

COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Provincia di Bologna

REGOLAMENTO

CONCERNENTE LA “DEFINIZIONE DEI CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA” E LE “NORME SUL PROCEDIMENTO PER L’APERTURA, IL TRASFERIMENTO DI SEDE E L’AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA E PER LA COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA’ PER GLI ESERCIZI DI VICINATO”.

Approvato con deliberazione consiliare n. 28 del 30/04/2003

Redatto da:
Arch. Piero Vignali
SVILUPPO COMUNE Srl

Aprile 2003

CAPO I - CRITERI PER IL RILASCIO

AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER STRUTTURE DI VENDITA DI MEDIA DIMENSIONE

Paragrafo 1) AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO-PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA

1. Per le medio-piccole strutture di vendita (con Superficie di Vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq a seconda dell'ambito territoriale - nonché per i Centri commerciali di Vicinato o Complessi Commerciali di Vicinato con Superficie di Vendita complessiva non superiore al limite dimensionale delle medio-piccole strutture di vendita), l'autorizzazione è dovuta nei casi previsti al punto 4.3 delle NORME SUL PROCEDIMENTO; negli altri casi il rilascio dell'autorizzazione è subordinato oltre alla verifica di conformità urbanistica, alla verifica che:

- **le nuove strutture commerciali non presentino condizionamenti al tessuto abitativo esistente e siano collocate prioritariamente in unità edilizie indipendenti rispetto le unità edilizie residenziali;**
- **la viabilità di accesso sia dotata di un buon livello di servizio (presenza di marciapiede, piste ciclabili, attraversamenti protetti, ecc.); in assenza di tali livelli di servizio, la loro realizzazione può essere richiesta al soggetto richiedente l'autorizzazione;**
- **i parcheggi pertinenziali siano facilmente fruibili;**
- **la connessione con la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinenziali sia efficacemente prevista.**

2. In caso di più richieste di autorizzazione per medio-piccole strutture di vendita di rilevanza comunale ricadenti nel medesimo ambito urbano, non avendosi di norma per tali strutture l'effetto "concentrazione", l'Amministrazione Comunale verifica con proprio monitoraggio, dopo la loro apertura, gli effetti cumulativi che si sono venuti a creare, con particolare riguardo agli aspetti di traffico e necessità di parcheggi pubblici. In caso di verifica negativa si dovrà attivare apposita Variante al P.R.G. Vigente ed alla normativa urbanistica-commerciale, con lo scopo di compensare gli aspetti negativi rilevati (limitare l'apertura di nuove strutture, riorganizzazione del traffico, realizzazione di nuovi parcheggi, ecc.).

Paragrafo 2) AUTORIZZAZIONI RELATIVE A MEDIO-GRANDI STRUTTURE DI VENDITA DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

1. Per le medio-grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale (con superficie superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq) il rilascio dell'autorizzazione è subordinato oltre che alla verifica di conformità urbanistica, alla valutazione della compatibilità degli effetti dell'intervento per quanto riguarda gli aspetti di mobilità e traffico, gli aspetti della compatibilità ambientale e gli aspetti socio economici.

1.1 Per quanto riguarda gli effetti sulla mobilità ed il traffico la compatibilità dell'intervento, ai fini del rilascio o del diniego dell'autorizzazione, la domanda è valutata secondo i seguenti criteri:

- salvaguardia dei livelli di servizio: occorre verificare che i flussi di traffico generati dall'intervento siano compatibili con la capacità delle reti di trasporto interessate, ossia che gli incrementi di traffico previsti sulle strade non superino le soglie di congestione.
- recupero delle esternalità: occorre verificare che gli interventi di miglioramento dell'infrastrutturazione e/o gli interventi di mitigazione previsti, consentano un recupero delle esternalità negative provocate, , ossia compensino gli aggravii determinati dal traffico generato.
- efficienza degli accessi: occorre verificare il corretto dimensionamento e l'efficienza dei punti di connessione con le reti esterne. Questo criterio va applicato anche per l'accessibilità ai servizi di trasporto pubblico. In particolare per le medio grandi strutture del settore alimentare deve essere previsto un innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita. La valutazione del corretto dimensionamento può eventualmente comportare l'esigenza di corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi.
- affidabilità del funzionamento interno: occorre verificare il corretto dimensionamento e la efficiente organizzazione del progetto rispetto allo smistamento interno ed ai flussi generati, valutati nelle condizioni statisticamente peggiori di esercizio. Un aspetto particolare riguarda la verifica del sistema in condizioni di emergenza (accessibilità da parte dei veicoli di pronto soccorso o dei Vigili del fuoco).
- contenimento del consumo di territorio: in particolare per quanto riguarda i parcheggi devono essere ricercate quelle soluzioni che siano in grado di risparmiare territorio, ad esempio parcheggi interrati (compatibilmente con la problematica delle falde) o parcheggi pluripiano.
- adeguatezza degli spazi per il carico e lo scarico delle merci: occorre verificare che le operazioni di carico e scarico merci possano avvenire senza interferire con la viabilità pubblica; per le sole medio grandi strutture del settore alimentare deve essere prevista un'area apposita, che consenta anche lo stationamento temporaneo di veicoli merci, senza che venga limitata la fruizione dei parcheggi pertinenziali da parte della clientela.
- idoneità della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva: per le sole medio grandi strutture del settore alimentare deve essere garantita una distanza non superiore a 100 metri fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo. Per le altre medio grandi strutture questa condizione non è prescrittiva, ma preferenziale.

