

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ALESSANDRIA

COMUNE DI TORTONA



IL SINDACO:

IL DIRIGENTE DEL SETTORE:

SOTRECO SOTRECO s.n.c.
di Bertolotto & C.
piazzale Europa - 10044 Pianezza

L. R. 12 novembre 1999 n. 28
D.C.R. n. 563 – 13414 del 29/10/1999 e s.m.i.

**“INDIRIZZI GENERALI E CRITERI DI
PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PER
L’INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA’ COMMERCIALI AL
DETTAGLIO IN SEDE FISSA”**

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

Norme di attuazione

Novembre 2018

COMUNE DI TORTONA



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

D.C.R. 191 – 43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

SOTRECO

INDICE

PARTE I - PREMESSA	2
Articolo 1 – Definizioni	2
Articolo 2 – Prescrizioni generali	2
Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri	2
PARTE II – INDICAZIONI GENERALI	4
Articolo 4 – Definizioni tecniche.	4
Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.	5
Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive	5
Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.	7
PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA	8
Articolo 8 – Programmazione comunale.	8
Articolo 9 – Zonizzazione	8
Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali	8
Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.	9
Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali	11
PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO	12
Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo	12
Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.	13
Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni	13
Articolo 16 – Esercizi di vicinato	13
PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE	14
Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.	14
Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.	14
Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.	16
Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.	17
Articolo 21 – Verifica dell’impatto ambientale.	17
PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI	19
Articolo 22 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.	19
Articolo 23 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi	19
Articolo 24 – Norme finali	19

PARTE I - PREMESSA

Articolo 1 – Definizioni

1. Agli effetti delle presenti norme, per **“D. Lgs. 114/98”** si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per **“Legge regionale”** la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per **“Indirizzi Regionali”** la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347 – 42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59 – 10831, e da ultimo modificata e integrata dalla Delibera di Consiglio Regionale del 20 novembre 2012, n. 191 – 43016 **“Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”**, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per **“Criteri”** i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, per **“SCIA”** la segnalazione certificata di inizio di attività di cui all’art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Articolo 2 – Prescrizioni generali

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

Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri

1. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull’organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall’articolo 1 del D. Lgs. 114/98, dall’articolo 1 della Legge Regionale e dall’articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:

- Favorire la modernizzazione del sistema distributivo di Tortona al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore;
 - Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale con appositi Programmi di Qualificazione Urbana (PQU);
 - Orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
 - Favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
 - Garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del centro storico stesso per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).
2. Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale, nel rispetto dei principi e degli indirizzi stabiliti dal decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 (Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno), dal decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 e dal decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1, (Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

PARTE II – INDICAZIONI GENERALI

Articolo 4 – Definizioni tecniche.

1. Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98.
2. Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
3. Per *superficie di vendita* si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione edilizia. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, ed il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi ed anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona antistante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
4. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale sottoscritto e registrato obbligatoriamente presso l'Agenzia delle Entrate, alla dimensione definita per l'esercizio di vicinato; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a magazzino, deposito o a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore solo se accompagnato. In ogni caso è necessario che vengano rispettati per la superficie espositiva gli standard a parcheggio come determinati dall'articolo 21, comma 1, punto 3) della legge regionale 56/1977.
6. La *superficie espositiva di merci ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.
7. La *superficie espositiva di merci non ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventi-

vamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.

8. La *superficie di vendita di un centro commerciale* è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
9. Per *commercio all'ingrosso* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. Ai sensi dell'art. 8, comma 2 lett. c) del decreto legislativo 6 agosto 2012, n. 147, nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
 - a. Offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
 - b. Offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
 - c. Offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare la offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore a quella definita per l'esercizio di vicinato, e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.
3. Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f), g) del D. Lgs. 114/98.

Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:
 - Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq.;
 - Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq. fino a 2.500 mq.;
 - Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

- Centri commerciali.
2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie strutture si riporta di seguito:

Esercizi di vicinato

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

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

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

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

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

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

offerta non alimentare:

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

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

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

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

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

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

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

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

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

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

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

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

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

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

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, nonché il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite dai presenti Criteri per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e per le variazioni di superficie di vendita di cui al successivo articolo 15.

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

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

PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 8 – Programmazione comunale.

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatoria sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
2. Il Comune con la presente normativa adotta altresì i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98.
3. Il Comune di Tortona, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete primaria, classificandosi come Polo, con popolazione inferiore a 60.000 abitanti.

Articolo 9 – Zonizzazione

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

Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:

- a. **A.1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.** È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al centro storico. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale.
- b. **A. 3 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO FORTE “DON ORIONE - POSTUMIA”.** È un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato del comune, caratterizzato da una elevata presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno. Corrisponde con il fronte strada di ambo i lati di:

corso Don Orione	dall'incrocio con via XX settembre fino all'incrocio con la strada S.R. 35 per Genova;
strada S.R. 35 per Genova	dal numero civico 3 fino al numero civico 11 bis;
Via Postumia	dall'incrocio con la strada S.R. 35 per Genova fino al numero civico 25 di via Postumia.

