

Requisiti oggettivi commercio GSV

In mancanza di indicazione specifica, la generica destinazione commerciale eventualmente riportata nello strumento urbanistico ammette l'insediamento dei soli esercizi di vicinato.

In caso di cambio di destinazione d'uso principale con o senza opere edilizie, ma che incidono sul peso urbanistico degli standard a parcheggio, si dovranno corrispondere gli standard urbanistici previsti dal PGT per i negozi di vicinato.

Con riferimento alla programmazione economica commerciale del PGT, si indicano le seguenti destinazioni d'uso in rispetto delle destinazioni d'uso principali definite dal PGT:

Indirizzi per le grandi strutture di vendita

Il Programma regionale non fornisce alcun obiettivo di sviluppo della grande distribuzione, esprimendo l'esigenza di una crescita ad impatto zero delle grandi strutture di vendita, tenuto conto anche del forte incremento registrato dalla stessa negli anni più recenti in relazione ai livelli di presenza ormai prossimi a quelli europei. Tale indirizzo si coniuga con la priorità attribuita alla razionalizzazione e alla riqualificazione delle strutture già esistenti, ferma restando, sempre ed in ogni caso, l'esclusione di qualsiasi automatismo autorizzativo e/o atto dovuto.

L'assenza di obiettivi di sviluppo comporta una valutazione negativa delle domande di apertura delle grandi strutture che richiedono nuova superficie di vendita, pertanto in relazione agli indirizzi specifici forniti dalla programmazione regionale, vengono individuati anche i seguenti obiettivi per orientare lo sviluppo di questa tipologia di vendita:

- priorità e agevolazione di interventi che non richiedono nuova superficie di vendita e sono finalizzati alla razionalizzazione della rete distributiva esistente;
- attenzione alla sostenibilità socioeconomica, ambientale e territoriale degli insediamenti della grande distribuzione;
- attenzione agli effetti differenziati delle diverse tipologie distributive, in particolare le medie strutture di vendita e gli insediamenti che per la loro allocazione si configurano come strutture unitarie di vendita.

L'apertura di nuovi insediamenti commerciali aventi superfici di vendita superiori a mq. 1.500, è esclusa in qualunque ambito del territorio se non rientrando nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata che affrontino l'insediamento in una logica di progettualità integrata e nell'ottica di una complessiva riqualificazione del contesto economico, insediativo ed urbano di riferimento con particolare attenzione al recupero di aree industriali o commerciali dismesse e di riqualificazione urbanistica delle aree già consolidate come parchi commerciali naturali.

In particolare, per l'impatto socioeconomico (e quindi relativamente alla compatibilità dell'insediamento) il giudizio dovrà essere operato tenendo conto del reale valore aggiunto che l'intervento potrà apportare all'economia del territorio comunale e dell'effettivo servizio arrecato al consumatore dalla nuova struttura rispetto agli eventuali effetti negativi sull'occupazione nell'area interessata e sulla rete distributiva esistente.

Eventuali piani o programmi integrati d'intervento per l'insediamento di grandi strutture di vendita, devono prevedere che tali aree di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico.

Nei casi di strutture unitarie di vendita, la dotazione di cui al comma precedente è calcolata in riferimento alle sole superfici commerciali; in riferimento agli spazi per i quali si prevedano destinazioni diverse si applica la dotazione di standard prevista per le medie strutture.

Può essere concessa la cessione di standard qualitativi o in subordine la monetizzazione parziale, nella misura massima del 20%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71);
- per concentrazione di medie strutture di vendita;
- per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71);
- per accorpamento di medie strutture di vendita;
- per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di attivazione di grandi superfici di vendita che per loro tipologia commerciale non presentino grosse concentrazioni d'utenza, o richiedano il beneficio dell'abbattimento della superficie di vendita, la cessione di standard qualitativi o in subordine la monetizzazione parziale è ammessa nella misura del 50%.

Indicazioni sulla destinazione d'uso

Al fine di attuare le modalità operative indicate nei precedenti punti, si dispone che le norme riferite alle destinazioni d'uso di aree o immobili indicate nella componente economica-commerciale del PGT, sono da considerarsi speciali, integrative o coniugate in sostituzione delle destinazioni generali previste dal PGT e concorrono per definire l'entità di superficie economica ai fini dell'applicazione degli standard.