 50 mt oltre l'ultimo esercizio.

ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI (ARTERIALI) (A.5) – ART. 13, COMMA 3, LETT. E) D.C.R. 563-13414

Non si riconoscono nel territorio del Comune di Osasco. Si veda quanto indicato per le localizzazioni L.2



CRITERI E RICONOSCIMENTO DELLE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE (L.1) – ART. 14, COMMA 4, LETT. A) D.C.R. 563-13414

Non si riconoscono nel Comune di Osasco localizzazioni L.1. Ai sensi del comma 3 dell'art. 14 della D.C.R. 563-13414, le localizzazioni L.1 sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio di autorizzazioni di cui all'art. 15 della D.C.R. stessa, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'art. 24 della D.C.R. già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale. Tale riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto relativo alle L.1 senza alcuna possibilità di deroga.

LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO PERIFERICHE NON ADDENSATE (L.2) – ART. 14, COMMA 4, LETTERA B) D.C.R. 563-13414

Il comma 8 dell'articolo "ulteriori disposizioni", inserito nella D.C.R. 563-13414 così come modificata dalla D.C.R. 59-10831, recita: *"Nelle localizzazioni commerciali L.2. riconosciute in vigore delle precedenti normative sulle quali siano state rilasciate autorizzazioni e/o siano attive medie e grandi strutture di vendita in applicazione del d.lgs. 114/1998, della l.r. 28/1999, della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, e/o siano in corso di realizzazione*

insediamenti commerciali regolarmente autorizzati sotto l'aspetto edilizio e commerciale nel rispetto dell'articolo 26 della l.r. 56/1977, del d.lgs. 114/1998, della l.r. 28/1999, della DCR n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, possono essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita nel rispetto della presente normativa solo dopo che il comune abbia approvato il progetto unitario di coordinamento previsto all'articolo 14. Fino a quel momento è sospesa la presentazione di istanze di autorizzazione per medie e grandi strutture di vendita, tranne nel caso in cui i centri commerciali già autorizzati nelle localizzazioni di cui al presente comma, abbiano superato positivamente la fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale di cui alla l.r. 40/1998".

Come indicato nelle premesse alla presente relazione:

1. lungo l'asse di collegamento della ex S.S. 589, nel tratto Osasco-Pinerolo, è presente una media struttura di vendita commerciale M-SE1;
2. l'area che ricomprende tale esercizio di vendita è stata riconosciuta mediante D.C.C. n. 7 in data 30/03/2004 quale localizzazione L.2, ai sensi della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414.

La localizzazione L.2 così come è stata riconosciuta ricomprende le are ADC1, ADC2 e ADE1 del P.R.G.C., aree che nel corso del tempo non hanno cambiato denominazione.

Con l'approvazione dei presenti criteri, si conferma pertanto la localizzazione L.2 così come riconosciuta in precedenza, mantenendo la perimetrazione.

Non vengono pertanto verificati i parametri previsti dall'art. 14. Altresì, confermando la localizzazione commerciale, non è necessario provvedere alla "valutazione ex ante" prevista.

In ogni caso non potranno essere rilasciate nuove autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita nel rispetto della normativa regionale sul commercio fino a quando il Comune non abbia approvato il progetto unitario di coordinamento previsto dall'art. 14 della D.C.R. 563-13414 e s.m.i.. Fino a tale momento è sospesa la presentazione di istanze di autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita, tranne nel caso in cui i centri commerciali già autorizzati nella localizzazione abbiano superato positivamente la fase di verifica e/o valutazione d'impatto ambientale di cui alla L.R. 40/98 e s.m.i.

Si specifica che, date le esigue dimensioni del territorio comunale, è possibile individuare una sola localizzazione L.2, di notevoli dimensioni però, garantendo comunque una dinamica concorrenziale.

