

Lombardia

Delib.G.R. 21-11-2007 n. 8/5913

Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale (art. 3, comma 3, L.R. n. 14/99).

Pubblicata nel B.U. Lombardia 3 dicembre 2007, n. 49.

Delib.G.R. 21 novembre 2007, n. 8/5913 ⁽¹⁾.

Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale (art. 3, comma 3, L.R. n. 14/99).

(1) Pubblicata nel B.U. Lombardia 3 dicembre 2007, n. 49.

LA GIUNTA REGIONALE

Visti:

– il *D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114* «Riforma della disciplina relativa al Settore del Commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 18 marzo 1997, n. 59»;

– la *L.R. 23 luglio 1999, n. 14* (Norme in materia di commercio in attuazione del *D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114* «Riforma della disciplina relativa al Settore del Commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59»);

– il Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 approvato con *Delib.C.R. n. VIII/215 del 2 ottobre 2006*;

– gli Indirizzi Generali per la programmazione urbanistica del Settore Commerciale à sensi dell'art. 3, comma 1, della citata *L.R. n. 14/99*, approvati con d.c.r. VIII/352 del 13 marzo 2007;

– le «Modalità applicative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008», approvati con *Delib.G.R. n. 8/5054 del 4 luglio 2007*;

– le «Modalità per la pianificazione comunale», à sensi dell'art. 7 della *L.R. 11 marzo 2005, n. 12*, approvate con *Delib.G.R. n. 8/1681 del 29 dicembre 2005*;

– l'art. 3 della *L.R. n. 14/99* come modificato dalla *L.R. 22 luglio 2002, n. 15* che prevede, tra l'altro, che la Giunta regionale provveda alla definizione dei criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale;

Considerato che la definizione dei criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e gestione degli Enti Locali in materia commerciale rientra negli Obiettivi del Programma Regionale di Sviluppo dell'VIII Legislatura e dei successivi aggiornamenti annuali tramite DPEFR, e in particolare richiamato l'Obiettivo Operativo 6.5.2.1 Accompagnamento ed avvio del monitoraggio della pianificazione degli Enti Locali nonché attività di raccordo tra la pianificazione territoriale regionale e le pianificazioni provinciali;

Ad unanimità dei voti espressi nelle forme di legge;

Delibera

- 1) di approvare i criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale ai sensi dell'*art. 3, della L.R. n. 14/99* e successive modificazioni di cui all'allegato «A» che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
 - 2) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
-

Allegato A

CRITERI URBANISTICI PER L'ATTIVITÀ DI PIANIFICAZIONE E DI GESTIONE DEGLI ENTI LOCALI IN MATERIA COMMERCIALE

Premessa

Il presente documento costituisce attuazione di quanto previsto dall'*art. 3, comma 3, della L.R. 23 luglio 1999, n. 14*, come modificata dalla *L.R. 22 luglio 2002, n. 15* «Norme in materia di commercio in attuazione del D.Lgs. 21 marzo 1998, n. 114 “Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'*art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59*”», in stretto raccordo con le indicazioni contenute nella *Delib.C.R. n. VIII/352 del 13 marzo 2007* riguardante «Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale».

Si richiama preliminarmente la necessità, nell'elaborazione ed approvazione di tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale (Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, Piani di Governo del Territorio e loro componenti), della puntuale applicazione delle disposizioni contenute nel citato documento «Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale», nonché nel «Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008» approvato con *Delib.C.R. n. VIII/215 del 2 ottobre 2006*, che stabilisce tra l'altro norme di riferimento in rapporto a distinti ambiti territoriali della Regione.

Il presente documento trattando specificamente la responsabilità pianificatoria di livello comunale costituisce inoltre integrazione delle «Modalità per la pianificazione comunale», approvate con *Delib.G.R. n. 8/1681 del 29 dicembre 2005*, per quanto riguarda la tematica degli insediamenti commerciali.

Il settore commerciale nella pianificazione territoriale degli Enti Locali

Gli «Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale» evidenziano le profonde interazioni esistenti tra le politiche di sviluppo del settore commerciale e gli strumenti di governo del territorio ai vari livelli istituzionali, sottolineando in particolare come le localizzazioni delle grandi strutture di vendita rappresentino uno degli elementi che più profondamente in questi anni hanno indotto trasformazioni nella realtà socio-economica e territoriale regionale e, pertanto, debbano essere efficacemente indagate, governate e monitorate nelle loro dinamiche.

