



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 196

del 17/02/2014

Settore **Territorio**

Servizio **Urbanistica**

OGGETTO: CRITERI URBANISTICI PER L'INSEDIAMENTO DI STRUTTURE DI VENDITA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 31 DEL 17.12.2013. PARCHEGGI

Proposta n. 189

IL DIRIGENTE

PREMESSO che, come riportato nella relazione del Settore Territorio/Servizio Urbanistica del 3. 2. 2014:

- la legge regionale 2007 n. 1 e smi. – Testo Unico in materia di commercio ha disciplinato nel suo complesso la materia del commercio, dando alla Regione Liguria espresso mandato a definirne gli indirizzi generali e i criteri di programmazione, sotto il profilo commerciale-urbanistico, circa gli aspetti dell'insediamento delle attività commerciali stesse;

- con deliberazione del Consiglio Regionale n. 18 del 8 maggio 2007 la Regione Liguria ha approvato gli indirizzi e i criteri di programmazione commerciale e urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa che costituisce il primo provvedimento di programmazione in attuazione del sopraccitato Testo Unico in materia;

- la Regione Liguria, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 in data 17 dicembre 2012, ha approvato la nuova "programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni - legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1";

- con Circolare prot. n. PG/2013/42712 in data 13 marzo 2013 la Regione Liguria ha fornito indicazioni ai Comuni conseguenti alla nuova programmazione commerciale ed urbanistica approvata con la citata deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17 dicembre 2012, segnalando ai medesimi le principali novità contenute nell'Allegato alla predetta D.C.R. n. 31/2012 e le relative conseguenze sugli atti comunali di programmazione commerciale ed urbanistica;

- in particolare, dalla suddetta circolare regionale, si evince che le disposizioni di cui al Paragrafo 3 dell'Allegato alla Deliberazione Consiglio Regionale n. 31/2012 "*Deroga ai limiti massimi di superficie di vendita*" prevalgono sulla pianificazione commerciale ed urbanistica comunale in quanto sono di immediata applicazione e, pertanto, non necessitano del recepimento, da parte del Comune, nei propri strumenti urbanistici, anche qualora i parametri comunali fossero attualmente più restrittivi rispetto a quelli regionali introdotti dalla ridetta D.C.R. n. 31/2012, con l'ulteriore precisazione circa l'immediata prevalenza sulle diverse previsioni di programmazione commerciale e di pianificazione urbanistica comunale recepite sulla base della precedente programmazione, di cui alla D.C.R. n. 18/2007;

CONSIDERATO, inoltre che:

- la richiamata circolare regionale n. prot. n. PG/2013/42712 in data 13 marzo 2013 evidenzia che, in base alle indicazioni contenute nell'Allegato - Paragrafo 5 "Criteri e Indirizzi per nuovi insediamenti di Grandi Strutture di vendita, Centri Commerciali, Aggregazioni di Esercizi Singoli, Parchi Commerciali, Distretti Commerciali tematici" dell'Allegato alla D.C.R. n. 31/2012, dette strutture commerciali possono *essere insediate esclusivamente nelle aree compatibili con l'insediamento delle sopraccitate tipologie distributive, secondo i criteri e gli indirizzi specificati nel medesimo paragrafo 5*, principio da cui deriva l'obbligo, per il Comune, di verificare se, negli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, siano già presenti criteri e disposizioni adeguati rispetto a tali prescrizioni;

- la medesima circolare stabilisce inoltre che sono immediatamente operativi i divieti stabiliti nella tabella riportata allo stesso Paragrafo 5, in ordine all'apertura o al trasferimento delle strutture di vendita sopra elencate;

CONSIDERATO, ancora, che:

- il Paragrafo 15 "Criteri Urbanistici" dell'Allegato citato, con riferimento ai nuovi criteri e requisiti urbanistici aventi ad oggetto gli *standard urbanistici*, stabilisce la prevalenza delle nuove disposizioni sulle previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e nelle altre normative comunali in materia edilizia, se ed in quanto questi ultimi contengano standard meno elevati;