1.2 Per quanto riguarda la verifica della compatibilità ambientale dell'intervento, ai fini del rilascio o del diniego dell'autorizzazione, la domanda è valutata secondo i seguenti criteri:

- verifica preliminare della compatibilità acustica: le aree devono essere comprese entro ambiti classificati in classe IV ai sensi della Legge quadro sull'inquinamento acustico (L. 447/1995) e del DPCM 14.11.1997 (Aree ad intensa attività umana) nonché L.R. 15/2001 e successive Direttive. Vanno considerati in particolare per le strade di accesso, i problemi indotti dalla prossimità rispetto ad insediamenti residenziali (inquinamento acustico ed atmosferico).
- verifica preliminare della compatibilità idrogeologica: impermeabilizzazione del suolo e capacità di smaltimento delle acque piovane; se necessario provvedere a realizzare opere idrauliche compensative.
- verifica preliminare della situazione della rete fognaria: possibilità di essere collegati ai collettori comunali o in mancanza di ciò, proporre soluzioni alternative.
- verifica preliminare della compatibilità paesaggistico-ambientale: ricercare soluzioni per limitare l'impatto visivo sul paesaggio e sul sistema storico-culturale del territorio eventualmente presente.

1.3 Per quanto riguarda la verifica degli aspetti socio economici dell'intervento, ai fini del rilascio o del diniego dell'autorizzazione, la domanda è valutata secondo i seguenti criteri:

- qualità complessiva del servizio all'utenza: devono essere evitate operazioni che comportino un peggioramento del servizio (ad esempio in termini di minore accessibilità).
- concorrenza fra le diverse forme distributive: deve essere perseguito l'obiettivo di permanenza o rafforzamento della concorrenza.
- effetti sociali: devono essere evitati effetti negativi rilevanti sulla tenuta della rete di vendita preesistente.

2. In caso di più richieste di autorizzazione per medio-grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari di rilevanza comunale o sovracomunale ricadenti nel medesimo ambito urbano, si raggiunge l'effetto "concentrazione", quando si supera, per sommatoria della SV delle strutture insediate, il limite fissato per i centri commerciali di attrazione di livello inferiore, cioè 4.500 mq. In tal caso l'Amministrazione Comunale valuterà con proprio monitoraggio, gli effetti cumulativi che si sono venuti a creare, con particolare riguardo agli aspetti di traffico e necessità di parcheggi pubblici. In caso di verifica negativa si dovrà attivare apposita Variante al P.R.G. Vigente ed alla normativa urbanistica-commerciale, con lo scopo di compensare gli aspetti negativi rilevati (limitare l'apertura di nuove strutture, riorganizzazione del traffico, realizzazione di nuovi parcheggi, ecc.).

Paragrafo 3) CRITERI SPECIFICI

3.1 Articolazione in sottoclassi delle medio-piccole strutture di vendita

In relazione agli ambiti territoriali individuati in sede di adeguamento del PRG Vigente alla L. R. 14/99 in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, vengono fissate per la classe delle medio-piccole strutture di vendita, due sottoclassi, che rispettivamente vanno applicate ai seguenti ambiti:

- a) medio-piccole strutture di vendita con Superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 600 mq:
 - complessivamente nell'intero ambito n. 1 di Castel Maggiore con riguardo particolare:
 - comparto 6
 - ex comparto 1
 - nell'ambito n. 2 di Trebbo di Reno

- b) medio-piccole strutture di vendita con Superficie di vendita superiore a 600 mq e fino a 1.500 mq:
 - nell'ambito n. 1 di Castel Maggiore con riferimento al solo comparto 4
 - nel comparto M
 - nell'ambito 6 ex Cerioli nel caso di intervento di ristrutturazione globale

CAPO II - NORME SUL PROCEDIMENTO

Qualora l'istanza sia sottoposta a procedimento mediante lo "sportello unico", le modalità procedurali sono quelle fissate dal relativo regolamento di attuazione vigente.

PROCEDURE DI COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA' PER GLI ESERCIZI DI VICINATO.
AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI PER STRUTTURE DI VENDITA DI MEDIA DIMENSIONE

1) OGGETTO

1. Le presenti norme sul procedimento disciplinano le modalità per la presentazione della comunicazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi di vicinato (fino a 250 mq di Superficie di Vendita) e le modalità di presentazione delle domande di autorizzazione per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle medie strutture di vendita (fino a 2.500 mq di Superficie di Vendita con le precisazioni di cui al paragrafo 3.1 precedente).

2. Nell' Allegato sono riportate le definizioni delle terminologie di riferimento.

2) DISCIPLINA AUTORIZZATORIA

2.1 - ESERCIZI DI VICINATO

Sono soggette a comunicazione al Comune (compilando l'apposito modulo ministeriale COM 1) le seguenti richieste:

- A) APERTURA DI ESERCIZIO**
 - A1 – Nuovo esercizio**
 - A2 – Concentrazione**
- B) APERTURA PER SUBINGRESSO**
- C) VARIAZIONI**
 - C1 – Trasferimento di sede**
 - C2 – Ampliamento o riduzione di Superficie di Vendita**
 - C3 – Variazione del settore merceologico**
- D) CESSAZIONE DI ATTIVITA'**

2.2) MEDIE STRUTTURE

Sono soggette ad autorizzazione (compilando l'apposito modulo ministeriale COM 2) le seguenti richieste:

