

Situazione:

- P.R.G.C. approvato con D.G.R. n° 30 – 71 del 24.05.2000 pubblicata sul B.U.R. n° 23 del 7.06.2000
- Variante Parziale 1 adottata con D.C.C. n° 67 del 29.11.2000, definitivamente approvata con D.C.C. n° 10 del 13.02.2001
- Variante Parziale 2 adottata con D.C.C. n° 11 del 13.02.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 26 del 12.04.2001
- Variante Parziale 3 adottata con D.C.C. n° 18 del 15.03.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 51 del 19.06.2001
- Variante Parziale 4 adottata con D.C.C. n° 78 del 26.07.2001, definitivamente approvata con D.C.C. n° 89 del 20.09.2001
- Variante Parziale 5 adottata con D.C.C. n° 01 del 16.01.2002, definitivamente approvata con D.C.C. n° 23 del 21.03.2002
- Variante Parziale 6 adottata con D.C.C. n° 32 del 15.04.2003, definitivamente approvata con D.C.C. n° 124 dell'11.12.2003
- Variante Parziale 7 adottata con D.C.C. n° 69 del 17.07.2003, definitivamente approvata con D.C.C. n° 1 del 29.01.2004
- Variante Parziale 8 adottata con D.C.C. n° 25 del 31.03.2004, definitivamente approvata con D.C.C. n° 58 del 27.09.2004
- Variante Parziale 10 adottata con D.C.C. n° 24 dell'8.02.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 76 del 18.07.2005
- Variante Parziale 11 adottata con D.C.C. n° 26 dell'8.02.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 78 del 18.07.2005
- Variante Parziale 12 adottata con D.C.C. n° 79 dell'18.07.2005, definitivamente approvata con D.C.C. n° 1 del 17.01.2006
- Variante Parziale 13 adottata con D.C.C. n° 3 del 16.01.2007, definitivamente approvata con D.C.C. n° 96 del 6.11.2007
- Variante Parziale 14 adottata con D.C.C. n° 53 dell'30.05.2006, definitivamente approvata con D.C.C. n° 15 del 18.02.2007

Testo coordinato delle Norme tecniche di Attuazione vigenti con evidenziato in carattere corsivo sottolineato le introduzioni ed in ~~carattere barrato~~ gli stralci determinati dall'approvazione della presente Variante Parziale 13.

ARTICOLO 2

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Ai sensi delle L. 17 Agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. e L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i., la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti Norme. Gli edifici esistenti, alla data di attuazione del Piano, in contrasto con le destinazioni di area e con la normativa edilizia prevista dal presente P.R.G. del Comune di Asti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Il Piano si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche previste e mediante gli interventi - soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio attività - definiti dal successivo articolo 4; il rilascio del permesso di costruire può essere subordinato alla stipula della convenzione o al deposito dell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 49, comma 5, della legge regionale n. 56/1977 e successive modificazioni.

2. Il Piano stesso determina ed indica le parti del territorio in cui il rilascio della concessione è subordinato alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.); ulteriori assoggettamenti di porzioni di territorio a strumento urbanistico esecutivo possono essere disposte con la deliberazione di cui all'articolo 17, comma 8, della legge regionale n. 56/1977; la definizione della parte di territorio a cui il singolo strumento urbanistico esecutivo deve essere esteso è effettuata dal P.R.G., o dal Programma pluriennale di attuazione, o dalla deliberazione del consiglio comunale di cui all'articolo 17, comma 8, della legge regionale n. 56/1977.

Nei nuclei frazionali i comparti d'intervento subordinati a pianificazione esecutiva sono individuati nelle tavole di piano con specifica perimetrazione; tuttavia ai sensi dell'8° comma, lettera c) dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., tale perimetrazione potrà essere variata purché vengano creati comparti edificatori autonomamente rilevanti. L'attivazione di detti comparti potrà avvenire a condizione che i soggetti proponenti rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili interessati. La progettazione dovrà essere estesa a tutto il comparto garantendo l'autonomo reperimento della viabilità occorrente all'attivazione dei lotti di proprietà dei proponenti e la dotazione, per essi, delle aree per servizi in misura proporzionale a quella dell'intero comparto.

