

COMUNE DI TORRALBA (SS)

VARIANTE AL P.U.C. N° 1

NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

DICEMBRE 2012

Art. 1 - PREMESSE

1. Le norme del P.U.C. recepiscono la vigente e sovraordinata normativa regionale in materia di commercio.

Viene, altresì, recepito quanto indicato nella L.R. 25.02.2005, n° 5: “Disposizioni urgenti in materia di commercio” e nella L.R. 18.05.2006, n° 5: “Disciplina generale delle attività commerciali”.

2. Ai sensi delle norme vigenti, si definiscono:

- **ESERCIZI DI VICINATO (EV):** esercizi aventi superficie di vendita $SV \leq 150$ mq.
- **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MSV):** esercizi con superficie di vendita SV superiore a 150 mq e inferiore a 800 mq.
- **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV):** superficie di vendita $SV > 800$ mq.
- **CENTRI COMMERCIALI (CC):** media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e gli spazi di servizio sono gestiti unitariamente.
- **CENTRO COMMERCIALE NATURALE (CCN):** si intende, a norma dell'art. 1 lett. g, della L.R. 18.05.2006, n. 5, l'insieme delle attività commerciali, artigianali e di servizi, di cui all'art. 36 della suddetta legge, che svolgono attività integrate secondo un indirizzo comune e sono individuati giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione, a cui possono aderire il comune, gli enti pubblici e privati e le associazioni di categoria. Il CCN ha la finalità di valorizzare e riqualificare il commercio nelle aree urbane in armonia con il contesto culturale, sociale, architettonico, con particolare riferimento al rilancio economico-sociale dei centri storici. E' provvisto di marchio e denominazione comune e svolge servizi comuni.

3. La superficie di vendita è data dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso presenti.

4. Sono convenzionalmente definite “alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita (SV) alimentare (almeno il 60% del totale della superficie di vendita). Tutte le altre strutture sono convenzionalmente definite “non alimentari”.

5. Una MSV o GSV definita non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare, In una MSV o GSV mista con prevalenza di superficie non alimentare, la superficie di vendita alimentare non può essere superiore al 20% della SV totale e comunque non può essere maggiore di 500 mq.

6. Si richiamano le vigenti normative regionali (D.G.R. n° 55/108 del 29/12/2000, L.R. 25.02.2005, n° 5, D.G.R. n° 49/21 del 28.11.2006, L.R. 18.05.2006, n° 5, D.G.R. n° 40/26 del 6.10.2011.

7. Secondo la L.R. n° 5/2005:

“il centro commerciale è considerato grande struttura di vendita quando è promosso o progettato o realizzato o gestito con una politica commerciale unitaria, con più esercizi commerciali, inseriti in una o più strutture funzionalmente collegate, anche se separate da strade o spazi pubblici, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e dall’eventuale presenza di altre tipologie di attività.

E’ definito centro commerciale naturale, e non considerato grande struttura di vendita, l’insieme prevalentemente già esistente di piccole attività commerciali, artigianali e di servizi, comunque distinte e al solo fine di valorizzare le zone urbane, che svolgono attività integrate individuate giuridicamente nelle forme del consorzio o dell’associazione”.

8. Non sono consentite sul territorio comunale strutture di vendita aventi superficie superiore a 800 mq, considerata l’entità demografica di Torralba (meno di 1000 ab.).

Art. 2 – URBANISTICA COMMERCIALE

Si riportano gli artt. 8 e 9 della L.R. n° 5/2006, che sono alla base della presente normativa.

Art. 8

Programmazione urbanistico-commerciale

1. La Giunta regionale adotta, su proposta degli Assessori regionali competenti, i criteri di urbanistica commerciale sulla base dei seguenti principi:
 - a) Favorire un equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive;
 - b) Salvaguardare e riqualificare la rete distributiva dei centri urbani, nelle zone interne, rurali e montane, con particolare riguardo ai centri minori;
 - c) Favorire la crescita di attività commerciali, in particolare di piccole e medie dimensioni, che integrino e valorizzino la qualità dei comuni, la rivitalizzazione dei centri urbani, la riqualificazione ed il riuso di aree urbane sottoutilizzate, la loro attrattività, vivibilità e sicurezza, anche attraverso l’integrazione fra attività commerciali, artigianali, pubblici esercizi e attività ricreative;
 - d) Favorire lo sviluppo del commercio nelle aree di valore storico, archeologico, ambientale e turistico;
 - e) Individuare le linee generali per favorire lo sviluppo dei centri commerciali naturali;
 - f) Promuovere progetti di riqualificazione commerciale di aree urbane colpite da processi di spopolamento.