- A) APERTURA DI ESERCIZIO**
 - A1 – Nuovo esercizio**
 - A2 – Concentrazione**
- B) VARIAZIONI**
 - B1 – Trasferimento di sede**
 - B2 – Ampliamento di Superficie di Vendita**
 - B3 – Ampliamento di Superficie di Vendita a seguito di accorpamento**
 - B4 – Estensione di settore merceologico**

Sono soggette a comunicazione al Comune (compilando l'apposito modulo ministeriale COM 3) le seguenti richieste:

C) APERTURA PER SUBINGRESSO

D) VARIAZIONI

D1 – Riduzione di Superficie di Vendita

D2 – Riduzione di settore merceologico

E) CESSAZIONE DI ATTIVITA'

3) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE COMUNICAZIONI E DELLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE

3.1 – ALLEGATI AI MODULI COM 1, COM 2 E COM 3

1. ELENCO DOCUMENTAZIONE GENERALE

- estratto di mappa e certificato catastale per l'individuazione delle unità immobiliari oggetto della domanda e delle proprietà
- planimetria generale con l'individuazione delle unità immobiliari oggetto della domanda sul PRG Vigente (utilizzando le planimetrie del PRG Vigente con l'individuazione degli ambiti urbani commerciali)
- planimetria generale con riportati gli spazi destinati ai parcheggi pubblici, ai parcheggi pertinenziali, al verde pubblico (se presenti), nonché la indicazione dei percorsi pedonali, veicolari, ciclabili di accesso all'area o all'edificio
- pianta dell'unità edilizia o delle unità immobiliari oggetto della domanda, in scala non inferiore a 1:100, con riportate le destinazioni d'uso per ciascun locale e la Superficie di Vendita (SV); quest'ultima deve essere individuata da strutture murarie o da elementi fissi e chiaramente individuabili
- relazione tecnica sulle caratteristiche previste per la struttura di vendita, con i contenuti di cui al seguente punto 6
- atti di trasferimento di azienda (in caso di sub ingresso)

2. Alle domande e comunicazioni presentate con il modulo COM 1, COM 2 e COM 3, devono essere allegati gli elaborati di cui sopra secondo le tipologie, casistiche e documentazione di cui alla successiva tabella.

3. La modulistica sopracitata dovrà essere compilata secondo le istruzioni ministeriali emanate con circolare n° 3465/C del 25.05.1999.

<u>STRUTTURE DI VENDITA</u>	<u>DOCUMENTAZIONE (vedi elenco)</u>						<u>Autorizzazione Sanitaria per il Settore alimentare</u>	<u>Decorrenza giorni</u>	<u>Tempi Autorizzazione giorni</u>
	<u>(a)</u>	<u>(b)</u>	<u>(c)</u>	<u>(d)</u>	<u>(e)</u>	<u>(f)</u>	<u>MODULO</u>		
<u>VICINATO</u>									
<u>A1</u>	<u>X</u>	<u>X</u>		<u>X</u>			<u>1</u>	<u>X</u>	<u>30</u>
<u>A2</u>		<u>X</u>		<u>X</u>			<u>1</u>	<u>X</u>	<u>30</u>
<u>B</u>						<u>X</u>	<u>1</u>	<u>X</u>	<u>immediata</u>
<u>C1</u>		<u>X</u>		<u>X</u>			<u>1</u>	<u>X</u>	<u>30</u>
<u>C2</u>		<u>X</u>		<u>X</u>			<u>1</u>	<u>X</u>	<u>30</u>
<u>C3</u>		<u>X</u>		<u>X</u>			<u>1</u>	<u>X</u>	<u>30</u>

<u>D</u>							<u>1</u>		<u>Imme</u> <u>d.</u>	
<u>MEDIE</u>										
<u>A1</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>		<u>2</u>			
<u>A2</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>		<u>2</u>	<u>X</u>		<u>90</u>
<u>B1</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>		<u>2</u>	<u>X</u>		<u>90</u>
<u>B2</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>		<u>2</u>	<u>X</u>		<u>90</u>
<u>B3</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>		<u>2</u>	<u>X</u>		<u>90</u>
<u>B4</u>		<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>		<u>2</u>	<u>X</u>		<u>90</u>
<u>C</u>						<u>X</u>	<u>3</u>	<u>X</u>	<u>Imme</u> <u>d.</u>	
<u>D1</u>				<u>X</u>			<u>3</u>	<u>X</u>	<u>30</u>	
<u>D2</u>				<u>X</u>			<u>3</u>		<u>30</u>	
<u>E</u>							<u>3</u>		<u>Im-</u> <u>m</u> <u>e</u> <u>d.</u>	

4. Ulteriore o diversa documentazione od elaborati potranno essere richiesti d'ufficio in base a particolari fattispecie di insediamento, in relazione ai luoghi interessati dall'attività ed alla tipologia dell'edificio, al fine della necessaria completezza documentale.
5. Nel caso che parte della documentazione sia dichiarata già presente agli atti del Comune, la medesima sarà acquisita d'ufficio (art. 18 Legge 241/90).