L'estensione minima di ambiti funzionali all'attivazione di P.E.C.L.I., è comunque individuata e delimitata su proposta della proprietà, con riferimento:

- alle strade di lottizzazione esistenti e/o di progetto, derivate da viabilità esistente, che possano garantire accesso al lotto o ai lotti;
- alla possibilità di allacciamento alla rete fognaria, elettrica, idrica, telefonica;
- alla perimetrazione dell'intero mappale catastale:
 - a) alla data di adozione del progetto definitivo della Variante in itinere di adeguamento all'evento alluvionale del novembre '94, se nella stessa zona omogenea di P.R.G.C., anche se successivamente frazionata;
 - b) alla data di presentazione del P.E.C.L.I., se su due o più zone omogenee di P.R.G.C.;
- indipendentemente dalle zone omogenee di P.R.G.C. le verifiche degli indici planovolumetrici devono essere estese ai mappali confinanti derivanti dallo stesso mappale originario per frazionamenti contestuali o successivi alla suddetta data, fino alla concorrenza minima di mq. 15.000 per le zone DI e CD e mq. 10.000 per le zone C;
- alla perimetrazione delle localizzazioni L2 individuate nell'elaborato grafico 24.1.

Non sono in ogni caso accoglibili proposte di P.E.C.L.I. la cui attuazione determini lotti con accesso intercluso alla viabilità primaria e/o direttamente attestate su strade urbane a scorrimento veloce o extraurbane.

3. Non costituiscono varianti del Piano Regolatore Generale gli adeguamenti, le modificazioni e le determinazioni di cui all'articolo 17, comma ottavo della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, e successive modificazioni; esse sono effettuate con la procedura stabilita dal comma 9 del medesimo articolo.

In sede di formazione di S.U.E. è consentito variare le indicazioni cartografiche del P.R.G., relativamente al tracciato delle strade, nel rispetto delle loro connessioni esterne al perimetro dell'intervento, nonché alla localizzazione delle aree per servizi pubblici, nel rispetto della quantità prevista dall'indicazione cartografica stessa; nei S.U.E. di iniziativa pubblica, compatibilmente con il disegno urbanistico generale, dovrà essere prevista un'equa distribuzione degli spazi pubblici tra i singoli proprietari interessati. Nei S.U.E. la progettazione urbanistica e conseguentemente i parametri previsti per quella edilizia oltre che alle disposizioni contenute nelle presenti norme dovrà tenere in

considerazione, se è il caso, fare riferimento al tessuto urbano circostante; la relazione illustrativa di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. dovrà contenere uno specifico capitolo nel quale, oltre alle analisi e alle ricerche svolte alla luce di quanto scritto precedentemente, anche le motivazioni delle scelte progettuali e dei parametri edilizi adottati.