2. I comuni, sulla base dei provvedimenti regionali di cui al comma 1 e nei limiti di discrezionalità da essi concessi, adottano il proprio programma di urbanistica commerciale. La mancata adozione di atti comunali non costituisce motivo di sospensione o rigetto delle istanze relative a: nuove aperture, variazione del settore merceologico, trasferimenti o ampliamenti di esercizi commerciali.

3. Fino all'adozione degli atti comunali, nonché in caso di adozione contrastante con i criteri regionali, hanno applicazione integrale ed immediata i criteri stabiliti con le deliberazioni della Giunta regionale. Gli uffici comunali provvedono alla valutazione delle domande sulla base della corrispondenza dell'istanza ai criteri regionali.

Art. 9

Competenze comunali

1. Il comune stabilisce, nell'ambito della programmazione di cui al precedente comma, la localizzazione delle funzioni commerciali nel proprio territorio e adotta un regolamento sulla procedura per il rilascio delle autorizzazioni necessarie.
2. Qualora ai fini dell'apertura di una media o grande struttura di vendita sia necessario il rilascio di apposito permesso o autorizzazione edilizia, l'istante deve farne richiesta contestualmente alla domanda per l'apertura dell'esercizio. Il comune predispone contemporaneamente, attraverso il SUAP, le fasi istruttorie dei procedimenti, edilizio e commerciale, e il rilascio di concessione e autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dal responsabile del procedimento.

Art. 3 – DEFINIZIONI

1. Per le definizioni di Esercizi di Vicinato (EV), Medie Strutture di Vendita (MSV), Grandi Strutture di Vendita (GSV), Centri Commerciali (CC), si rinvia all'art. 4, comma 1 della L.R. ° 5/2006 e al precedente articolo 1 delle presenti norme.

2. Ad integrazione di dette definizioni si introduce un distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

- sono convenzionalmente definite “Alimentari”: le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare;
- tutte le altre sono convenzionalmente definite “Non alimentari”. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

3. Le superfici di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.

4. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di “avancassa” purchè non adibiti all'esposizione di merci.

Art. 4 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI CUI ALLE LETTERE A), B), C) E D) DEL COMMA 3, ART. 6, D. LGS. 114/98

Si fa riferimento alla provincia di Sassari, così come definita dalla L.R. 12.07.2001, n° 9 o all'ente intermedio cui la R.A.S. affida le competenze.

Art. 5 – CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI. CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DELL'ART. 10, COMMA 3, DEL D. LGS. 114/1998

1.0 L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al successivo articolo 6.

1.1 L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

1.2 La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare “utili” degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare “utile” di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

- a) superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi della vigente normativa commerciale;

- b) superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095° giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno tre anni, la superficie alimentare utile (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095} \text{ con}$$

$SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione

$NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

1.3 Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

1.4 Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

2. L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV o di una GSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui al punto 5
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
 - a) superficie di vendita autorizzata in passato ai sensi dell'art. 24 della L. 11.6.1971, n° 426 o L.R. n° 35/'91;
 - b) superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV_{UTILE}) è data dalla relazione:

$$SV_{UTILE} = SV_{ORIGINARIA} \times \frac{NG_{ESERCIZIO}}{1095} \text{ con}$$

$SV_{ORIGINARIA}$ = superficie di vendita della MSV o GSV autorizzata alla sua attivazione

$NG_{ESERCIZIO}$ = n° giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV o GSV.

2.1 Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

3. Sia nel caso sub 1) che nel caso sub 2), l'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

4. Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste per qualunque nuova GSV.