6. Contenuti della relazione tecnica

6.1. Per le medio-piccole strutture di vendita nonché le medio-grandi strutture del settore non alimentare, la relazione tecnica dovrà sviluppare i seguenti temi:

- descrizione di utilizzo dell'area e degli immobili oggetto dell'intervento
- descrizione della o delle strutture di vendita previste, indicando per ciascuna la Superficie di Vendita prevista sia del settore alimentare che del settore non alimentare
- lay-out di massima delle Superfici di Vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio
- lay-out dei percorsi carrabili di accesso e di uscita
- quantificazione degli standard pubblici (verde e parcheggi) e degli standard di parcheggio pertinenziale
- lay-out dei percorsi pedonali

6.2. Per le medio-grandi strutture di vendita del settore alimentare, oltre a quanto previsto al precedente punto 6.1, la relazione tecnica dovrà inoltre sviluppare i seguenti temi:

a) temi riguardanti la mobilità

- descrizione dello stato ante-operam: rete delle infrastrutture esistenti, flussi di traffico, livelli di servizio e/o congestione della rete viaria nelle ore di punta, stato di servizio del trasporto pubblico
- stima dei flussi globali previsti in relazione alla nuova struttura e nell'ora di punta
- descrizione dello stato post-operam: descrizione dello stato di efficienza della rete e descrizione delle eventuali opere previste ai fini del potenziamento dei livelli di servizio e della mitigazione degli effetti indotti.

b) temi socio economici

- definizione dei parametri economici di fattibilità della struttura o delle strutture previste, distintamente per le diverse tipologie e categorie merceologiche previste; fatturato minimo atteso, bacino di mercato necessario, occupazione prevista.
- definizione dell'area di attrazione potenziale in base alle quote di utenza prevista.
- analisi quantitativa e qualitativa della rete dei servizi commerciali esistenti nell'area di attrazione.
- stima delle quote di mercato e degli effetti sugli equilibri esistenti con riferimento alle diverse forme distributive.

3.2 – VERIFICHE PRELIMINARI

1. Ai fini della compilazione del “quadro autocertificazione” relativo al modulo COM 2 dovranno acquisirsi preliminarmente gli estremi dei prescritti titoli abilitativi in materia edilizia (D.I.A. o permesso di costruire), in possesso o già possedute da parte del richiedente, al momento della presentazione della domanda di autorizzazione commerciale.

Nell'eventualità di casi complessi concernenti cambi d'uso (con o senza opere), di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione con ricostruzione, dovrà di norma adottarsi la seguente metodologia procedimentale:

- a) individuare (autonomamente o assieme agli uffici comunali competenti – Ufficio Tecnico e Ufficio Commercio) se la zona o l'ambito in cui si intende presentare una domanda di autorizzazione commerciale è conforme alla normativa del Piano Regolatore, verificando in particolare se può assolvere alla richiesta degli standard pubblici o di uso pubblico, fissati dalla normativa stessa;
- b) verifica se per realizzare l'iniziativa commerciale, l'immobile o l'area individuata necessita di interventi edilizi assoggettati a D.I.A. o a permesso di costruire, nel qual caso deve prioritariamente adeguare l'immobile o l'area individuata;
- c) possesso del titolo di disponibilità sull'immobile o sull'area individuata.

2. A conclusione della ricognizione preliminare e, se del caso, ottenuto il provvedimento abilitativo in materia edilizia e il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità (i cui estremi dovranno essere riportati al punto 3 dell'autocertificazione inserita nel modulo COM 2) sarà possibile presentare la domanda di autorizzazione commerciale con i presupposti di conformità regolamentare ed urbanistico-edilizia.

3. La domanda di autorizzazione può essere presentata assieme alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. (anche nel caso di Piano attuativo particolareggiato in itinere per l'approvazione); in questo caso il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato alla preventiva conclusione dell'iter di approvazione del piano attuativo o del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità sull'immobile di cui al punto precedente.

3.3 – VERIFICA DEGLI STANDARD

1. La verifica degli standard per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, deve essere fatta in caso di:

- a) ampliamento, con o senza trasferimento di sede, della Superficie di Vendita: la verifica va fatta sulla Superficie di Vendita in ampliamento nel caso in cui l'ampliamento non supera il 20% della SV originaria e se con l'ampliamento non si supera la classe dimensionale iniziale.
- b) ampliamento, con o senza trasferimento di sede, della Superficie di Vendita: la verifica va fatta sulla Superficie di Vendita totale nel caso in cui l'ampliamento è superiore al 20% della SV originaria o se con lo stesso ampliamento si supera la classe dimensionale iniziale.
- c) apertura di un nuovo esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita in locali precedentemente destinati ad altro uso (autorimesse, magazzini, abitazioni, ecc.) verificandosi un aumento di carico urbanistico.
- d) variazione del settore merceologico con o senza ampliamento e/o trasferimento.

Dopo aver eseguito la verifica degli standard, si applicano le modalità operative riportate nell'Allegato, al paragrafo 4, per quanto riguarda le possibilità di monetizzazione e/o riduzione delle dotazioni di standard.

2. Nel caso di nuova costruzione su lotto libero o comunque previa demolizione di fabbricati esistenti e di ristrutturazione urbanistica, sia per gli esercizi di vicina-

to che per le medie strutture di vendita gli standard pubblici e di uso pubblico devono sempre essere realizzati, salvo le valutazioni specifiche riguardanti il verde pubblico riportate nell'Allegato al paragrafo 4.

4) PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

4.1. SOGGETTI INTERNI ALL'AMMINISTRAZIONE COINVOLTI NEL PROCEDIMENTO (nel caso in cui il responsabile dell'ufficio commercio coincida con il responsabile o dell'ufficio tecnico o della polizia municipale lo schema seguente è automaticamente aggiornato)

<u>TIPOLOGIA ESERCIZIO</u>	<u>SOGGETTI INTERNI INTERESSATI</u>
<u>a) Esercizi di vicinato:</u>	<u>conferenza dei servizi interna formata da:</u> - <u>responsabile ufficio commercio</u> - <u>responsabile ufficio tecnico</u>
<u>b) Medio-piccole strutture di vendita di rilevanza comunale:</u>	<u>conferenza dei servizi interna formata da:</u> - <u>responsabile ufficio commercio</u> - <u>responsabile ufficio tecnico</u> - <u>responsabile della polizia municipale</u>
<u>c) Medio-grandi strutture di vendita di rilevanza comunale:</u>	<u>conferenza dei servizi interna formata da:</u> - <u>responsabile ufficio commercio</u> - <u>responsabile ufficio tecnico</u> - <u>responsabile della polizia municipale</u>
<u>d) Medio-grandi strutture di vendita di rilevanza sovracomunale:</u>	<u>conferenza dei servizi interna formata da:</u> - <u>responsabile ufficio commercio</u> - <u>responsabile ufficio tecnico</u> - <u>responsabile della polizia municipale</u> - <u>consultazione con i comuni limitrofi</u>

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà, a fronte di richieste particolarmente significative e/o complesse, di inserire nella conferenza dei servizi di cui sopra, un proprio consulente esperto in materia.

4.2. DESCRIZIONE E TEMPI DEL PROCEDIMENTO

1. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione di una media struttura di vendita deve concludersi entro 90 giorni dalla data di valida presentazione dell'istanza di autorizzazione. Decorso inutilmente il termine citato senza che sia stato comunicato un provvedimento di diniego, la domanda si intende tacitamente accolta.
2. Il Comune può richiedere integrazioni documentali entro 15 giorni dalla data di presentazione della stessa. I tempi per la conclusione del procedimento riprende a decorrere per intero (ovvero 90 giorni) dal ricevimento della integrazione richiesta.
3. Qualora la documentazione integrativa non pervenga entro 90 giorni dalla richiesta, la domanda sarà archiviata d'ufficio.
4. Entro 60 giorni dalla presentazione della domanda, ovvero dalla data di ricevimento della integrazione documentale o di regolarizzazione della domanda, il responsabile del procedimento, convocando una conferenza di servizi interna all'Amministrazione e con i soggetti individuati al precedente punto 4.1, verifica:
 - che la struttura di vendita di cui si richiede l'autorizzazione sia conforme alle Norme del Piano Regolatore Generale vigente, con particolare, ma non esaustivo riferimento all'ammissibilità della destinazione d'uso, alle dotazioni di standard di urbanizzazione e alle dotazioni di parcheggi pertinenti;
 - che la struttura di vendita di cui si richiede l'autorizzazione sia conforme ai criteri di rilascio delle autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita di cui al presente regolamento.

5. Conclusa l'attività istruttoria il responsabile del procedimento formula al Responsabile del Servizio/Settore una proposta motivata di rilascio, di rilascio condizionato, o di diniego. Il Responsabile del Settore, vista la proposta motivata del responsabile del procedimento, adotta, assumendone la responsabilità, il provvedimento definitivo di rilascio o diniego dell'autorizzazione.
6. Del provvedimento conclusivo è data comunicazione immediata all'interessato e comunque entro novanta giorni dalla data di valida presentazione della domanda di autorizzazione.
7. Nel caso di domande concorrenti nello stesso comune e per lo stesso ambito territoriale, e qualora le norme urbanistico-commerciali abbiano determinato un numero limitato di insediamenti ammissibili, l'autorizzazione all'apertura di una media struttura è concessa prioritariamente:
 - a) per il settore alimentare a domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie o grandi strutture e l'assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;
 - b) per il settore non alimentare a domande che prevedono la concentrazione di preesistenti medie o grandi strutture e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione.
- 8. La priorità fra le domande concorrenti tiene altresì conto dei seguenti elementi:**
 - a) numero di occupati che si prevede di riassorbire nella nuova struttura fra gli addetti dipendenti e indipendenti, compresi i coadiuvanti, già inquadrati nel settore del commercio nel comune dove si intende localizzare la nuova struttura e nei comuni confinanti;
 - b) numero totale di occupati previsto nella struttura;
 - c) recupero di spazi degradati e contenitori dismessi;
 - d) migliore soluzione urbanistica e minore impatto territoriale risultante dallo studio di impatto presentato;
 - e) maggiori impegni contratti in convenzione con il Comune per la mitigazione degli impatti.
9. Si considerano concorrenti le domande complete pervenute al Comune prima della conclusione della fase istruttoria, e comunque non oltre il 75° giorno dei 90 fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento, di una domanda del medesimo settore merceologico e tipologia dimensionale.
10. In caso di concorrenza di domande, i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a quindici giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

4.3. AUTORIZZAZIONI DOVUTE

1. Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 14/99 costituisce atto dovuto, nel rispetto delle previsioni urbanistiche fissate dal P.R.G. e delle condizioni di cui al punto successivo che devono essere contestualmente tutte presenti, il rilascio di autorizzazione:

- a) all'apertura di una media struttura avente una Superficie di Vendita non superiore a 1500 mq;**
- b) all'aumento della Superficie di Vendita di una media struttura nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera a).**

2. Il rilascio dell'autorizzazione per le strutture di cui al punto precedente, è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di almeno 4 esercizi di vicinato con superficie inferiore a 250 mq;**
- b) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'art. 24 della legge 11 giugno 1971, n. 426 per la vendita di generi di largo e generale consumo;**
- c) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale occupato, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;**
- d) che la Superficie di Vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati alla lettera d) del comma 1 dell'art. 4 del D.lgs n. 114/98 (cioè 250 mq) tenuto conto del numero degli esercizi oggetto dell'accorpamento o della concentrazione.**

3. Il rilascio dell'autorizzazione ai sensi del presente articolo comporta la revoca dei titoli autorizzatori preesistenti.