4. Il P.R.G. individua le zone di recupero di cui al titolo 4° della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni; ulteriori zone di recupero possono essere individuate con deliberazione del consiglio comunale.
5. Il Piano individua altresì gli immobili per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di recupero; ulteriori assoggettamenti di immobili al Piano predetto possono essere disposti con deliberazione del consiglio comunale.
6. Sono peraltro sempre consentiti, con le limitazioni eventualmente prescritte dal PRG, gli interventi edilizi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sugli immobili di cui al precedente comma 5 e, fatto salvo il disposto del successivo comma 7, nei seguenti casi:
 - a) in attesa dell'approvazione del Piano di recupero;
 - b) decorsi tre anni da che il Piano regolatore generale ha assunto efficacia, senza che sia stato approvato il Piano di recupero prescritto dal P.R.G.;
 - c) decorsi tre anni dalla data di esecutività della deliberazione del consiglio comunale che ha prescritto il Piano di recupero, senza che lo stesso sia stato approvato;
 - d) decorso un anno dalla data della deliberazione di cui alla precedente lettera c), senza che la stessa sia divenuta esecutiva;
 - e) nell'ambito delle aree vincolate a servizi pubblici, successivamente alla decadenza del vincolo.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che riguardino globalmente uno o più edifici assoggettati a Piano di recupero sono consentiti, nei casi di cui al precedente comma 5, ove non modifichino la preesistente destinazione d'uso residenziale in misura superiore al venticinque per cento della superficie utile ed ove il concessionario si obblighi - con atto trascritto a favore del Comune a cura e spese dell'interessato - a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati col Comune per la parte di immobile in cui è stata conservata l'originaria destinazione d'uso residenziale, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione.
8. Quando non riportati alle finche Parametri (art. 3 N.t.A.) delle tabelle delle aree Bn, T, TS, TD, TP, CP, GD, SP e non riconducibili alle aree normative di riferimento (nel caso delle aree T1, T2, T3) o degli S.U.E. vigenti, i parametri edilizi da osservare, indipendentemente da ogni altra disposizione contenuta nelle tabelle normative, sono quelli propri degli edifici esistenti. Con successivi strumenti urbanistici esecutivi in variante al P.R.G.C., i parametri edilizi possono essere modificati, nel rispetto degli indici di edificabilità o delle quantità volumetriche stabilite in questo testo normativo.
9. Alle finche Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 N.t.A.), indipendentemente da quanto prescritto, devono essere comunque rispettate le disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.ed i; in particolare, per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale occorre fare scrupoloso riferimento alle disposizioni normative di adeguamento alla L.R. n. 28/99 e contenute nel successivo Titolo IV delle presenti norme. Inoltre, le aree a servizi individuate cartograficamente ed incluse nei tracciati della grande viabilità e nei relativi raccordi, di difficile o nulla fruizione, indipendentemente da quanto rappresentato in cartografia, sono ridefinite quali aree a servizio delle infrastrutture viabilistiche; le relative tabelle si considerano in tal senso adeguate.

ARTICOLO 23

AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, CONSOLIDATE E DI RIORDINO E COMPLETAMENTO

1. Il Piano regolatore generale individua e perimetra le porzioni del territorio prevalentemente destinate ad attività industriali ed artigianali esistenti, ancorchè suscettibili di completamento, classificandole come "aree produttive prevalente destinazione industriale e artigianale di riordino e completamento"; in tali aree il P.R.G. tende a determinare il riordino e la razionalizzazione degli insediamenti, il completamento del tessuto urbanistico ed edilizio, il potenziamento delle urbanizzazioni e dei servizi
2. Tra le aree di cui al comma 1 il Piano regolatore generale individua e perimetra altresì quelle totalmente edificate e dotate di un basso livello di trasformabilità, per le quali le condizioni di pericolosità idrogeologica non consentono il loro completamento, classificandole come "aree produttive consolidate a prevalente destinazione industriale e artigianale"; in tali aree il Piano regolatore generale tende a determinare la riqualificazione anche delle forme e dell'aspetto dei fabbricati e la razionalizzazione degli stessi, senza determinare alcuna crescita edificatoria, fatti salvi gli ampliamenti di cui all'art.14 delle presenti norme..
3. Le aree di cui al presente articolo sono destinate agli insediamenti industriali e artigianali; nelle aree stesse sono tuttavia ammessi anche insediamenti direzionali e commerciali, nei limiti, anche quantitativi, fissati delle tabelle che seguono.
4. Le tabelle che seguono disciplinano le trasformazioni edilizie e urbanistiche nelle aree di cui al presente articolo.
5. L'utilizzazione fondiaria consentita in base all'indice U_f previsto dalle tabelle deve essere calcolata sulla superficie fondiaria risultante dal reperimento degli standard ex art.21 della L.R. 56/77 s.m. ed i., nonché da sedime stradali di cui è prevista la cessione su aree individuate dal PRGC per l'edificazione
6. Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate.
7. Gli insediamenti commerciali al dettaglio sono ammessi nel limite massimo di 1/3 della slp produttiva dell'unità immobiliare con un tetto inderogabile di 1.000 mq. di SIp commerciale e nel rispetto del limite di un solo esercizio di vicinato per unità immobiliare; tale porzione commerciale dovrà essere strutturalmente connessa e funzionalmente vincolata alla prevalente destinazione produttiva e non potrà essere, in ogni caso, alienata e utilizzata separatamente da questa.
8. Fermo restando il limite di un esercizio di vicinato per unità immobiliare, per le sole attività che trattano merci ingombranti, di cui il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, prodotti per l'agricoltura e simili) è consentita la realizzazione di insediamenti parzialmente, o anche interamente, commerciali in deroga ai parametri di cui al precedente comma, con le limitazioni di cui alla tabella allegata al presente articolo.
9. Le limitazioni di cui ai commi 7 e 8 non si applicano nelle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme; in ogni caso, quando tali zone ricadono nelle aree di cui al presente articolo, la superficie commerciale complessiva non potrà eccedere il doppio della superficie destinata alla vendita. Superfici di vendita che eccedono i 1.500 mq complessivi potranno essere attivate subordinatamente alla redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che verifichi le reali necessità di standard urbanistici e di impatto sul sistema viario esistente.