D'altra parte deve essere riconosciuto che la programmazione del settore commerciale è il risultato della combinazione di un insieme di politiche, delle quali la pianificazione urbanistica, intesa come atto di governo e regolazione dell'uso del territorio, rappresenta una componente indispensabile, ma non esclusiva: il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, il Piano Urbano del Traffico, il Piano dei Tempi e degli Orari, oltre ai regolamenti in materia di commercio, sono tutti strumenti che, interagendo coerentemente con gli strumenti propri di governo del territorio, devono essere utilizzati per conseguire assetti territoriali ed economico-sociali ottimali ed equilibrati.

Si raccomanda pertanto il coordinamento e la contestualizzazione di tali atti comunali, in ragione delle finalità di qualificazione della struttura commerciale e della sua evoluzione.

Criteri urbanistici per la corretta pianificazione comunale e gestione degli insediamenti commerciali

I PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Negli «Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale» viene sottolineato come la *L.R. n. 12/05* precisi esplicitamente che i Piani di Governo del Territorio debbano, in coerenza con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del territorio comunale e con le politiche da attuarsi per la mobilità, determinare le politiche di intervento per la distribuzione commerciale, evidenziando le eventuali scelte aventi rilevanza sovracomunale.

Ai fini dell'individuazione delle aree idonee ad ospitare insediamenti commerciali, gli strumenti urbanistici comunali devono pertanto prevedere una ricognizione della struttura distributiva presente sul territorio comunale integrata da un'analisi di contesto sovracomunale.

Dovranno, inoltre, essere valutati gli aspetti critici esistenti e dovranno essere conseguentemente individuate le più opportune linee di sviluppo urbanistico della rete commerciale locale.

In ogni caso la programmazione degli interventi in ambito commerciale dovrà orientarsi secondo gli indirizzi stabiliti nella citata *Delib.C.R. n. VIII/352 del 13 marzo 2007* prestando particolare attenzione a:

- la minimizzazione del consumo di suolo;
- l'elevata compatibilità ambientale;
- l'adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
- la riqualificazione e il recupero di aree compromesse, e/o degradate collocate in contesti già urbanizzati;
- l'utilizzo dell'attività commerciale come elemento di riqualificazione del tessuto urbano, attraverso l'integrazione col sistema dei servizi;
- la congruenza delle previsioni urbanistiche con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue il Comune;
- la salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
- la conservazione e la valorizzazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche;
- la qualificazione delle diverse forme di concentrazioni commerciali o distretti commerciali urbani presenti in tutto l'ambito comunale.

LE INDAGINI CONOSCITIVE

Le indagini conoscitive di carattere urbanistico e commerciale da predisporre nei PGT dovranno essere articolate con riferimento sia ad un livello di approfondimento sviluppato alla scala della struttura e della dinamica della rete commerciale locale, sia con attenzione al contesto territoriale più ampio in cui il Comune è inserito, secondo le indicazioni di seguito specificate.

Si richiama peraltro la necessità che ogni Comune, in ragione della consistenza della propria struttura commerciale, delle dinamiche evolutive in atto e delle problematiche esistenti a scala territoriale più ampia,

assuma il livello di approfondimento conoscitivo più idoneo a garantire una efficace base di inquadramento delle proprie politiche urbanistiche in materia commerciale.

a) Il contesto urbano comunale

Risulta necessario, in generale, sviluppare:

– l'analisi della domanda commerciale comunale mediante appropriate indagini sulla popolazione residente e la popolazione fluttuante, quali turisti, pendolari e simili, sulla relativa composizione (età, condizione socio-economica, composizione professionale e altro) e le relative valutazioni dell'incidenza della componente gravitazionale attratta o rivolta all'esterno del territorio comunale;

– l'analisi dell'offerta globale del settore commerciale riferita alle categorie delle strutture di vendita previste dal D.Lgs. n. 114/1998, formulata esaminando la distribuzione nel territorio comunale degli esercizi commerciali, la loro funzionalità urbanistica, le tipologie localizzative;