PARTE TERZA. INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

COMPATIBILITA' TERRITORIALE DELLO SVILUPPO

Per ciascun addensamento commerciale urbano (A.1, e A.4) e per le localizzazioni commerciale urbana (L.1 ed L.2), in ottemperanza ai criteri regionali, si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita mq	Addensamento A.1	Addensamento A.4	Localizzazione L.1	Localizzazione L.2
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM 1	151-250	SI	SI	SI	NO
M-SAM 2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM 3	901-1500	NO	NO	SI	SI(1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	NO	SI	SI
M-CC	151-1500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO

G-CC4	>18000	NO	NO		NO
-------	--------	----	----	--	----

Note: (1) solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella.

Si precisa che la D.C.R. 563-13414 e s.m.i. all'art. 17, tabella n. 6, non riporta la compatibilità per i comuni minori per gli addensamenti A.4, pur essendo consentiti dall'art. 13. Si è pertanto inserita una nuova voce nella compatibilità comunale, dettando per l'addensamento A.4 le stesse prescrizioni dell'addensamento A.1 – anche in considerazione delle caratteristiche del comune di Osasco.

La compatibilità funzionale di cui alla precedente tabella costituisce vincolo inderogabile ai fini del rilascio di autorizzazioni commerciali per nuova apertura, per variazione della superficie di vendita, per trasferimento degli esercizi commerciali, per modificazione o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di titolo abilitativo edilizio relativo agli insediamenti commerciali. Ciascuna unità distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali compatibili con gli addensamenti o le localizzazioni non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella precedente tabella.

NUOVE APERTURE, TRASFERIMENTI, VARIAZIONE DELLA SUPERFICIE E DI SETTORE MERCEOLOGICO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Si richiamano ed applicano integralmente i dettami dell'art. 15 della D.C.R. 29/10/1999 n. 563-13414 e s.m.i.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO.

Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs 114/98, della L.R. 28/99 e s.m.i. e della D.C.R. n. 563-13414 (art. 25, 3° comma), si definisce come vincolante e non derogabile – fatto salva ogni successiva modifica – la seguente tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
Tipologie delle strutture distributive	Superficie di vendita mq (S)	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio
M-SAM2(*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1500	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SE2, M-SE3	401-1500	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151-1500	$NCC = N + N' (**)$
G-SE1	1501-3500	$N = 40 + 0,08(S-900)$

Note:

- (*) gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414 e s.m.i.
- (**) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.
- N' è uguale a $0,12 \times S'$, dov' S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Altresì, nel calcolo del fabbisogno delle aree a parcheggio, dovranno essere inderogabilmente rispettati i disposti dell'art. 25 della D.C.R. 563-13414, in particolare i commi 2, 2bis, 4, 6 e 7.

PROGETTO UNITARIO DI COORDINAMENTO (PUC)

L'attuazione delle attività commerciali comprese all'interno della localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata L2 individuata in precedenza, è subordinata all'approvazione da parte del Comune del Progetto Unitario di Coordinamento (PUC). Da detto studio devono derivare le soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale e le norme di riferimento, previa concertazione con la Provincia e i comuni limitrofi, in particolare nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della D.C.R. 563-13414 e s.m.i.. L'approvazione del Progetto Unitario di coordinamento da parte del Comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi oggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire.

Si riporta in seguito un estratto dell'art. 26 della D.C.R. 563-13414, al quale si fa rimando e si confermano tutte le prescrizioni in esso imposte:

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

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

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

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

- a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
- b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 25 ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

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

c) il traffico ordinario, assumendo sia il maggior valore su base oraria stimato tra le ore 17 e le ore 19 del venerdì e del sabato sia il maggior valore rilevato nell'arco di 4 settimane continuative, con esclusione dei mesi di agosto e dicembre; il rilievo deve essere asseverato dal professionista incaricato alla redazione dello studio; al traffico ordinario si deve aggiungere il traffico presumibilmente generato dalle attività, di nuovo o esistente impianto, non considerate nel calcolo del fabbisogno dei posti parcheggio e comunque servite dalla stessa viabilità della zona di insediamento commerciale;

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

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

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

Il PUC deve altresì essere corredato da idonea e dettagliata analisi di compatibilità ambientale, che valuti gli effetti ambientali indotti, diretti ed indiretti, dalle varie tipologie di strutture distributive compatibili. Da tale analisi di compatibilità devono derivare le norme per le opere di mitigazione necessarie nonché le caratteristiche progettuali degli insediamenti commerciali che costituiscono riferimento normativo del PUC stesso. Le opere previste e i criteri progettuali sono obbligatori ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire relativi a tutti gli insediamenti commerciali.