TABELLA

AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO	
Sigle distintive	DI.3/B - DI.8 - DI.9 - DI.10 - DI.12 - DI.14 - DI.15 - DI.16 - DI.17
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	B produttiva
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - Permesso di costruire <p>Per le aree perimetrate di cui all'art. 43 1° comma delle presenti n.t.a. e/o in lotti non edificati perimetrati ai sensi dell'ultimo paragrafo di cui al comma 2 dell'art. 2 delle presenti n.t.a. nonché nei seguenti casi:</p> <p>ampliamenti superiori a quelli consentiti dall'art. 14 di insediamenti la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E.;</p> <p>ristrutturazione urbanistica, sostituzioni, ricostruzioni che interessino quote superiori al 50% della superficie lorda di pavimento esistente; tale quota è ridotta al 20% per insediamenti la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E.;</p> <p>cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse, della superficie utile preesistente industriale, artigianale, industriale o artigianale di alta tecnologia, artigianale di servizio superiore al 20% o comunque superiore ai mq.200:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 delle L.R. 56/77 e s.m. e i.) <p>Quando previsto dal comma 9 del presente articolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Piano Particolareggiato
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produttiva industriale; - Produttiva artigianale; - Produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia; - Produttiva artigianale di servizio; - Commerciale per la vendita al dettaglio con i limiti di cui al comma 7 del presente articolo e in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme; - Commerciale per la vendita all' ingrosso; - Direzionale; - Sportive e per l'impiego del tempo libero; - Residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata)
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - ampliamento; - completamento; - ampliamento di cui all' articolo 14; - demolizione; - interventi di cui all' articolo 6, comma 9
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree:</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificazione in aderenza; - l'edificazione, sul confine, dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13; <p>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale ed artigianale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia e residenziale al servizio</p>