- di conseguenza, ove le previsioni della vigente strumentazione urbanistica comunale siano più restrittive rispetto a quelle fissate dal ridetto Paragrafo 15, non si ha prevalenza automatica dei nuovi standard regionali, ferma restando la facoltà del Comune, come indicata nella predetta circolare, di adeguare le proprie previsioni ai ridetti nuovi standard mediante le ordinarie procedure di variante urbanistica ai sensi della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;

- inoltre, il medesimo paragrafo 15 individua le opzioni applicabili qualora, in caso di realizzazione di Medie Strutture di vendita, si renda impossibile realizzare le dotazioni di parcheggio di pertinenza prescritte;

ATTESO che con l'entrata in vigore della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 sopracitata e la successiva circolare esplicativa n. 1/2013 sono emerse numerose problematiche applicative e che pertanto è stata formulata da parte dell'Ufficio una richiesta di parere ai Settori Regionali preposti;

- tale parere, pervenuto in data 07/08/2013 prot. 43830, ha confermato quanto segue:

PER QUANTO RIGUARDA LA MATERIA DELLA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (BAR E RISTORANTI)

la relativa disciplina è contenuta nella L.R. n.1/2007 e s.m. e i. (Testo unico in materia di commercio) e, sotto il profilo programmatico territoriale, nella D.C.R. 27 febbraio 2008, n. 5, così come modificata e integrata con la D.C.R. n.31/2012, Paragrafo 16, la quale non contiene prescrizioni di obbligo a parcheggio (standard) che i Comuni devono osservare, ferma restando la facoltà degli stessi di prevedere i relativi parcheggi nel proprio strumento urbanistico;

PER QUANTO RIGUARDA LA PROGRAMMAZIONE DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

- a) i parametri relativi agli spazi di parcheggio previsti dalla citata DCR n. 31/2012 nel paragrafo 15 devono essere osservati non solo nel caso di "nuovi insediamenti" di attività commerciali aventi ad oggetto medie e grandi strutture di vendita nonché i centri commerciali, ma anche per interventi sia di trasformazione della destinazione d'uso di immobili esistenti volti ad insediare le suddette tipologie commerciali sia nelle ipotesi di apertura di strutture commerciali la cui autorizzazione commerciale sia decaduta per mancato esercizio della relativa attività per un determinato periodo di tempo (vedi artt. 126 e

145 della ridetta L.R. n.1/2007) e ove si intenda attivare nei medesimi locali una attività commerciale diversa da quella originaria e che, per tale ragione, viene considerata “nuova” con l’applicazione di tutte le relative disposizioni.

Invero soltanto ove si tratti di fattispecie di sub ingresso, di cui all’articolo 132 della richiamata L.R. n.1/2007, di un nuovo soggetto nell’esercizio della medesima attività commerciale già autorizzata non è previsto l’assoggettamento alle indicazioni di cui al ridetto paragrafo 15.

Nei casi di obbligo di rispetto dello standard a parcheggio secondo le indicazioni di cui al citato paragrafo 15 l’osservanza dei relativi standard deve essere effettuata sull’intera superficie di vendita oggetto della nuova autorizzazione commerciale.

- a) i parametri relativi ai parcheggi previsti nella tabella contenuta nel ridetto paragrafo 15 sono comprensivi anche della quota di standard a parcheggio pubblico di cui all’art. 5, punto 2), del DM 2-4-1968, a carico delle medie e grandi strutture di vendita, fermo restando che ogni Comune al fine del rilascio del pertinente titolo edilizio è tenuto a determinare rispetto ai sopramenzionati parametri complessivi l’entità sia dei parcheggi pertinenziali dell’attività commerciale (in conformità agli specifici indirizzi e modalità individuati nel medesimo paragrafo 15 a seconda che si tratti di grandi o medie strutture di vendita), sia dei parcheggi pubblici pari ad almeno il 50% da soddisfare ai sensi del citato art. 5, punto 2) del D.M. sopramenzionato. Al contempo si segnala che il Comune nei progetti di nuovi insediamenti è tenuto ad esigere, sempre a norma del ridetto art. 5, punto 2), il rispetto anche della dotazione delle altre tipologie di standard (verde pubblico e per attività collettive).
- a) è necessario che il Comune assuma apposita deliberazione di natura programmatica che, in applicazione di quanto previsto nel paragrafo 5 dell’allegato alla ridetta DCR n. 31/2012, individui le aree compatibili con l’insediamento di grandi strutture di vendita, nonché per la individuazione delle aree compatibili per l’insediamento delle tipologie di attività commerciali previste nel paragrafo 12 della DCR n. 31/2012