Secondo quanto specificato dalla determinazione dirigenziale n. 204 del 18/07/2007 della Regione Piemonte, Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali, la procedura di approvazione del PUC dovrà seguire quanto indicato al punto D. del punto 2. (riconoscimento delle L.2).

VERIFICHE DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITÀ

L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico è subordinato alla verifica di quanto previsto dagli articoli 26 e 27 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i. e secondo le modalità previste dagli stessi.

CORRELAZIONE TRA AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E PERMESSI DI COSTRUIRE E NORME AMBIENTALI

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 114/98, della L.R. 28/99 e s.m.i. e della D.C.R. n. 563-13414, per quanto attiene al rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della D.C.R.

Dovranno altresì essere rispettate le indicazioni previste in materia di beni culturali ed ambientali, così come previsto dall'art. 23 della DCR 563-13414 e s.m.i..

ESERCIZIO DI VICINATO

- L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita sino ai 150 mq. degli esercizi di vicinato avviene secondo le modalità indicate dall'art. 7 della D.Lgs n. 114/98, attraverso la compilazione della modulistica regionale.
- Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5 del D.Lgs. 114/98 e dall'artt. 23 e 24 della DCR gli esercizi di vicinato (sino a 150 mq. di vendita) possono essere attivati in tutto il territorio comunale con destinazione urbanistica non agricola, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni normative igienico sanitarie e quant'altro normato in materia urbanistico edilizia.

PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture di vendita sino ai 1500 mq. avviene secondo le modalità indicate nei paragrafi seguenti, nel rispetto della compatibilità territoriale dello sviluppo definita in precedenza. Tale definizione prevede che in ottemperanza a quanto disposto dalla LR e dalla DCR le medie e grandi strutture di vendita siano insediabili, a livello territoriale, solo ed unicamente negli addensamenti e nelle localizzazioni individuate nel presente piano di adeguamento.
- Il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita avviene nel rispetto dei beni culturali e ambientali come da art. 23 della D.C.R. 563/99 e s.m.i..