L'estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt. 300.

- c. **A. 4 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE URBANO MINORE “CORSO ALESSANDRIA”.** È un ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel tessuto residenziale semi centrale del comune, caratterizzato da una discreta presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno. Corrisponde con il fronte strada di corso Alessandria e di parte di corso della Repubblica che va da corso Alessandria a corso Cavour, e dall'altro con la parte iniziale di via Brigata Tortona, come da planimetria allegata. L'estensione possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio è di mt. 100.
- d. **A. 5 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRA URBANO “EX TABACCHIFICIO”.** È la sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita è funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extra alimentare. Individuato al di fuori del tessuto residenziale lungo Strada Alessandria, asse di traffico di scorrimento.

2. Per una più precisa identificazione si fa riferimento alla cartografia allegata alle presenti norme.

Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 1 e 2 degli Indirizzi regionali, solamente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse rispettando integralmente i criteri ed i parametri di seguito riportati. Il riconoscimento di tali localizzazioni dovrà avvenire privilegiando, ove possibile le parti di territorio occupati da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.

2. **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L. 1.:** sono le zone del tessuto residenziale candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.) o dell'addensamento urbano forte (A. 3), così come definiti ed individuati dal precedente articolo 10.

LOCALIZZAZIONI URBANE NON ADDENSATE L.1.	PARAMETRI
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt)	500
Numerosità dei residenti nel cerchio	2.500
Distanza stradale massima della localizzazione da un nucleo residenziale (mt)	700
Dimensione massima della localizzazione (mq)	40.000

3. **Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2.:** sono le zone ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, lambite preferibilmente da assi viari di primo livello. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.), dell'addensamento urbano forte (A. 3), così come definiti ed individuati dal precedente articolo 10, nonché delle localizzazioni di tipo L. 1.
4. Le localizzazioni di tipo L.2. sono individuate dall'Amministrazione comunale a seguito della stesura della valutazione "ex ante" degli aspetti strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune e nel rispetto dei seguenti parametri, inderogabili e vincolanti.

LOCALIZZAZIONI URBANO PERIFERICHE L.2.	PARAMETRI
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt)	1.000
Numerosità dei residenti all'interno del nucleo	3.500
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale (mt)	1.500
Dimensione minima del lotto (mq)	20.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1 (mt)	2.000

5. Ai sensi della DCR 191 – 43016/2012 le nuove Localizzazioni L.2 sono individuate previo Accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, qualora la dimensione della localizzazione (parametro H.2) superi 40.000 mq, in quanto il comune di Tortona è ubicato in Area di Programmazione Commerciale.
6. Nel caso in cui la dimensione sia inferiore alla soglia di cui al comma precedente, le nuove Localizzazioni L.2 sono individuate, previo parere obbligatorio della provincia e previa concertazione con i comuni confinanti e facenti parte dell'area di programmazione, approvando il Progetto Unitario di Coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4 lettera b2) degli Indirizzi regionali, contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 della presente normativa e ai sensi dell'art. 20 della l. r. 40/98 e s.m.i. e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti.

7. L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale per il compimento degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e per l'acquisizione dei titoli edilizi.
8. Le localizzazioni così individuate, possono comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.

Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali

1. Come indicato nella relazione di adeguamento del P.R.G.C. alla legge regionale sul commercio, al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento dell'offerta commerciale comunale ed una migliore concorrenza, si determina di confermare il riconoscimento sul territorio comunale delle seguenti:

Localizzazioni L 1:

- Localizzazione L1 – Autoparco;
- Localizzazione L1 – Cavour;
- Localizzazione L1 – Repubblica.

Localizzazioni L 2:

- Localizzazione L2 – S.P. 211;
- Localizzazione L2 – S.P. 99.

2. Chiunque ne sia interessato potrà richiedere il riconoscimento di localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1., in tutte quelle aree in cui il P.R.G.C. indichi come destinazione d'uso il commercio già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, sempre che dimostri il rispetto integrale dei parametri indicati all'articolo 11 delle presenti norme.
3. La esatta perimetrazione delle localizzazioni sopra riportate viene riportata nella cartografia allegata alle presenti norme.

PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO

Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.
2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	SI	SI
M-CC	251-2500	SI	SI	NO	SI	SI	SI
G-SM1	2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SE1	2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾	SI
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI ⁽²⁾

NOTE:
 (1) Solo fino a mq 3.000
 (2) Solo fino a mq 8.000

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali
4. Nel caso in cui le tipologie distributive per le quali viene presentata istanza non rispondano ai requisiti previsti dal presente articolo occorrerà determinare le eventuali e-

sternalità negative che causino effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale in relazione ai criteri di valutazione definiti con la deliberazione della Giunta regionale del 1 marzo 2000, n. 43-29533 e s.m.i.

