

Contestualità urbanistica – edilizia GSV

Il procedimento di autorizzazione all'apertura, ampliamento, modificazione e trasferimento di una grande struttura di vendita è contestuale a quello urbanistico edilizio.

Alla domanda, in caso di contestualità dei procedimenti, a pena dell'inammissibilità della stessa, devono essere inoltre allegati la richiesta di permesso di costruire o SCIA, il progetto esecutivo e la documentazione prevista dalla normativa vigente in relazione ai contenuti dell'istanza.

La correlazione dei procedimenti comporta che i provvedimenti di SCIA o permesso per costruire, utili alla realizzazione della grande struttura di vendita, siano rilasciati contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.

In caso di richiesta contestuale di rilascio dell'autorizzazione e di intervento urbanistico - edilizio, quest'ultimo atto di assenso non può mai essere rilasciato prima dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'apertura, l'ampliamento, la modificazione o il trasferimento della grande struttura di vendita sia interessata a lavori che le disposizioni legislative vigenti assoggettano a SCIA, alla domanda di autorizzazione commerciale deve essere allegata la relazione tecnica della SCIA e i lavori possono essere iniziati solo dopo aver ottenuto l'assenso di natura commerciale.

Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata è prevista la correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale. Il procedimento di natura urbanistica deve concludersi contestualmente o successivamente a quello autorizzatorio commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale.

Nel caso di grandi strutture di vendita previste in piani attuativi o in strumenti di programmazione negoziata la conferenza di servizi è convocata dal Comune a seguito di presentazione della domanda di autorizzazione commerciale corredata di tutti gli allegati previsti dalla vigente normativa regionale. La domanda deve essere presentata entro i seguenti termini:

a) in caso di piani attuativi conformi allo strumento urbanistico comunale dopo l'adozione degli stessi;

b) in caso di strumenti di programmazione negoziata in variante allo strumento urbanistico comunale vigente e di rilevanza regionale, nel periodo intercorrente tra la pubblicazione della variante e l'approvazione dell'ipotesi di accordo di programma da parte della Giunta regionale; in questo caso non è richiesta la conformità urbanistica al momento della presentazione della domanda.

L'approvazione di uno strumento di programmazione negoziata in variante agli atti di pianificazione urbanistica del Comune costituisce, per la parte variata, atto di adeguamento ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del d.lgs. 114/98.

Il rilascio dell'autorizzazione all'apertura delle grandi strutture di vendita è subordinato alla positiva conclusione del procedimento di programmazione negoziata.

La conformità urbanistica della grande struttura di vendita deve intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività commerciale da parte del Comune.

In caso di piani attuativi o di programmi integrati di intervento conformi al vigente strumento di pianificazione, il termine per la conclusione del relativo procedimento di approvazione resta sospeso sino alla conclusione del procedimento

autorizzatorio commerciale. La mancata correlazione dei procedimenti costituisce elemento di specifica considerazione negativa in sede di esame della domanda di autorizzazione commerciale

Ove l'intervento necessiti della valutazione di impatto ambientale e questa non sia allegata alla domanda, il comune deve acquisirla entro il termine di centoventi giorni dalla data di convocazione della conferenza di servizi; la mancata acquisizione della valutazione di impatto ambientale secondo le modalità sopra indicate determina il rigetto della domanda.

La verifica dell'ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione di natura commerciale è svolta dagli uffici comunali che producono alla conferenza di servizi apposito referto sottoscritto dal responsabile della competente struttura comunale.

Le determinazioni della conferenza di servizi assunti favorevolmente producono effetti di permesso per costruire ed in tale caso al verbale della conferenza va allegata la quantificazione degli oneri concessori effettuata dagli uffici comunali competenti; tale verbale è assoggettato alla medesima forma di pubblicità prevista per il permesso di costruire.

Nel caso di area o immobile sottoposto a vincolo paesistico, paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni favorevoli della conferenza di servizi producono effetti di autorizzazione, sotto il profilo della specifica disciplina di vincolo, solo se alla conferenza partecipano i rappresentanti degli enti tutori del vincolo opportunamente convocati.

L'esito negativo della conferenza di servizi preclude la realizzazione del progetto, comportando effetti negativi anche sotto il profilo urbanistico - edilizio.

L'autorizzazione all'apertura o alla modificazione di una grande struttura di vendita è revocata qualora il titolare non inizi l'attività entro tre anni dal rilascio della stessa. Solo a fronte di cause imprevedute sopravvenute e non imputabili al titolare dell'autorizzazione verificatesi dopo l'avvio dei lavori, il SUAP può prorogare il predetto termine esclusivamente per il periodo strettamente necessario alla conclusione delle opere edilizie relative alla struttura commerciale e all'inizio dell'attività.

In caso di inizio dell'attività relativamente ad una sola parte della superficie di vendita autorizzata, qualora il titolare non dia inizio all'attività sulla restante superficie entro un anno dall'inizio parziale, il SUAP modifica l'autorizzazione rilasciata riducendo proporzionalmente la superficie di vendita autorizzata.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia, non può in nessun caso precedere la conclusione del procedimento commerciale, pertanto i lavori edili non potranno in nessun caso iniziare prima del rilascio dell'autorizzazione commerciale.