5. Non è consentito l'ampliamento di una MSV o di una GSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

6. Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

7. In caso di ampliamento o di concentrazione di esercizi sia alimentari che non alimentari, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

Art. 6 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

6.1 - Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali

1. I criteri sono differenziati sulla base di:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia di struttura commerciale (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- dimensione demografica del Comune (Comune con meno di 10.000 abitanti);
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n° 2266/U); a tale riguardo si precisa che, alle zone A, sono equiparate “le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale”, individuate dal Comune in applicazione dell'art. 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/2000.

2. I criteri definiscono la “compatibilità” tra:

- ◆ le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita);
- ◆ e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

3. Nella tabella 1 sono riepilogati i criteri in forma di “abaco” delle compatibilità”.

4. Alla positiva verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- ◆ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di “autorizzazioni dovute”;
- ◆ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.
 5. I criteri definiti dall’ “abaco delle compatibilità” hanno carattere vincolante: essi sono integralmente recepiti dal P.U.C..
 6. Gli indirizzi, a carattere non vincolante, sono stati anch’essi recepiti dal P.U.C..

TABELLA 1

Abaco delle compatibilità tra struttura commerciale (settore merceologico, tipologia, superficie di vendita) ed aree di attuale o nuova localizzazione (per zona omogenea)

ZONA A	
Esercizi singoli esclusivamente Alimentari	
SV ≤ 100 mq	ammissibili
SV > 100 mq	Non ammissibili (vincolante)
Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)	
SV ≤ 150 mq	Ammissibili
SV > 150 mq	Non ammissibili (vincolante)
Esclusivamente Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
SV ≤ 800 mq	Ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)
SV > 800 mq	Non ammissibili (vincolante)
ZONA B	
Alimentari e Non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
SV ≤ 800 mq	ammissibili
SV ≥ 800 mq	Non ammissibili (vincolante)
ZONA C e F	
Esercizi singoli Alimentari ed esercizi singoli Non alimentari	
SV ≥ 800 mq	ammissibili
SV > 800 mq	Non ammissibili (vincolante)
Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
SV ≤ 800 mq	ammissibili
SV > 800 mq	non ammissibili (vincolante)
Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente non alimentari	
SV ≤ 800 mq	ammissibili
SV ≥ 800 mq	non ammissibili (vincolante)
ZONA D e G	
Esercizi singoli prevalentemente o esclusivamente Alimentari	
150 ≤ SV ≤ 800 mq	ammissibili
SV > 800 mq	Non ammissibili (vincolante)
Centri commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari	
Non ammissibili (vincolante)	
Prevalentemente o esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli e centri commerciali)	
Ammissibili	

Alle zone A vengono assimilate quelle di cui all'art. 7, comma 1 del D.P.C.M. del 6 ottobre 2000 e quelle perimetrate all'interno del centro matrice (centro di antica e prima formazione).

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell' "abaco delle compatibilità", si precisa quanto segue:

Art. 7 – CRITERI NELLE DIVERSE ZONE OMOGENEE

7.1 - Zone A

1. Nelle zone A ed assimilate, è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:

- EV; è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq, realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

2. I criteri sono finalizzati al conseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
- b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV prevalentemente non alimentari; si rileva che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

3. Le limitazioni riferite a:

- obbligo di realizzare le MSV prevalentemente non alimentari soltanto in immobili di pregio;
- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti,

costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

4. Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare, sono disciplinati gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

5. Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purchè rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione dell'Amministrazione Comunale in coerenza con gli indirizzi del P.P.. A questo scopo

dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

6. Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nelle N.T.A. del Piano Particolareggiato del centro storico o nel Regolamento Edilizio; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.
7. E' ammessa l'apertura per la vendita e la degustazione di prodotti locali anche in locali tipici (cantine scavate nella roccia, ecc.), con autorizzazioni anche temporanee.

7.2 - Zone B

1. Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari (come definite all'art. 2), nella forma di esercizi singoli o centri commerciali, secondo quanto indicato nella tabella 1: "Abaco delle compatibilità".
2. Il modello di rete, sotteso a tali criteri, prevede la presenza di:
 - GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziali delle Zone B configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di attrattori di traffico: la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della distribuzione organizzata) in tali zone è conseguibile mediante "minimarket" di congrua potenzialità. Il modello di rete, invece, esclude la presenza di:
 - GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

7.3 - Zone C e Zone F

1. Per le zone C e le zone F si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B. Non sono consentite le GSV in forma di Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari.
2. I criteri riferiti alle zone C e F hanno carattere vincolante.