- L'istanza di autorizzazione per le medie strutture di vendita deve essere presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune, utilizzando la modulistica regionale. Per la compilazione della modulistica si fa presente che la dichiarazione del rispetto, relativamente al locale, dei regolamenti locali, di polizia urbana, annonaria, igienicosanitaria e dei regolamenti edilizi, va inteso nel senso di rispetto da accertare al momento dell'attivazione dell'esercizio e non all'atto di presentazione della domanda.
 - Nell'istanza dovranno essere dichiarati , a pena di inammissibilità:
 - a) Il settore o i settori merceologici;
 - b) Il possesso dei requisiti professionali in caso di richiesta di autorizzazione per il settore merceologico alimentare, ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo n. 114/1998;
 - c) L'ubicazione dell'esercizio;
 - d) La superficie di vendita dell'esercizio;
 - e) L'assenza delle condizioni ostative all'esercizio dell'attività commerciale previste dall'art. 5 comma 2 del decreto legislativo n. 114 del 1998.
 - In caso di società, il possesso di uno dei requisiti di cui al comma, lettera b) è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona preposta specificamente all'attività commerciale.
 - l'istanza di autorizzazione deve essere sottoscritta dal richiedente, a pena di nullità; la sottoscrizione non è soggetta ad autenticazione ove sia apposta in presenza del dipendente addetto, ovvero nel caso in cui l'istanza sia presentata unitamente a copia fotostatica, anche non autenticata, dal documento di identità del sottoscritto.
 - all'istanza di autorizzazione deve essere allegata la documentazione comprovante la conformità dell'intervento al presente piano di adeguamento. Stante il disposto dell'art.26 comma 6 e seguenti della L.R. 56/77, la domanda va altresì corredata dalla documentazione necessaria per ottenere il rilascio della concessione edilizia.
 - Il responsabile del procedimento, ricevuta l'istanza:
 - ◆ effettua la verifica della stessa e, nel caso di incompletezza o irregolarità richiede all'interessato, entro 10 giorni dal ricevimento, le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento;
 - ◆ effettua la verifica della sussistenza dei requisiti essenziali e dei presupposti necessari per svolgere l'attività, nonché dalla sottoscrizione; qualora rilevi l'insussistenza di uno dei requisiti essenziali, dichiara l'inammissibilità della domanda e ne dispone l'archiviazione;
 - ◆ esamina, accertandone la completezza, la documentazione allegata alla domanda e, qualora rilevi l'incompletezza o l'irregolarità della documentazione pervenuta, richiede all'interessato la necessaria documentazione integrativa che dovrà pervenire entro il termine dei 30 gg. successivi, pena l'eventuale improcedibilità della domanda, se e in quanto gli elementi integrativi mancanti siano tali da non consentire la valutazione dell'intervento rispetto al presente piano di adeguamento;
 - ◆ provvede all'acquisizione dei pareri, intese o assenti necessari all'espletamento delle verifiche di compatibilità, trasmettendo, a ciascuno degli uffici comunali competenti, la documentazione relativa ai vari aspetti (urbanistica, trasporti, commercio, etc); ai fini della necessaria correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione commerciale per la contestualità del rilascio dei suddetti atti, nonché per il rispetto dei tempi prescritti per il rilascio della autorizzazioni, viene indetta apposita conferenza dei servizi ai sensi della legge 241/90 e 127/97; la data della conferenza è fissata nella stessa nota di acquisizione parere;
 - ◆ provvede a tutti i necessari adempimenti istruttori, atti a verificare la conformità dell'istanza al presente piano di adeguamento;
 - ◆ terminata la fase istruttoria, rilascia l'autorizzazione o comunica, entro il termine tassativo di 90 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il provvedimento di diniego.
- Ai sensi del disposto dell'art. 26 commi 6 e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio dell'autorizzazione commerciale e della concessione edilizia avverrà contestualmente nel caso di interventi con superficie lorda di calpestio non superiore a 4.000 mq. e superficie di vendita non superiore a mq. 1.500, negli altri casi il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione urbanistica secondo le disposizioni di cui ai commi successivi del medesimo art. 26.

In ogni caso, qualora il procedimento venga attivato per il tramite dello Sportello Unico per le Attività Produttive, il responsabile del procedimento è tenuto al rispetto delle tempistiche imposte dalla struttura unica.

ONERI AGGIUNTIVI

In applicazione di quanto previsto all'articolo 3, comma 2, lettera d) della Legge Regionale sul commercio, recepito dall'articolo 15 comma 11bis della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., il rilascio delle nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita, ubicate in tutti i tipi di sistemi, addensamenti e localizzazioni commerciali, è subordinato alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo, così come definito dalla deliberazione della Giunta Regionale dell'11 dicembre 2006, n. 2-4844 o da ogni sua successiva modifica.

CONTESTUALITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

I titoli abilitativi edilizi relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale 56/1977 e s.m.i., e secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali indicato dal D.Lgs. 114/1998. I titoli abilitativi edilizi relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro novanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione del parere favorevole, sia in merito all'autorizzazione urbanistica regionale sia sulla domanda di autorizzazione commerciale, espresso dalla conferenza di servizi di cui all'articolo 9 comma 3 del D.Lgs. 114/1998.

Le condizioni per il rilascio del titolo abilitativo edilizio sono dettate dagli articoli 26 e 48 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i..