EVIDENZIATO, pertanto :

- che il Comune di Sanremo è dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 667 del 27/05/1980 e sue varianti ed, in particolare, per la materia trattata:

Variante adottata dal consiglio Comunale con deliberazione n. 46 del 20/05/1999 e approvata dalla Provincia con provvedimento n. 17790 del 03/05/2000 inerente le aree destinate agli impianti di distribuzione carburanti;

Variante per adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale approvata con D.P.G.R. n. 56 del 29/03/2004;

Variante di adeguamento normativo in materia di commercio e distribuzione carburanti approvata con deliberazione del C.C. n. 54 del 02/08/2010

- che, al fine di individuare gli effetti sugli strumenti di pianificazione urbanistica vigente, all’entrata in vigore della D.C.R. n. 31/2012, come esplicitati nella richiamata circolare regionale n. PG/2013/42712 in data 13 marzo 2013, è stata esaminata in particolare l’art. 44 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.;

- che, è in itinere il nuovo Piano Urbanistico Comunale nell’ambito del quale è prevista la disciplina urbanistica commerciale di dettaglio in conformità alla normativa ed alle disposizioni regionali sopracitate e che pertanto si demanda a tale strumento l’individuazione delle aree compatibili con le grandi strutture di vendita nonché con le diverse tipologie commerciali previste nel paragrafo 12 della DCR n. 31/2012 ;

- sulla base di quanto sopra si è accertato che:

la tabella contenente i limiti di insediamento di nuove attività commerciali deve essere adeguata in funzione dei nuovi limiti di superficie di vendita stabiliti dalla Regione Liguria al

Paragrafo 3 dell'Allegato alla D.C.R. sopracitata con particolare riguardo anche alla limitazione della superficie delle Medie Strutture di Vendita a mq 1500;

PER QUANTO RIGUARDA LE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, in caso di variazione di Superficie di Vendita e/o Merceologica da cui consegua un maggior fabbisogno di superficie a parcheggio permane la necessità del reperimento delle quote aggiuntive, oltrechè il reperimento nella sua totalità in caso di nuovo insediamento, in conformità a quanto previsto dall'art. 44 del vigente P.R.G.;

PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA:

per l'apertura di esercizi di vicinato aventi Superficie Netta di Vendita superiore a 150 mq. deve essere verificata la superficie a parcheggio con i criteri previsti dall'art. 44 del vigente P.R.G.

per l'apertura di nuove medie strutture di vendita: deve essere verificata la superficie a parcheggio con i criteri previsti dall'Allegato alla D.C.R. 31/2012 sopracitata.

I parcheggi devono essere reperiti in aree contigue alla struttura di vendita o in un raggio di m. 200 rispetto al confine di proprietà della struttura e dovrà essere stipulato Atto di vincolo di destinazione funzionale alla struttura commerciale.