– l'esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali e le valutazioni delle eventuali ricadute negative sull'offerta commerciale al dettaglio in funzione di assicurare un conveniente assetto urbanistico a tutte le diverse parti dell'organismo urbano;

– il confronto tra la domanda e l'offerta commerciale;

– le indagini sulle caratteristiche della viabilità urbana (in accordo con il Piano Urbano del Traffico), dei flussi origine-destinazione, con la verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico, in relazione alla tematica commerciale;

– la valutazione del fabbisogno di spazi per la sosta e per il carico e scarico delle merci, sia in rapporto alle medie e grandi strutture di vendita sia alle varie concentrazioni commerciali o ai distretti commerciali urbani.

Le suddette indagini sono riferite all'intero territorio comunale, eventualmente suddiviso in ambiti o settori urbani, secondo livelli di approfondimento correlati con la soglia demografica del Comune, le caratteristiche della rete distributiva locale, le dinamiche commerciali in atto.

b) Il contesto territoriale sovracomunale

Risulta necessario, in generale, sviluppare:

– l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, sull'accessibilità ai vari settori urbani che documenti le relazioni con le politiche di sviluppo commerciale da realizzare nel Comune, in particolare per quanto attiene l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto derivante dagli insediamenti programmati;

– l'evidenziazione del livello di accessibilità derivante dai servizi pubblici di trasporto;

– la verifica della presenza e dei reciproci influssi di grandi strutture di vendita o di centri commerciali localizzati o previsti nelle aree di gravitazione degli insediamenti programmati, in caso di ipotesi di previsione di grandi strutture di vendita.

Sulla base delle indagini condotte, di cui verrà dato puntuale riscontro negli elaborati dello strumento urbanistico, si procederà alla definizione delle conseguenti politiche di assetto urbanistico per il settore commerciale, in debito raccordo con le più generali scelte di sviluppo e in conformità agli «Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale».

Le scelte che i PGT effettueranno dovranno altresì tener conto e coerenza con le indicazioni contenute nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, attraverso un processo di acquisizione, interpretazione e declinazione locale delle disposizioni generali ivi contenute.

I CRITERI DI LOCALIZZAZIONE

Al fine di integrare e coerenza le scelte di programmazione in materia di commercio con le scelte di sviluppo territoriale individuate dai PGT dovranno essere valutate le compatibilità tra le aree di possibile insediamento e le tipologie delle strutture distributive, con riferimento agli specifici contesti urbanistici, rispetto ai quali si forniscono le indicazioni operative di seguito esposte:

- a) nuclei di antica formazione e ambiti centrali urbani consolidati;
- b) ambiti di margine dei centri urbani medio-piccoli;
- c) ambiti consolidati periurbani delle aree metropolitane (dei capoluoghi e di addensamento commerciale metropolitano);
- d) ambiti di trasformazione extraurbani.

Si valuti l'opportunità di considerare la dotazione dell'offerta commerciale esistente nei singoli Comuni o in aree direttamente accessibili con frequenza quotidiana, nell'ambito degli indicatori utili per la Valutazione Ambientale Strategica che accompagna il Documento di Piano, considerando l'importanza del servizio commerciale, complessivamente inteso, per la vitalità degli abitati e per la loro dinamica socio-demografica, nonché per individuare adeguati elementi di valutazione riguardo le interrelazioni con gli aspetti di ordine ambientale e paesaggistico.

a) Nuclei di antica formazione e ambiti centrali urbani e consolidati

- Valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico ed architettonico, attraverso l'integrazione della funzione commerciale con altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, pubbliche, artigianali, servizi, ecc.).

- Insediamento di attività commerciali che per caratteristiche qualitative siano idonee a conservare ed arricchire il ruolo trainante del centro urbano come luogo commerciale e di aggregazione sociale (come storicamente avvenuto nella gran parte dei Comuni lombardi).