4.4. CONTENUTI DELL'AUTORIZZAZIONE

L'atto di autorizzazione deve contenere:

- a) gli estremi della richiesta e dell'autorizzazione
- b) le generalità ed il codice fiscale del titolare dell'autorizzazione
- c) l'ubicazione dell'immobile oggetto dell'intervento
- d) le eventuali prescrizioni che devono essere soddisfatte prima di dare corso all'apertura dell'esercizio
- e) il settore merceologico
- f) la superficie di vendita
- g) la superficie lorda di pavimento
- h) requisito per la vendita nel settore alimentare
- i) eventualmente, se già posseduta, gli estremi di iscrizione al Registro delle imprese

All'atto di autorizzazione è inoltre allegata, quale parte integrante, la planimetria della o delle unità immobiliari oggetto della domanda con l'indicazione della destinazione di ciascun locale e l'individuazione della Superficie di Vendita.

4.5. REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione all'apertura è revocata qualora il titolare:

- a) non inizia l'attività (relativamente ad una media struttura di vendita) entro un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione, ed entro due anni relativamente ad una grande struttura di vendita, salvo proroga in caso di comprovata necessità;
- b) sospende l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- c) non risulta più provvisto dei requisiti di cui all'articolo 5, comma 2, del Dlgs. 114/98;
- d) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria avvenuta dopo la sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'art. 22, 2° comma, del D.lgs 114/98.

Il Responsabile del settore ordina la chiusura di un esercizio di vicinato qualora il titolare:

- a) sospende l'attività per un periodo superiore ad un anno;
- b) non risulta più provvisto dei requisiti di cui all'articolo 5, comma 2°, del Dlgs 114/98;
- c) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria avvenuta dopo la sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'art. 22, 2° comma, del D.lgs 114/98.

Il Responsabile del settore ordina la chiusura immediata dell'esercizio di vendita in caso di svolgimento abusivo dell'attività.

4.6. PUBBLICITA' DELL'AUTORIZZAZIONE

1. Le autorizzazioni commerciali rilasciate, con specificazione del titolare e della localizzazione della struttura di vendita, sono pubblicate in elenco all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi.

2. Chiunque può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dell'autorizzazione e ricorrere contro il suo rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o regolamenti o con le prescrizioni di P.R.G. o del Piano Particolareggiato di attuazione.

4.7. MODIFICHE INTERNE

1. La modifica del lay-out interno di una struttura di vendita autorizzata che non determini un incremento della Superficie di Vendita è soggetta al solo obbligo di comunicazione al Comune accompagnata da planimetria in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione della destinazione di ciascun locale e l'individuazione della Superficie di Vendita nella nuova sistemazione prevista.

ALLEGATO

DEFINIZIONI

1.1. SUPERFICIE DI VENDITA (SV) – questa definizione va utilizzata per la definizione degli standard privati (standard pertinenziali)

Si intende come Superficie di Vendita di un esercizio commerciale, la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita, comprese quelle occupate dai banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Si esclude quindi la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso ai clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione delle merci.

Per superficie di vendita di un centro commerciale, si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Superfici di vendita di merci ingombranti.

La Superficie di Vendita degli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili e a consegna differita (concessionarie auto, rivendite di legnami, di materiali per l'edilizia e di mobili) è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita quando questa non sia superiore a 2.500 mq. Per superfici eccedenti le succitate dimensioni la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 fino ai predetti limiti e ¼ per la parte eccedente. Ai fini e per gli effetti di quanto sopra disposto, è obbligatoria la sottoscrizione di un'atto d'impegno d'obbligo tra Comune e operatore commerciale, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del DLgs 114/98. Con il suddetto atto l'operatore si impegna a non introdurre e/o a vendere merci diverse da quelle sopra tassativamente indicate e a comunicare preventivamente al Comune di Castel Maggiore qualsiasi variazione intenda apportare alle merceologie commercializzate.

La superficie così calcolata è quella da utilizzare sia per il computo dei parcheggi pertinenziali sia che per gli standard pubblici (parcheggi e verde).

1.2. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO – questa definizione va utilizzata per la quantificazione degli standard pubblici.

Si intende come superficie lorda di pavimento, la misura della superficie o delle superfici destinate alla vendita più la superficie dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi nonché gli spazi di "avancassa" anche se non adibiti all'esposizione delle merci.

2. SETTORI MERCEOLOGICI

2.1. I settori merceologici sono costituiti da:

- a) settore prodotti alimentari
- b) settore prodotti non alimentari

2.2. Variazione del settore merceologico

1. Per modifica del settore merceologico si intende qualunque modifica che comporti il passaggio di una struttura di vendita dal settore alimentare al settore non alimentare o viceversa.

2. La variazione di settore merceologico si attua compilando i moduli COM 1, COM 2 e COM 3 a seconda della tipologia di esercizio commerciale.