VISTA la possibilità, suggerita nel paragrafo 15 dell'Allegato alla D.C.R. sopracitata, di ricorrere a soluzioni surrette al fine di garantire la dotazione di parcheggi pertinenziali con modalità alternative, in caso di impossibilità al reperimento diretto degli stessi, ed in particolare:

- a) la riduzione dei parametri di superficie di parcheggio fino ad un massimo del 50 per cento, previa monetizzazione della parte di parcheggio non realizzato;
- b) l'utilizzo, a titolo gratuito od oneroso, di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio commerciale ovvero convenzioni con soggetti pubblici o privati per l'utilizzo dei relativi parcheggi, fermo restando il limite di superficie di parcheggio previsto dal presente regolamento;
- c) la realizzazione di parcheggi anche non contigui o vicini all'esercizio, a condizione che siano collegati con mezzi pubblici adeguati e prevedendo anche la possibilità di attivazione di bus navetta al cui costo partecipa l'impresa che gestisce la struttura interessata.

RITENUTO necessario, sulla base della situazione dei parcheggi comunali esistenti e visto l'indirizzo fornito dalla Giunta Comunale nella seduta del 28/02/2013 ,verbale 49, in base al quale si ammette la possibilità di utilizzare il regime di abbonamenti dei parcheggi comunali in via provvisoria e nei limiti di numero abbonamento massimo per tipo e con graduatoria capiente, disciplinare le fattispecie previste dalla deliberazione regionale soprarichiamate fornendo indicazioni agli uffici al fine di rispondere con chiarezza agli operatori commerciali, in particolare, per l'apertura di esercizi di vicinato o medie strutture di vendita in immobili commerciali già esistenti, come meglio specificato nel dispositivo del presente atto;

PRECISATO che:

- poiché la dotazione richiesta dalla disciplina regionale è in mq di parcheggio in rapporto alla superficie di vendita della struttura mentre la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali prevista in caso di interventi sull'esistente dallo strumento urbanistico è calcolata in posti auto occorre individuare un parametro di trasformazione della superficie in posti auto;
- nell'Allegato alla precedente D.C.R. n. 18 del 08/05/2007 al paragrafo 9 riferito ai "CRITERI URBANISTICI", ai fini delle preventive valutazioni urbanistiche e commerciali si stabiliva un valore di relazione convenzionale fra il posto-auto (PA) e la superficie reale di pavimento (SP), per i parcheggi a raso, pari a 26 mq/PA comprensivo della viabilità interna e di accesso;

- al fine di garantire omogeneità di trattamento, tra, coloro che dispongono del parcheggio, e, coloro che lo monetizzano o utilizzano altre soluzioni alternative come previste dalla D.C.R. 31/2012, occorrerà trasformare l'obbligo di dotazione dei parcheggi pertinenziali dal parametro "superficie effettiva di parcheggio" al parametro "numero di posti auto" assumendo il parametro convenzionale pari a 26 mq/PA, arrotondato in difetto per decimali inferiori a 5 e in eccesso per decimali uguali o superiori a 5, ai fini della trasformazione e determinando così il numero dei posti auto necessari;

RITENUTO di prendere atto degli effetti derivanti dall'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17 dicembre 2012 - Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa", avuto riguardo alle indicazioni impartite ai Comuni con circolare prot. n. PG/2013/42712 in data 13 marzo 2013, con conseguente approvazione della tabella predisposta dal settore Territorio che si allega al presente atto;

DATO ATTO che il Dirigente del Settore Servizi Finanziari, in data 14 febbraio 2014, ha attestato quanto segue: "Non si ravvisano aspetti contabili";

VISTI:

- l'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- l'art. 85 dello Statuto Comunale;
- l'art. 20 del Regolamento degli uffici e dei servizi comunali;

DETERMINA

1) di approvare, per i motivi espressi in narrativa, la tabella **allegata sotto la lettera A** contenente i limiti di insediamento di nuove attività commerciali adeguata in funzione dei nuovi limiti di superficie di vendita stabiliti dalla Regione Liguria al Paragrafo 3 dell'Allegato alla D.C.R. 31/2012, con particolare riguardo anche alla limitazione della superficie delle Medie Strutture di Vendita a mq 1500;

2) di demandare al nuovo Piano Urbanistico Comunale in itinere, nell'ambito del quale è prevista la disciplina urbanistica commerciale di dettaglio in conformità alla normativa ed alle disposizioni regionali sopracitate, l'individuazione delle aree compatibili con le grandi strutture di vendita nonché con le diverse tipologie commerciali previste nel paragrafo 12 della DCR n. 31/2012;