A tale scopo, i criteri fondanti dell'azione urbanistica saranno quelli dell'attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al tessuto urbano, all'integrazione con attività di servizio (ad esempio culturali), alla disponibilità di reti della mobilità che consentano accessibilità pubblica. Si potrà valutare, a questo proposito, l'opzione, qualora le condizioni urbanistiche d'insieme lo rendano necessario o lo consentano, di prevedere la realizzazione di parcheggi non più in aree fortemente centrali, bensì in zone esterne ai nuclei di antica formazione ovvero agli ambiti centrali urbani consolidati, e adeguatamente posizionati anche in rapporto alla domanda di sosta connessa all'accesso ai siti di offerta commerciale, adeguando e orientando in questo senso le previsioni del Piano dei Servizi Comunale.

- Sviluppo degli esercizi di vicinato, attraverso azioni di sostegno a questa categoria di attività commerciale che più pesantemente ha subito le ricadute negative dell'avvento dei nuovi format distributivi ma che rappresenta l'attività commerciale più radicata e compenetrata nei nuclei storici e centrali.

Le misure urbanistiche finalizzate alla piccola distribuzione commerciale, possono declinarsi, in relazione alle varie situazioni territoriali, anche in rapporto alla presenza di «insiemi di piccoli negozi» ovvero di situazioni di addensamento commerciale, frequentemente presenti nei centri lombardi, quali vie commerciali, piazze commerciali, luoghi di mercati rionali, valorizzandone le specificità e le potenzialità.

- Qualificazione dei negozi storici anche per migliorarne l'integrazione con il sistema dei servizi e della mobilità.

Particolare attenzione in questo specifico contesto andrà assicurata alla presenza di «negozi storici» ovvero a quegli esercizi commerciali che presentano caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico ed architettonico e che costituiscono significativa testimonianza dell'attività commerciale lombarda.

Tali realtà dovranno essere oggetto, in primo luogo, di indagini ricognitive finalizzate alla rilevazione puntuale delle presenze all'interno del contesto abitato riconoscendole come vere «emergenze» storiche del tessuto urbano; in secondo luogo, di specifica regolamentazione finalizzata alla salvaguardia dei caratteri costruttivi, decorativi, (insegne, illuminazione, ecc.) funzionali (cura degli spazi aperti antistanti, segnaletica, ecc.) di interesse storico-architettonico; infine di adeguate azioni di valorizzazione finalizzate a migliorare l'integrazione con il sistema dei servizi urbani e della mobilità nonché a promuovere la conservazione dell'ambiente originario, attraverso il mantenimento degli elementi di arredo originali e delle merceologie tradizionali, da considerarsi a tutti gli effetti importanti testimonianze della cultura locale.

- Attenzione alle nuove previsioni di medie strutture di vendita in coerenza con le disposizioni del vigente Programma Triennale del Commercio.

L'ipotesi di previsione di medie strutture di vendita dovrà preliminarmente essere valutata in rapporto alla dimensione del singolo Comune ed allo specifico contesto territoriale, tenendo conto che il rilievo urbanistico delle medie strutture di vendita, segnatamente se localizzate in particolari situazioni: nuclei consolidati di centri urbani minori, centri storici caratterizzati da forti criticità nell'accessibilità, può essere significativo anche a scala territoriale più vasta.

In ogni caso le medie strutture di vendita dovranno essere realizzate attraverso progetti di riqualificazione complessiva ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete degli esercizi di vicinato esistenti e di nuovo insediamento, considerato che le medie strutture di vendita possono costituire una componente rilevante per l'equilibrato sviluppo della distribuzione commerciale. Dovrà in ogni caso essere accordata preferenza per gli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente.

Dovrà comunque essere data priorità agli insediamenti allocati in situazioni urbane dismesse o sottoutilizzate o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica.

b) Ambiti di margine dei centri urbani medio-piccoli

- Attenzione alla riqualificazione e concentrazione sui principali assi commerciali degli esercizi di vendita nonché alla riqualificazione dei nuclei di servizio già esistenti.

- Priorità alle azioni di razionalizzazione, riconversione o ammodernamento di strutture esistenti, mediante operazioni di riqualificazione urbana anche comportanti previsioni di insediamento di medie strutture di vendita attraverso la concentrazione di esercizi di vicinato.

- Attenzione all'integrazione della funzione commerciale con altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, pubbliche, artigianali, servizi, ecc.).