7.4 - Zone D e Zone G

1. Nelle zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di "autorizzazioni dovute") esclusivamente di:
 - strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;

- GSV prevalentemente o esclusivamente non alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 800 mq.
 2. Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che nelle zone D e G sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di traguardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale.

Art. 8 – CENTRI COMMERCIALI URBANI DI VIA O DI STRADA

1. In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.
2. La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.
3. Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'A.C. con un PIANO DI ARREDO nel quale siano previsti punti di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).
4. La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purchè i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar, ecc.) non superino il 5% della superficie complessiva della via.
5. L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della L.R. n. 45/89.
6. In particolare, per l'area identificata come Centro Storico, il cui perimetro è riportato nelle planimetrie del P.U.C., si potranno attuare dei programmi d'intervento anche con il Centro Naturale Commerciale, allo scopo di qualificare la presenza delle attività commerciali e artigianali, in grado di svolgere sia un servizio di vicinato, ma anche una promozione delle attività artigianali tipiche a servizio del turista, al fine di invertire il processo di espulsione di tali attività dal contesto del nucleo storico del paese.
7. Tali programmi, in attuazione del disposto dell'art. 8 del D.P.C.M. 6.10.2000, possono prevedere la realizzazione di opere infrastrutturali e di arredo urbano, l'attivazione o la modifica dei servizi urbani, l'attuazione di azioni di promozione, l'incentivazione della riqualificazione delle attività esistenti, nonché forme di associazionismo.
8. I programmi sono adottati dal Consiglio Comunale, previa consultazione dei soggetti pubblici e privati interessati, delle associazioni del commercio maggiormente rappresentative, delle associazioni dei consumatori e delle organizzazioni sindacali.

Art. 9 – CENTRO COMMERCIALE NATURALE

1. E' definito centro commerciale naturale e non considerato grande struttura di vendita l'insieme prevalentemente già esistente di piccole attività commerciali, artigianali e di servizi,

comunque distinte e al solo fine di valorizzare le zone urbane, che svolgono attività integrate individuate giuridicamente nelle forme del consorzio o dell'associazione.

3. L'area di riferimento, della zona urbana dove trova sede il CCN, è costituita da:

- Zona A e/o centro matrice,
- Via Carlo Felice (per l'intera lunghezza all'interno del perimetro urbano).

L'area delle zone A e B è espressamente individuata ai fini della elaborazione di progetti di valorizzazione commerciale per il perseguimento dei seguenti specifici obiettivi:

1. Promuovere lo sviluppo e la riqualificazione commerciale riconoscendola come area commerciale naturale;
2. Favorire l'organizzazione e l'associazionismo degli operatori al fine di aumentare la forza di attrazione delle aree e le professionalità presenti ed incentivare l'economia di scala;
3. Favorire la riorganizzazione urbanistica, mediante l'indicazione di opportunità commerciali che agevolino il recupero e la riqualificazione di contenitori preesistenti;
4. Favorire la miglior fruizione dei servizi da parte dell'utenza, mediante la riorganizzazione commerciale e dei servizi connessi, tra cui quelli per i parcheggi;
5. Favorire la più ampia concorrenzialità tra le diverse forme di impresa, incentivando la vitalità commerciale e proponendo ulteriori possibilità di sviluppi agli operatori esistenti anche attraverso una qualificata rivitalizzazione del centro storico;
6. Favorire lo sviluppo di esercizi di vicinato che trattano prodotti nuovi e di qualità;
7. Favorire la creazione di "percorsi" di acquisto, con offerte di prodotti commerciali, agricoli e artigianali riferibili alla realtà locale.