3) di dare atto che:

- PER QUANTO RIGUARDA LE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE, in caso di variazione di Superficie di Vendita e/o Merceologica da cui consegue un maggior fabbisogno di superficie a parcheggio permane la necessità del reperimento delle quote aggiuntive, oltrechè il reperimento nella sua totalità in caso di nuovo insediamento, in conformità a quanto previsto dall'art. 44 del vigente P.R.G.;

- PER QUANTO RIGUARDA IL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA:

- per l'apertura di esercizi di vicinato aventi Superficie Netta di Vendita superiore a 150 mq. deve essere verificata la superficie a parcheggio con i criteri previsti dall'art. 44 del vigente P.R.G.
- per l'apertura di nuove medie strutture di vendita: deve essere verificata la superficie a parcheggio con i criteri previsti dall'Allegato alla D.C.R. 31/2012 sopracitata;

- i parcheggi devono essere reperiti in aree contigue alla struttura di vendita o in un raggio di m. 200 rispetto al confine di proprietà della struttura e dovrà essere stipulato Atto di vincolo di destinazione funzionale alla struttura commerciale;

- per l'apertura di esercizi di vicinato o medie strutture di vendita in immobili commerciali già esistenti si dispone quanto segue:

- a) È consentito, previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire adeguati spazi di parcheggio pertinenziale alla struttura commerciale, la monetizzazione della relativa dotazione fino ad un massimo del 50 %.; Per i valori di monetizzazione si applicano quelli stabiliti, nei casi di recupero sottotetti e interventi sull'esistente, con Determinazione dirigenziale n. 658 del 19/04/2002 e suoi adeguamenti;

- b) Qualora sia accertata la disponibilità di posti auto in abbonamento nei parcheggi comunali, fatta salva la dimostrazione dell'impossibilità di reperire adeguati spazi di parcheggio pertinenziale alla struttura commerciale, è consentito l'utilizzo dei posti in abbonamento nel parcheggio pubblico, avente posti disponibili, più vicino alla struttura commerciale, a condizione che siano collegati con mezzi pubblici adeguati, e, dietro il pagamento del relativo costo in conformità al Regolamento comunale che disciplina tali parcheggi, previo:

atto di impegno, debitamente registrato e trascritto, del soggetto richiedente che preveda l'impegno a rinnovare l'abbonamento alla scadenza nonché l'impegno, in caso di esaurimento di posti disponibili in abbonamento, a corrispondere l'importo di monetizzazione dei posti auto, previa nuova dimostrazione circa l'impossibilità di reperire adeguati spazi di parcheggio pertinentziali alla struttura commerciale;

la costituzione di idonea garanzia sotto specie di fideiussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata per un importo pari a quello di monetizzazione dei relativi posti;

- c) La realizzazione di parcheggi anche non contigui sarà valutata caso per caso sulla base dei criteri previsti nella delibera regionale;

4) di dare atto, inoltre, che al fine di garantire omogeneità di trattamento, tra, coloro che dispongono del parcheggio, e, coloro che lo monetizzano o utilizzano altre soluzioni alternative come previste dalla D.C.R. 31/2012, occorrerà trasformare l'obbligo di dotazione dei parcheggi pertinentziali dal parametro "superficie effettiva di parcheggio" al parametro "numero di posti auto" assumendo il parametro convenzionale pari a 26 mq/PA, arrotondato in difetto per decimali inferiori a 5 e in eccesso per decimali uguali o superiori a 5, ai fini della trasformazione e determinando così il numero dei posti auto necessari;

5) di comunicare la presente ai servizi comunali interessati per quanto concerne gli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente provvedimento;

6) di dare atto che la presente determinazione ha efficacia immediata ai sensi dell'art. 20, comma 3, del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi Comunali.

IL DIRIGENTE SETTORE TERRITORIO
Ing. Gian Paolo TRUCCHI