- Ricerca nelle nuove localizzazioni di attività commerciali di elementi di ricucitura e ricomposizione dei bordi urbani mediante progettualità che privilegino il verde, urbano e attrezzato, ed il sistema della mobilità sostenibile, ciclabile e pedonale, come elementi di qualità urbanistica e di connessione con il contesto costruito circostante.

- Assicurazione di adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una

piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri.

- Attenzione, in corrispondenza di eventuali corridoi ecologici individuati dal PTCP o di nuova formazione previsti dal PGT stesso, alla previsione di fasce libere da edificazioni di adeguata ampiezza e che eventuali recinzioni prospettanti su tali passaggi debbano essere mascherate da componenti verdi (essenze ad alto fusto e siepi).

- Esclusione di nuove previsioni di grandi strutture di vendita in particolari ambiti di tutela paesistico-ambientale quali i parchi naturali regionali, le riserve naturali regionali, i monumenti naturali ed i parchi locali di interesse sovracomunale, salvo eccezioni eventualmente contemplate dai Piani Territoriali di Coordinamento.

c) e d) Ambiti consolidati periurbani delle aree metropolitane e ambiti di trasformazione extraurbani

- Razionalizzazione delle aree in cui si siano formate nel tempo, a volte in modo del tutto spontaneo e non programmato, aggregazioni di grandi o medie strutture, nelle quali ulteriori insediamenti possano consentire e assicurare il miglioramento del sistema degli accessi, dei parcheggi, dei percorsi pedonali e ciclabili, dei servizi comunali, della qualità architettonica e dell'inserimento paesaggistico.

- Utilizzazione degli strumenti di programmazione negoziata per il recupero e riqualificazione di aree dismesse che possono essere validamente destinate ad un mix funzionale, comprendente le funzioni commerciali, qualora ne fosse verificato il fabbisogno, e comunque nel rispetto dell'equilibrio della rete distributiva. Contestualmente dovranno essere previste opere di integrazione ambientale, con il sistema dei servizi e dell'accessibilità.

- Priorità alle concentrazioni commerciali sui nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato.

- Qualificazione dell'offerta commerciale in contesti che presentino significativa erosione dell'offerta commerciale, e/o condizione di degrado fisico e sociale.

- Esclusione di nuove previsioni di grandi strutture di vendita in particolari ambiti di tutela paesistico-ambientale quali i parchi naturali regionali, le riserve naturali regionali, i monumenti naturali ed i parchi locali di interesse sovracomunale, salvo eccezioni eventualmente contemplate dai Piani Territoriali di Coordinamento.

- Assicurazione di adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi pubblici, sia come componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, sia come elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata (per cui si consiglia una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione), sia come elementi di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si consiglia di prevedere spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri.

- Attenzione, in corrispondenza di eventuali corridoi ecologici individuati dal PTCP o di nuova formazione previsti dal PGT stesso, alla previsione di fasce libere da edificazioni di adeguata ampiezza e che eventuali recinzioni prospettanti su tali passaggi debbano essere mascherate da componenti verdi (essenze ad alto fusto e siepi).

Le grandi strutture di vendita

Le verifiche di impatto socio-economico, urbanistico-infra-strutturale e ambientale e il controllo delle possibili esternalità negative costituiscono azioni indispensabili per promuovere in positivo i processi di trasformazione territoriale generati dall'insediamento delle grandi strutture di vendita.

LE INDAGINI RICOGNITIVE

Per quanto riguarda l'analisi territoriale da svolgere nell'ambito della formazione degli strumenti urbanistici, si deve considerare che le grandi strutture di vendita presentano sostanzialmente due livelli di impatto:

- un impatto sull'assetto territoriale nel breve periodo, che riguarda gli effetti diretti e indiretti generati dal singolo insediamento sulle aree circostanti in relazione alle varie tipologie di effetti studiati (impatto sul traffico viabilistico, impatto sul paesaggio, impatto acustico, ecc.);

- un impatto sull'assetto territoriale che si manifesta in tempi più lunghi anche come effetto indotto dalla contemporanea presenza di altri insediamenti commerciali, ma anche di infrastrutture puntuali di forte impatto aventi altra destinazione; esso riguarda aree molto più vaste e, per alcuni aspetti può riguardare l'intero territorio provinciale e oltre.