EFFICACIA E VALIDITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI

L'apertura al pubblico delle medie e grandi strutture di vendita, conseguente al rilascio dell'autorizzazione per attivazione, ampliamento, variazione o aggiunta di settore merceologico o comunque per altra fattispecie prevista all'articolo 3 della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i., deve avvenire entro i termini previsti dall'articolo 22, comma 4 del D.Lgs. 114/1998, salvo proroga fino ad un massimo di anni tre per le grandi strutture di vendita e di anni due per le medie strutture di vendita per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato, come previsto dall'articolo 5 della Legge Regionale 12 novembre 1999, n. 28. I termini di cui sopra sono sospesi in pendenza di procedimento giudiziario fino alla notifica alle parti della relativa sentenza passata in giudicato. Nello stesso periodo è ugualmente sospeso il procedimento amministrativo di attivazione dell'autorizzazione. Qualora, nei tempi stabiliti dai commi precedenti, la superficie di vendita sia realizzata in una misura inferiore ai due terzi di quella autorizzata, l'Amministrazione comunale o regionale, ciascuna per le rispettive competenze, dichiara la decadenza dell'autorizzazione per la parte non realizzata, a condizione che siano comunque rispettate le norme contenute nella Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. e le compatibilità di cui al precedente articolo 17. La revoca o la decadenza dell'autorizzazione per la parte non realizzata, determinano, relativamente a quella parte, l'annullamento o la modifica dell'autorizzazione regionale così come previsto nella Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. e del titolo abilitativo edilizio, laddove rilasciato.

Il titolare di un'autorizzazione commerciale il cui esercizio sia organizzato in più reparti, in relazione alla gamma dei prodotti trattati o alle tecniche di servizio impiegate, può affidare tali reparti a terzi, purché in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 del D.Lgs. 114/1998 affinché li gestiscano in proprio, previa la comunicazione all'Amministrazione per la durata contrattualmente convenuta.

Il divieto di esercitare, congiuntamente nello stesso locale, l'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio previsto dall'articolo 26, comma 2 del D.Lgs. 114/98, non opera per la vendita di:

- a. macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b. materiale elettrico;
- c. colori, vernici e carte da parati;
- d. ferramenta ed utensileria;
- e. articoli per impianti idraulici, a gas e igienici;
- f. articoli da riscaldamento;
- g. strumenti scientifici e di misura;
- h. macchine per uffici e relativi accessori;
- i. auto, motocicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j. combustibili;
- k. materiali per l'edilizia;
- l. legnami e altri articoli assimilabili ai precedenti (carta da imballo, ecc.).

REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI

Le autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciale in sede fissa, fatto salvo quanto già previsto negli articoli 22 del D.Lgs. 114/1998 e 6 della Legge Regionale n. 28/1999, sono revocate qualora non siano rispettate:

- a. le norme contenute nella presente disciplina;
- b. le norme contenute nei regolamenti locali di polizia municipale e di igiene e sanità;
- c. le indicazioni normative e cartografiche del P.R.G., fatte salve le condizioni specifiche disciplinate nei precedenti articoli e ogni altra prescrizione relativa alle autorizzazioni e contenuta in dispositivi legislativi sovraordinati.

Le indicazioni del presente articolo si applicano per tutte le tipologie di esercizi commerciali.

PARTE QUARTA. ADEGUAMENTO DELLO STRUMENTO URBANISTICO

In seguito all'approvazione dei presenti criteri e del progetto unitario di coordinamento per la zona L.2, con apposita variante urbanistica, si provvederà ad adeguare lo strumento urbanistico vigente agli indirizzi di cui alla Legge Regionale 28/1999, alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i. e ai criteri definiti nel presente atto. La procedura di approvazione dovrà rispettare particolarmente quanto previsto dall'articolo 29 della D.C.R. n. 563 - 13414 del 29 ottobre del 1999 e s.m.i..

Ai fini dell'insediamento di nuove attività commerciali si dovrà verificare l'ammissibilità delle superfici di vendita rispetto alla tabella di compatibilità tipologico-funzionale di cui al precedente articolo 14 oltre alla conformità alle destinazioni d'uso ed alle prescrizioni previste dal P.R.G. vigente (parametri, indici di edificabilità, ecc.).