Art. 10 - CONCESSIONI

In relazione alla necessità di correlazione e di contemporaneità nel procedimento del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione all'apertura dell'esercizio commerciale di una MSV o di una GSV, l'A.C. predisporrà contemporaneamente le fasi istruttorie dei due procedimenti edilizio e commerciale. Le relative disposizioni sono inserite nei rispettivi regolamenti ed il rilascio di concessione e di autorizzazione è disposto con un unico provvedimento firmato dai responsabili del procedimento del settore edilizio e di quello commerciale o da quello dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP).

Art. 11 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA

0. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a mt 2,5x5,0.

Ai fini del rispetto della L. 24 marzo 1989, n. 122, la superficie convenzionale di “un posto auto”, comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, deve considerarsi pari a mq. 25.

La localizzazione ed organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali relativi ad un esercizio commerciale dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili di intervento ovvero in aree od immobili immediatamente adiacenti e/o contigui.

1. Sono definiti valori di minima dotazione (standard) di parcheggi differenziati per:

- ◆ settore merceologico (alimentari, non alimentari) distinguendo inoltre il caso delle strutture di vendita miste (ossia autorizzate a commercializzare prodotti sia alimentari che non alimentari),
- ◆ superficie di vendita della struttura di vendita,
- ◆ zona di insediamento, come definita ai sensi del D.A. n. 2266/U del 1983.

2. Per ciascuna combinazione settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento sono definiti due distinti valori di soglia riferiti a:

- ◆ PA = n° di stalli di parcheggio riservati alla clientela,
- ◆ SP = superficie di parcheggio (area destinata al parcheggio, comprensiva della viabilità interna al parcheggio e delle zone di manovra).

3. Tali distinti valori di soglia sono, in effetti, tra di loro correlati, nell'assunzione che 1 PA = 25 mq di SP.

Si precisa che sono considerate le sole “combinazioni possibili” (tra settore merceologico, superficie di vendita, zona di insediamento) coerentemente con i criteri dell'abaco di tabella 1.

4. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- ◆ apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di “autorizzazioni dovute”);
- ◆ modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare,

è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

5. Devono essere verificati entrambi gli standard, ossia:

$$PA_{\text{struttura di vendita}} \geq PA_{\text{standard}}$$

$$SP_{\text{struttura di vendita}} \geq SP_{\text{standard}}$$

6. La superficie di vendita, assunta a riferimento per la verifica degli standard, è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi. Detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'A.C.

7. Nel caso in cui la struttura di vendita sia soltanto di tipo alimentare o soltanto di tipo non alimentare si utilizzano gli standard base definiti al punto 11.1.

8. Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) si applicano i criteri specificati al punto 11.2.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n. 2266/U/1983.

9. I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

10. La superficie di vendita, che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, legnami, materiali per l'edilizia e similari), è computata nella misura di:

- Un ottavo della superficie lorda parcabile quando la SV questa non sia superiore a 800 mq.

11.1 Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare

1. Gli standard base sono specificati nella tabella 2.

2. Nei grafici seguenti sono riportati i corrispondenti valori di:

- ◆ mq di area di parcheggio per mq di superficie di vendita,
- ◆ n° di stalli di parcheggio in funzione della superficie di vendita,

per tutti i casi previsti negli abachi di tabella 2.

3. Si precisa che:

- nelle zone A si distingue il caso di MSV di tipo non alimentare localizzate in zone pedonali o a traffico limitato (ossia il cui ingresso pedonale principale si affacci su viabilità solo pedonale o a traffico limitato): per queste strutture è richiesta la dotazione di parcheggi solo per l'ampliamento;
- per le zone B sono definiti due distinti blocchi di standard, differenziati in funzione del "livello di dipendenza (dell'attività di acquisto) dell'automobile"; le zone B di Torralba sono definite a "media dipendenza da auto", con la presente normativa allegata al P.U.C..