Occorre pertanto che si considerino attentamente tali aspetti al fine di cogliere le conseguenti misure urbanistiche nell'ambito dei vari elaborati dei PGT.

A questo proposito si intendono interamente richiamate le pertinenti disposizioni contenute al capitolo «Determinazione delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali» del documento «Modalità per la pianificazione comunale», nonché al capitolo «Il Documento di Piano» del documento «Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale».

CRITERI URBANISTICI

In sede di esame sulla opportunità di una nuova localizzazione dovrà essere data particolare attenzione ai seguenti criteri di coerenza e di qualità progettuale:

- coerenza territoriale dell'intervento con i programmi, i piani e gli indirizzi previsti da Regione, Provincia e Comuni interessati dall'intervento;

- riutilizzo di aree degradate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche; nel caso di insediamenti su nuove aree, contenimento del consumo di suolo e preservazione delle aree agricole ad alto reddito. La valutazione del consumo di territorio dovrà riguardare anche gli effetti di confinamento, separazione, interclusione di aree derivanti dalla localizzazione dell'insediamento e dalle infrastrutture relative;

- presenza contestuale di funzioni diverse da quella commerciale ovvero creazione di servizi commerciali polifunzionali, privilegiando destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive;

- presenza di processi di integrazione funzionale tra diversi formati di offerta commerciale e/o di complementarietà insediativa con altre tipologie di funzioni urbane, innescando fenomeni di miglioramento dell'offerta complessiva di nuovi servizi urbani;

- rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, favorendo soluzioni che risolvano situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità sia pubblica che privata, con particolare attenzione all'accessibilità ciclabile e pedonale;

- inserimento ottimale del manufatto nel contesto territoriale e paesaggistico ambientale;

- collegamento con il sistema del trasporto pubblico locale;
- qualità progettuale dell'intervento privilegiando le soluzioni di edilizia bioclimatica e comportanti risparmio energetico;
- presenza di elementi di riqualificazione urbana come: arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica, ecc.

Nel caso di effetti negativi indotti dall'intervento occorrerà prevedere, in coerenza con quanto disposto nell'*Allegato 2 della Delib.G.R. n. 8/5054 del 4 luglio 2007* «Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008», la realizzazione di servizi e opere di mitigazione o compensazione, soprattutto per quanto riguarda:

- il contenimento delle varie forme di inquinamento dell'ambiente;
- l'efficienza del sistema della mobilità;
- la creazione di spazi verdi attrezzati a compensazione di consumo di suolo;
- compensazioni e servizi a favore degli esercizi di vicinato presenti nell'area di intervento e della rivitalizzazione commerciale dei Comuni interessati dall'impatto di ciascun intervento.

Correlazione dei procedimenti

In relazione alla necessità di correlazione tra il procedimento di natura urbanistica e quello autorizzatorio commerciale, fermo restando quanto già disciplinato all'art. 5 commi 16-bis, 16-ter e seguenti della *L.R. n. 14/99* e successive modifiche, si precisa che nel caso di medie e grandi strutture di vendita assentibili a seguito di presentazione di permesso di costruire o DIA, l'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio.

I negozi storici

Alla luce delle priorità individuate dalle politiche regionali in funzione della conservazione e valorizzazione degli esercizi commerciali storici è necessario che, anche in sede di elaborazione degli strumenti urbanistici locali, vi sia un attivo concorso alla tutela di tali esercizi, con modalità idonee rispetto alle specifiche condizioni urbanistiche ed edilizie locali.

Nei singoli PGT dovrà pertanto in primo luogo essere puntualmente segnalata la presenza di eventuali esercizi commerciali storici, d'intesa con i soggetti interessati, quali esercizi che presentano importanti caratteristiche sia dal punto di vista storicoarchitettonico che del significato dell'attività commerciale per la memoria e la tradizione locale, individuando per essi la disciplina urbanistico-edilizia più adeguata in relazione alla loro identità storica, architettonica e commerciale.

Risulterà altresì necessario stabilire norme adeguate a favorire la conservazione della destinazione d'uso esistente promuovendo così la permanenza degli esercizi commerciali storici e disincentivando sostituzioni di attività o inserimenti di nuove funzioni non legate alla memoria e alla tradizione locale.