3. TIPOLOGIE DI ESERCIZI COMMERCIALI

3.1. IN TERMINI DI CLASSI DIMENSIONALI, le tipologie di esercizi commerciali sono le seguenti:

- a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccole dimensioni aventi Superficie di Vendita non superiore a 250 mq.
- b) medio-piccole strutture di vendita: gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq. (con le specifiche riportate al precedente paragrafo 3.1 pag. 5).
- c) medio-grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq
- d) grandi strutture di vendita gli esercizi aventi Superficie di Vendita superiore a 2.500 mq
- e) grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. Di Superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq di Superficie di Vendita.

Queste classi sono tra loro ordinabili gerarchicamente; di norma nelle aree in cui è possibile insediare esercizi della classe dimensionale più elevata è altresì possibile insediare esercizi delle classi inferiori.

Nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari, ai fini del conteggio degli standard pubblici e di uso pubblico, si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la Superficie di Vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

3.2. IN TERMINI DI MODALITA' INSEDIATIVE, vengono individuate le seguenti situazioni:

- a) Esercizi isolati, complessi o gallerie commerciali di vicinato
- b) Centri commerciali di vicinato
- c) Centri commerciali d'attrazione (di livello inferiore o superiore)
- d) Aree commerciali integrate

Definizioni

- a) I complessi o gallerie commerciali di vicinato sono un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita (fino a 1.500 mq. di SV nel rispetto di quanto fissato al precedente paragrafo 3.1, pag. 5) e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorchè collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

L'autorizzazione per le medio-piccole strutture isolate o inserite all'interno dei complessi o gallerie di vicinato, viene rilasciata ai singoli esercizi, così come per gli esercizi di vicinato e gli esercizi paracommerciali.

- b) Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Nell'ambito dei centri commerciali si definisce:

centro commerciale di vicinato, un centro formato da esercizi di vendita che singolarmente presentano una superficie che rientra in quella degli esercizi di vicinato, con l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura alimentare o non alimentare;

L'autorizzazione all'apertura di un centro commerciale è unica per l'intera superficie adibita a commercio e contiene l'indicazione dell'articolazione del centro (numero delle autorizzazioni e loro superfici, distinte per le diverse tipologie e settore merceologico). A seguito del rilascio dell'autorizzazione al funzionamento del centro verranno rilasciate singole autorizzazioni alle medie e grandi strutture di vendita, così come per gli esercizi di vicinato e attività paracommerciali, che si potranno insediare all'interno del centro.

- c) Un centro commerciale di attrazione di livello superiore si definisce tale, quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti una o più medio-grandi strutture e/o grandi strutture alimentari le cui

superfici di vendita complessive superano i 4.500 mq di SV, oppure medio-grandi o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita complessive superano i 10.000 mq di SV.

Un centro commerciale di attrazione di livello inferiore si definisce tale, quando assieme agli esercizi di vicinato sono presenti una o più medio-grandi strutture e/o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessive non superano i 4.500 mq di SV, oppure medio-grandi o grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita complessive non superano i 10.000 mq di SV e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

L'autorizzazione all'apertura di un centro commerciale di attrazione è unica per l'intera superficie adibita a commercio e contiene l'indicazione dell'articolazione del centro (numero delle autorizzazioni e loro superfici, distinte per le diverse tipologie e settore merceologico). A seguito del rilascio dell'autorizzazione al funzionamento del centro verranno rilasciate singole autorizzazioni alle medie e grandi strutture di vendita, così come per gli esercizi di vicinato e attività paracommerciali, che si potranno insediare all'interno del centro.

- d) Si definisce area commerciale integrata un'area interessante almeno due ettari di superficie territoriale specialmente destinata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni. Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Si definisce area commerciale integrata di livello superiore quella che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari. Tali aree sono definite poli funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale e a forte attrattività e pertanto da sottoporre alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

La realizzazione di un'area commerciale integrata, viene valutata unitariamente nell'ambito del piano urbanistico attuativo dell'area; le singole autorizzazioni per l'apertura delle diverse attività commerciali di medie e grandi strutture di vendita, verranno rilasciate, anche in maniera disgiunta nel tempo, nel rispetto dei criteri commerciali comunali e/o regionali.

3.3. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: DEFINIZIONE DI RILEVANZA COMUNALE O SOVRACOMUNALE

1. Una medio-piccola superficie di vendita alimentare si definisce di rilevanza comunale, salvo il caso in cui sia collocata in situazione di confine presso un centro di altro comune;

2. Una medio-grande superficie di vendita alimentare si definisce di rilevanza sovracomunale;

3. Una medio-piccola superficie di vendita non alimentare si definisce di rilevanza comunale;

4. Una medio-grande superficie di vendita non alimentare si definisce di rilevanza comunale, salvo i casi in cui sia presente una aggregazione significativa (superficie complessiva oltre 10.000 mq) o sia presente la possibilità (come previsioni urbanistiche vigenti) di attuare in futuro tale concentrazione.

4. STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici sono formati dalla sommatoria degli standard pubblici e degli standard privati (parcheggi pertinenziali).