4. Nel nostro caso tutte le zone B sono a "media dipendenza da auto".

TABELLA 2

Abaco per la verifica degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela

Superfici Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie strutture di vendita con SV ≤ 150 mq	Medie strutture di Vendita con SV > 250 e ≤ 800 mq
Zone D e G	Alta dipendenza da auto		PA ≥ 0,12xSV e SP ≥ 3xSV	
Zone C e F	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,05xSV e SP ≥ 1,25xSV		PA ≥ 0,11xSV-15 and SP ≥ 2,75xSV-375
Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0	PA ≥ 0,04xSV and SP ≥ 1xSV	PA ≥ 0,112xSV-18 and SP ≥ 2,8xSV-450
Zone A	Nessuna dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0		
Superfici Non Alimentari		Esercizi di vicinato	Medie Strutture di Vendita	
Zone C, D, F e G	Alta dipendenza da auto	PA ≥ 0,04xSV e SP ≥ 1xSV		
Zone B	Media dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0	PA ≥ 0,02xSV and SP ≥ 0,4xSV	
Zone A	Altre zone – Bassa dipendenza da auto	PA=SP ≥ 0	PA ≥ 0,02xSV and SP ≥ 0,5xSV	
	Zone pedonali o a traffico limitato	PA=SP ≥ 0		
PA = Posti Auto SV = Superficie di Vendita SP = Superficie di Parcheggio				

11.2 - Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari

1. Per una struttura commerciale mista sono configurabili due casi:

a) L'autorizzazione commerciale specifica le SV per la vendita di alimentari e non alimentari.

In questo caso, gli standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto) che per l'area destinata a parcheggio è dato dalla formula:

$$S = \frac{S_{ALIM} \times SV_{ALIM} + S_{NONALIM} \times SV_{NONALIM}}{SV_{TOT}}$$

Dove:

- S_{ALIM} = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia alimentare.
- $S_{NONALIM}$ = Standard calcolato, applicando le relazioni degli abachi di tabella 2, assumendo convenzionalmente che tutta la SV sia non alimentare.
- SV_{ALIM} = Superficie di Vendita Alimentare.
- $SV_{NONALIM}$ = Superficie di Vendita Non Alimentare.
- SV_{TOT} = Totale Superficie di Vendita.

Ogni modifica degli originali valori di SV_{ALIM} e $SV_{NONALIM}$ richiede la verifica (e l'eventuale adeguamento) degli standard.

b) L'autorizzazione commerciale è per la vendita di alimentari e non alimentari (ossia in essa è specificata solo la globale SV).

Lo standard di parcheggio (S) da applicare (sia per i posti auto che per l'area destinata a parcheggio) è dato dalla formula:

$$S = \frac{2 \times S_{ALIM} + S_{NONALIM}}{3}$$

In altri termini si applica la formula definita per il caso a), assume un rapporto convenzionale tra

SV_{ALIM} e $SV_{NONALIM}$ pari a 2.

11.3- Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci (Sp mov)

1. Ogni MSV e GSV, maggiore di 150 mq, deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (nel seguito definita

$S_{p_{mov}}$) ad essa pertinenziale, ad eccezione della MSV non alimentari localizzate in zone A in aree pedonali o a traffico limitato.

2. Per le strutture di vendita con $SV \leq 800$ mq. deve essere verificata la seguente relazione:

$$S_{p_{mov}} \geq 0,18 \times SV + 48 \text{ (mq)}$$

3. Al fine di evitare che il conteggio di $S_{p_{mov}}$ comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, $S_{p_{mov}}$ deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5×10 (ml).

$S_{p_{mov}}$ deve essere:

- ◆ contigua all'esercizio commerciale,
 - ◆ adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale.
4. Solo nel caso di MSV con $SV \leq 600$ mq è consentito l'utilizzo (a fini della sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci) dell'area destinata a parcheggio pertinenziale per la clientela; contestualmente è richiesto un incremento della dotazione di spazi destinati a parcheggio per la clientela, ossia devono essere verificate entrambe le seguenti condizioni:
 - la superficie destinata a parcheggio (SP) deve soddisfare la relazione $SP \geq SP_{standard} + 50$ (mq);
 - il numero di posti auto (PA) deve soddisfare la relazione $PA \geq PA_{standard} + 2$.
 5. L'accesso a $S_{p_{mov}}$ dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.
 6. I criteri esposti hanno carattere vincolante.
 7. Al loro rispetto è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui all'art. 5).
 8. In ogni caso, per la verifica del rispetto dei criteri proposti, occorre sempre riferirsi alla totalità della superficie di vendita.