La possibilità di adeguamenti edilizi degli immobili interessati potrà essere prevista in rapporto alle esigenze di ammodernamento e/o ampliamento dell'esercizio storico e nel rispetto dei caratteri identitari, sotto il profilo architettonico e urbanistico dell'attività stessa.

Il Comune potrà valutare la possibilità di prevedere misure agevolative in materia di oneri e tassazioni locali a beneficio degli esercizi commerciali storici; potrà altresì considerare l'opportunità di ricorrere a forme di

premierità volumetriche (incentivazione e compensazione urbanistica), ai sensi dell'*art. 11 della L.R. n. 12/05*.

In particolare il Piano delle Regole dovrà prevedere adeguata disciplina finalizzata alla salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle strutture edilizie nel caso in cui gli esercizi commerciali storici siano collocati all'interno di edifici che hanno conservato elementi di valore storico, culturale e tradizionale e dovrà dettare specifiche indicazioni al fine di tutelare queste attività in occasione di eventuali processi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di rinnovo urbano.

Ulteriore opportunità per i Comuni potrà essere il riconoscimento dell'esistenza di aree commerciali che, nel tempo, hanno assunto connotazione storica e, in questo senso, il Piano delle Regole potrà individuare, qualora ne ricorrano le condizioni, eventuali aree di concentrazione di attività commerciali consolidate nel tempo, al fine di riconoscere e di realizzare, in modo sistematico, la promozione delle stesse, valorizzandone il tessuto socio-economico e le attività artistiche e artigiane tradizionali presenti.

Nella normativa dell'ambito urbano interessato potrà essere introdotta appropriata disciplina urbanistica d'insieme riguardante i molteplici aspetti che concorrono alla costituzione della qualità dell'organizzazione urbana (il sistema dei servizi di supporto, la creazione di isole pedonali, lo studio degli elementi di arredo urbano quali l'illuminazione pubblica, le insegne commerciali, le sistemazioni stradali e degli spazi aperti, la segnaletica, ecc.).

L'insieme degli esercizi commerciali storici, nonché le aree di addensamento commerciale, così come individuati nei PGT comunali, potrà costituire strato informativo utile alla conoscenza generale della tematica commerciale nell'ambito del Sistema Informativo Territoriale Integrato, strumento di condivisione delle conoscenze per la pianificazione del territorio a livello interistituzionale, previsto dall'*art. 3 della L.R. n. 12/05*.

Il commercio su aree pubbliche

Si sottolinea l'importanza che, anche in sede di pianificazione urbanistica, venga riconosciuta adeguata attenzione a misure inerenti la localizzazione dei mercati e delle aree per la sosta degli operatori commerciali ambulanti, ovvero all'adeguamento e modernizzazione delle sedi già deputate a tali attività.

In questo senso risulta opportuno garantire la disponibilità di spazi adeguati in termini localizzativi, dimensionali, di condizioni di accessibilità (sia dei consumatori che degli operatori commerciali), di servizi di supporto.

In particolare la pianificazione urbanistica dovrà curare l'organizzazione del contesto urbano interessato da tali localizzazioni in merito a:

- adeguata configurazione delle aree interessate;
- misure di facilitazione dell'accessibilità pedonale e ciclabile;
- idonea integrazione con il servizio di trasporto pubblico, quale strumento d'accesso;
- sistema e dislocazione dei parcheggi pubblici di servizio. Si richiama inoltre l'opportunità di una congrua qualificazione urbana degli spazi direttamente destinati alle attività mercatali nonché delle aree adiacenti mediante un'adeguata progettualità relativa alla pavimentazione e all'arredo urbano (avendo particolare attenzione all'utilizzo dell'elemento vegetale nelle sue diverse espressioni: piantumazioni, aiuole, fioriere ecc.).

Appare infine importante considerare le relazioni e le condizioni di integrazione con la rete distributiva commerciale presente nel Comune, sia per cogliere e valorizzare i fattori di complementarietà funzionale sia per qualificare e potenziare nel suo insieme l'offerta resa al cittadino utente di diversi servizi commerciali.