4.1 STANDARD PUBBLICI

1. Parcheggi pubblici: la dotazione minima di parcheggi pubblici è 40 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento; i parcheggi pubblici devono essere realizzati e ceduti all'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, salvo i casi previsti al comma 4 successivo.
2. Verde pubblico: la dotazione minima di verde pubblico è 60 mq /100 mq di superficie lorda di pavimento; il verde pubblico deve essere realizzato e ceduto all'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, salvo i casi previsti al comma 4 successivo.
3. Gli standard non possono essere monetizzati nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione e di cambio d'uso con aumento del carico urbanistico come definito dall'art. 28, 1° comma, della L.R. 31/2002.
4. Gli standard possono essere monetizzati dove previsto dalla normativa urbanistica e nei seguenti casi :
 - a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99;
 - b) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di strutture di vendita preesistenti, entro il limite massimo del 20% della Superficie di Vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle medie strutture di vendita;
 - c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali di vicinato, purché nell'ambito dei centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.
 - d) nei casi previsti dalla normativa urbanistica ed in tutti quei casi in cui la previsione-realizzazione-cessione di aree per verde pubblico non risulti funzionale al contesto urbano circostante o non sia possibile realizzare dette aree per dimostrati motivi di spazio reperibile, è ammessa la monetizzazione o la realizzazione diretta, in accordo con l'Amministrazione Comunale a mezzo di atto unilaterale d'obbligo, di opere a verde alternative nell'immediato intorno del nuovo insediamento commerciale o in aree previste dal Piano dei servizi.

4.2 STANDARD PRIVATI (parcheggi pertinenziali)

1. Parcheggi pertinenziali: i parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o loro porzioni (che rimangono in carico alla proprietà privata), adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale.
 2. Nei parcheggi pertinenziali, le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, non devono essere inferiori a m. 2,50 x 4,80.
 3. Ai fini del rispetto della legge n° 122/89, la superficie convenzionale di un "posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a mq. 25.
 4. Localizzazione e organizzazione dei parcheggi pertinenziali di uso comune. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali sono in generale localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono anche essere localizzati in altra area o unità edilizia posta nel raggio di cento metri al massimo, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, pista ciclabile, attraversamento segnalato) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di cento dipendenti per turno di lavoro, devono essere individuati, nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura.

Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti-auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
 5. Caratteristiche tipologiche dei parcheggi pertinenziali. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrate o fuori terra, anche multipiano, salvo diversa prescrizione stabilita dal P.R.G.
- Nel caso di grandi parcheggi sono da preferire le soluzioni interrate e/o pluripiano che minimizzino l'estensione della superficie che viene impermeabilizzata. Tali soluzioni vanno prescritte in particolare nel caso di parcheggi pertinenziali di capienza superiore a 100 posti-auto in aree a elevata permeabilità, quali i terrazzi fluviali e i conoidi dell'alta pianura.

6. Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali:

Tipologia Mq di SV	alimentare 1 posto auto ogni: (con un minimo di 1 posto auto comunque)	non alimentare 1 posto auto ogni: (con un minimo di 1 posto auto comunque)
esercizi di vicinato (fino a 250 mq)	80 mq di SV o frazione	80 mq di SV o frazione
oltre 250 e fino a 400 mq	30 mq di SV o frazione	40 mq di SV o frazione)
oltre 400 e fino a 800 mq	18 mq di SV o frazione	25 mq di SV o frazione
oltre a 800 e fino a 1500 mq	13 mq di SV o frazione	20 mq di SV o frazione
oltre a 1500	8 mq di SV o frazione	16 mq di SV o frazione

Nota bene: le eventuali superfici derivanti da calcolo di frazione, salvo l'arrotondamento al valore superiore (1 posto auto in più), dovranno essere destinate alla realizzazione di parcheggi per cicli e moto.

7. Centri commerciali: la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, a cui si applicano, in funzione delle superfici complessive, gli standard di cui alla tabella precedente. Nel caso in cui siano presenti altre funzioni (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.), i parcheggi pertinenziali devono essere ampliati in funzione della dotazione di tali funzioni (30 mq/100 mq di Su).

8. Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura minima di 30 mq/100 mq di Su.

9. Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse, sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

10. Casi di possibile riduzione delle dotazioni. I parcheggi pertinenziali non sono richiesti solamente nei i seguenti casi:

- a) nell'ambito di "progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane" di cui all'art. 8 della L.R. 14/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni di cui al punto precedente sono comunque richiesti in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione con ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) in caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti esercizi di vicinato, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della Superficie di Vendita precedentemente autorizzata e purché non si superi, con l'ampliamento, rispettivamente il limite dimensionale degli esercizi di vicinato;
- c) nel caso in cui l'ampliamento previsto al punto precedente sia superiore al 20% e non sia possibile realizzare i parcheggi pertinenziali per dimostrati motivi di spazio reperibile, tali parcheggi possono essere monetizzati; questa possibilità è riferita ai soli esercizi commerciali di vicinato con SV fino a 250 mq.
- d) nel caso in cui l'ampliamento (senza superare il limite dimensionale dell'esercizio di vicinato) avvenga per accorpamento di esercizi commerciali preesistenti.
- e) in caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito delle aree centrali o nelle aree costituenti fasce urbane di prima periferia e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi, in alternativa, possono essere richiesti, in sede di rilascio della concessione edilizia la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità urbana a piedi o con veicoli leggeri.

11. Posti per motocicli e biciclette. In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti-auto, devono essere previsti adeguati spazi da destinare alla sosta di cicli e moto, con particolare riferimento alle medie strutture di vendita.

12. Aree per il carico e lo scarico delle merci. Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.

Per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto le aree di parcheggio quanto meno con una idonea segnaletica orizzontale e verticale.

Per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.