11.4- Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda di Pavimento (SLP)

1. Il termine SV (Superficie di Vendita) è tipico della regolamentazione commerciale.
2. Esso è estraneo alla pianificazione urbanistica, che, invece, si esprime nei termini di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) o in quelli equivalenti di SLA (Superficie Lorda Agibile) o SU (Superficie Utile).

3. Il P.U.C., nell'individuare le aree a specifica destinazione commerciale, utilizza un rapporto di parametrizzazione tra SV e SLP pari ad un valore non superiore a 0,75. In altri termini a 100 mq di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 75 mq.

11.5-Verifica delle condizioni di compatibilità

Non essendo previste strutture di vendita che, per la loro dimensione, si qualificano come importanti attrattori di mobilità, non viene indicata alcuna normativa per la verifica delle condizioni di compatibilità.

Art. 12 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PARTICOLARE PREGIO

(art. 7 del D.P.C.M. 6.10.2000)

Ai sensi e per gli effetti della normativa citata, vengono individuati alcuni contesti che, per le loro caratteristiche storiche, archeologiche, artistiche e ambientali, siano da sottoporre a particolare regime di tutela e valorizzazione.

L'area individuata è quella della via Carlo Felice per tutto il tratto all'interno del perimetro urbano di Torralba.

Art. 13 – CENTRI POLIFUNZIONALI

Ai sensi dell'art. 39 L.R. n° 5/2006

Nei comuni con popolazione non superiore a 3.000 abitanti, gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita possono svolgere in un solo esercizio, oltre all'attività commerciale, altri servizi d'interesse per la collettività, eventualmente in convenzione con soggetti pubblici o privati, secondo le modalità e le condizioni stabilite dal comune, a seguito di specifica delibera di C.C.

Art. 14 – ATTIVITA' DI SOMMISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Ai sensi del comma 5, art. 22, L.R. n° 5/2006, il comune stabilisce, in aree di particolare interesse storico, artistico, architettonico, archeologico e ambientale, dei limiti all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

2. Tali aree sono state individuate nei perimetri di tutela assoluta dei beni indicati nel mosaico dei beni storico – culturali.

3. Per i rilasci delle autorizzazioni, per l'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di sede degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, si fa riferimento alla vigente normativa regionale o allo specifico regolamento comunale.

Art. 15 – COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1. Si fa riferimento alla normativa regionale e allo specifico regolamento comunale.

2. La zona del mercato su aree pubbliche è individuata a seguito di regolare delibera dell'organo comunale competente, all'interno del perimetro dell'aggregato urbano, così come indicato nella tavola della zonizzazione dell'abitato.

Art. 16 – RILASCIO DELL’AUTORIZZAZIONE PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. L’apertura, il trasferimento di sede, l’ampliamento della superficie fino al limite di 800 mq sono soggetti ad autorizzazione / provvedimento finale rilasciato dal S.U.A.P., nelle modalità previste dalle leggi regionali e circolari applicative.

2. E’, in ogni caso, richiesta la seguente documentazione:

1. Estratto autentico di mappa e certificato catastale, rilasciati in data non anteriore a tre mesi, atti ad identificare l’unità o le unità immobiliari oggetto della domanda e le relative superfici e proprietà; in alternativa, la documentazione catastale può essere costituita da estratto di mappa e visura catastale certificate con firma e timbro di un professionista abilitato.
2. Planimetria in duplice copia dell’unità edilizia e della o delle unità immobiliari oggetto della domanda in scala non inferiore a 1:100 con l’indicazione della destinazione di ciascun locale e l’individuazione della S.V.; la S.V. deve, in ogni caso, essere delimitata da strutture edilizie o da elementi di arredo o funzionalità fissi e chiaramente individuabili.
3. Cartografia con indicazione della collocazione dell’iniziativa sulla viabilità e documentazione delle prescrizioni urbanistiche influenti sull’area interessata, nonché delle previsioni derivanti da strumenti urbanistici di pianificazione territoriale vigente.
4. Piante e sezioni dei locali nello stato attuale, con indicazione delle destinazioni d’uso timbrate e firmate da un tecnico abilitato.
5. Estremi dell’ultima concessione, o autorizzazione edilizia rilasciata o della denuncia d’inizio di attività.
6. Descrizione delle caratteristiche dell’iniziativa, indicando:
 - numero di esercizi previsti,
 - dimensione della superficie di vendita in relazione al terreno disponibile e alla superficie coperta complessiva,
 - indicazioni di eventuali esercizi commerciali già operanti trasferiti ed occupati nella nuova struttura e superficie di vendita di ciascun esercizio,
 - settori merceologici previsti,
 - definizione di 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 per modo di accessibilità e alle isocrone dell’accessibilità,
 - 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 socio economici con riferimento alle diverse forme distributive.