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

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa ai sensi dell'articolo 16 degli Indirizzi Regionali. Nel caso di presentazione di istanze da parte degli operatori per le quali si richieda di applicare il comma 1 dell'articolo 16 degli Indirizzi Regionali, si verificherà la suddetta istanza in relazione ai criteri di valutazione delle esternalità negative definiti con deliberazione della Giunta Regionale, per quanto applicabili alle medie strutture di vendita.

Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni

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

Articolo 16 – Esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.
2. Le nuove aperture, gli ampliamenti ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentiti previa la presentazione di apposita S.C.I.A., nel rispetto delle norme edilizie e urbanistiche.

PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE

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

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

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

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella definita al comma 3, articolo 25 degli Indirizzi (e di seguito riportata in estratto), mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 ^(*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	oltre 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)^{(**)}$
G-SM2 G-SM3 G-SM4	oltre 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
M-SE2 M-SE3 M-SE4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE1 G-SE2 G-SE3 G-SE4	da 1501 o 2501 a oltre 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N' \text{ (***)}$
G-CC1 G-CC2	fino a 12000	$NCC = N + N' \text{ (***)}$
G-CC3 G-CC4	----- fino a 18000 ----- oltre 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5 \text{ (***)}$

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

3. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
 - b) mq. 28 comprensivo comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
5. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, numero 3), della legge Regionale n° 56/1997, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.

6. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le medie e le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui all'articolo 25 degli Indirizzi Regionali, salvo quanto stabilito dal successivo comma 8. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
7. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso si realizzi un intervento soggetto ai disposti di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
8. A causa delle condizioni strutturali che caratterizzano le dimensioni limitate della viabilità esistente e del conseguente congestionamento del traffico veicolare, con i derivanti fenomeni di inquinamento atmosferico e acustico con la inevitabile diminuzione della vivibilità urbana delle aree interessate, per il rilascio dei titoli abilitativi per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, si riduce a 400 mq di superficie di vendita, ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, il limite per il quale non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 dei presenti Criteri.
9. Il limite per il quale non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 dei presenti Criteri, è determinato in 900 mq nell'addensamento urbano forte di tipo A.3 e nell'addensamento urbano minore di tipo A.4, in quanto per le motivazioni riportate nel comma precedente la carenza di standard a parcheggio derivante dall'applicazione indiscriminata della norma regionale non consentirebbe di salvaguardare adeguatamente la vivibilità urbana di questi ambiti cittadini.
10. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

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

1. Ai sensi dell’art. 26 degli Indirizzi regionali, viste le condizioni di congestione e di pericolosità per la salute della popolazione causate dai volumi di traffico che interessano la viabilità comunale, con i derivanti fenomeni di inquinamento atmosferico e acustico con la inevitabile diminuzione della vivibilità urbana delle aree interessate, si stabilisce che le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l’impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione.
2. Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.
3. Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate e nelle localizzazioni urbano periferiche devono dimostrare all’atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

Articolo 21 – Verifica dell’impatto ambientale.

1. Ai sensi dell’art. 27 degli Indirizzi regionali, viste le condizioni di congestione e di pericolosità per la salute della popolazione causate dai volumi di traffico che interessano la viabilità comunale, con i derivanti fenomeni di inquinamento atmosferico e acustico con la inevitabile diminuzione della vivibilità urbana delle aree interessate, si stabilisce che le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq su tutto il territorio comunale, sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l’impatto ambientale.
2. La verifica di compatibilità ambientale non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, bensì contribuire a renderla possibile in un contesto di tutela della qualità della vita, sotto il profilo economico e territoriale. A tale fine deve essere dimostrata la sintonia dell’insediamento considerato con gli obiettivi della l.r. 28/1999, della l.r. 40/1998 e s.m.i., e successive modifiche ed integrazioni, e della presente normativa. In particolare si deve:
 - a) migliorare il servizio reso al consumatore;
 - b) rispettare le condizioni di libera concorrenza;
 - c) evitare l’impatto traumatico sull’occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
 - d) contribuire alla formazione di spazi pubblici collettivi adatti alla libera fruizione in condizioni di sicurezza da parte dei cittadini;
 - e) preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico;

- f) migliorare la qualità progettuale degli interventi allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale.
3. Le strutture commerciali identificabili come Centri commerciali classici o sequenziali di media e grande dimensione devono rispettare le disposizioni regionali in materia di VIA disposte dalla legge regionale del 14 dicembre 1998 n. 40.

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 22 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.

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

Articolo 23 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei titoli abilitativi edilizi

1. Le concessioni, le autorizzazioni, i permessi a costruire e ogni altro titolo abilitativo edilizio relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.
2. Le concessioni, le autorizzazioni, i permessi a costruire e ogni altro titolo abilitativo edilizio relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati nel rispetto delle procedure e dei tempi previsti dall'articolo 26, commi da 6 a 11, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i.

Articolo 24 – Norme finali

1. Il Comune si riserva la facoltà di adottare i programmi di cui agli articoli 18 e 19 degli Indirizzi Regionali.
2. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e nel D. Lgs. 114/98.