Art. 17 – ATTIVITA’ AMMESSE NEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

Ai sensi dell’art. 17, comma 4, L. 24.03.2012, n° 27, è sempre consentito negli impianti di distribuzione dei carburanti:

- l’esercizio dell’attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- l’esercizio dell’attività di un punto di vendita non esclusivo di quotidiani e periodici e l’esercizio della rivendita di tabacchi (per impianti con una superficie minima di 500 mq);
- la vendita di ogni bene e servizio.

Art. 18 – DISTRETTI URBANI DEL COMMERCIO

Le azioni relative alla istituzione dei “distretti urbani del commercio”, per consentire l’accesso ai fondi comunitari a favore del CCN per le infrastrutture dirette alla riqualificazione, valorizzazione e implementazione del commercio di prossimità, sono consentite all’interno delle N.T.A. del P.U.C.

Art. 19 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

1. Per quanto non previsto specificatamente in questo regolamento, si rimanda alla vigente normativa regionale e comunale applicabile in materia.

INDICE

ART. 1 – PREMESSE	PAG. 1
ART. 2 – URBANISTICA COMMERCIALE	PAG. 2
ART. 3 – DEFINIZIONI	PAG. 4
ART. 4 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI CUI ALLE LETTERE A, B C E D DEL COMMA 3 ART. 6 D.LGS. 114/98	PAG. 4
ART. 5 – CRITERI RIFERITI ALLE CONCENTRAZIONI ED AGLI AMPLIAMENTI CASI DI AUTORIZZAZIONI DOVUTE AI SENSI DELL’ART. 10, COMMA 3 DEL D. LGS. 114/1998	PAG. 4
ART. 6 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	PAG. 6
Art. 6.1 – Criteri per l’individuazione delle aree da destinare agli insediamenti Commerciali	pag. 6
ART. 7 – CRITERI NELLE DIVERSE ZONE OMOGENEE	PAG. 9
Art. 7.1 – Zone A	pag. 9
Art. 7.2 – Zone B	pag. 10
Art. 7.3 – Zone C e Zone F	pag. 10
Art. 7.4 – Zone D e Zone G	pag. 10
ART. 8 – CENTRI COMMERCIALI URBANI DI VIA O DI STRADA	PAG. 11
ART. 9 – CENTRO COMMERCIALE NATURALE	PAG. 11
ART. 10 – CONCESSIONI	PAG. 12
ART. 11 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LA CLIENTELA	PAG. 12
Art. 11.1 – Gli standard base, ossia riferiti a strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentare	pag. 14
Art. 11.2 – Il caso delle strutture miste alimentari + non alimentari	pag. 16
Art. 11.3 – Dotazione di aree di sosta e di movimentazione dei veicoli merci	pag. 16
Art. 11.4 – Parametrazione tra Superficie di Vendita (SV) e Superficie Lorda Di Pavimento (SLP)	pag. 17
Art. 11.5 – Verifica delle condizioni di compatibilità	pag. 18
ART. 12 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PARTICOLARE PREGIO	PAG. 18
ART. 13 – CENTRI POLIFUNZIONALI	PAG. 18
ART. 14 – ATTIVITA’ DI SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE	PAG. 18

ART. 15 – COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE	PAG. 18
ART. 16 – RILASCIO DELL’AUTORIZZAZIONE PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	PAG. 19
ART. 17 – ATTIVITA’ AMMESSE NEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI	PAG. 19
ART. 18 – DISTRETTI URBANI DEL COMMERCIO	PAG. 20
ART. 19 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	PAG. 20