	<p>dell'attività insediata: 5% della Superficie fondiaria (Sf); al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, produttiva artigianale di servizio, direzionale : 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp) al servizio degli insediamenti a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero : 1,00 mq. / 10,00 mc.</p> <p>Rc = 60% Uf = 90% Vpl = 10% Np = 2 H = mt. 10,00 (sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto) Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo, non inferiori all' altezza maggiore dell' edificio prospettante (con esclusione di silos, torri, ciminiere, volumi tecnici in genere) Df = mt. 10,00 Ds = mt. 10,00 e/o allineamento ai fili edilizi preesistenti quando prevalenti nella morfologia del tessuto urbano.</p> <p>Per le aree contraddistinte dalla sigla DI.3/B (interessate da un Piano per insediamenti produttivi in corso di attuazione): Rc = 66%</p> <p>In tutte le aree, per i casi d'intervento destinati alle attività di cui al comma 8 del presente articolo: Rc = 40% Uf = 70%</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Nelle suddette aree, per gli interventi subordinati a S.U.E., dovranno essere reperiti gli standard ex art. 21 comma 1° punti 2-3 della L.R. 56/77 s.m. ed i., mediante cessione materiale o monetizzazione dell'equivalente valore, dovuti in misura non inferiore alle seguenti quantità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, produttiva artigianale, produttiva artigianale di servizio, residenziale al servizio dell'attività insediata: = 10% della superficie fondiaria (Sf) = 20% della superficie Territoriale (St) per le aree già attivate mediante l'attuazione di strumenti urbanistici esecutivi o concessioni convenzionate, nelle quali era, in origine, prevista tale quantità da dismettere poiché già aree di nuovo impianto. - al servizio degli insediamenti destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale: minimo 80% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabile ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente; per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell'art. 48 del titolo IV delle presenti norme. - al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio. <p>Sono ritenuti compresi nella quota di aree a servizi di cui al punto 2 dell'art. 21 comma 1° della L.R. 56/77 gli standard relativi alle residenze di custodia ed alla superficie utile di uffici amministrativi e/o tecnici contenuta nel 20% della superficie utile destinata all'attività industriale/artigianale, purché non superiore a mq. 200</p> <p>L' eventuale quota residua deve essere assoggettata ad uso pubblico, tra le aree fondiarie asservite per l' edificazione.</p>

	<p>Ai sensi dell'art. 43 comma 2° delle presenti, sono fatte salve le disposizioni previste da S.U.E vigenti</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.ne23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali</p>	<p>Insedimenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ con i limiti fissati dal comma 7 del presente articolo e in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme; ▪ sportelli bancari con un limite massimo di 250 mq di SIp senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo. ▪ per l'area DI8, esercizi di attività di somministrazione di alimenti e bevande con un limite massimo di 100 mq di SIp senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo ▪ per l'area DI8, esercizi di attività di somministrazione di alimenti e bevande con un limite massimo di 100 mq di SIp senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo <p>La SIp destinata a superficie di vendita al dettaglio deve essere specificatamente identificata e delimitata nelle planimetrie di progetto e di stato finale dei lavori così come gli eventuali spazi espositivi.</p> <p>Insedimenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> - negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (SIp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150; - negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (SIp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300
<p>Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area</p>	<p>Ammessa la manutenzione straordinaria.</p>

ARTICOLO 24

AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO

1. Il piano Regolatore individua e perimetra le porzioni del territorio prevalentemente destinate alla realizzazione di aree attrezzate di nuovo impianto per l'insediamento di attività industriali ed artigianali ai sensi dell'art. 26 1°c. lettera a) della L.R. 56/77 s.m. ed i. ; in tali aree, attraverso preventiva formazione di S.U.E , il PRGC prevede la creazione di un tessuto urbanistico organico ed ordinato, dotato di infrastrutture primarie e secondarie adeguate al conseguimento di idonee condizioni di lavoro ed efficienza dei processi produttivi e congrue a finalità di salvaguardia ambientale ed alla tutela della salute.
2. Nelle aree di cui al precedente comma è altresì ammesso anche l'insediamento di attività relative alle destinazioni d'uso fissate nella tabella che segue, nel rispetto dei limiti prescritti per il commercio per la vendita al dettaglio e la residenza nonché quelli ulteriormente stabiliti da S.U.E. di iniziativa pubblica. In caso di rilocalizzazione di attività produttive industriali ed artigianali insediate al 18 febbraio 1997 in aree TD di cui all'art. 20 delle presenti norme individuate ai sensi dell'art. 26 1°c. lettera e) della L.R. 56/77 s.m. ed i. , nell'ambito dei S.U.E. di cui al 1° comma del presente articolo e delle relative convenzioni, o modalità attuative in caso siano di iniziativa pubblica, può essere disposta la contestuale e coordinata approvazione mediante Programmi integrati ex L.R. n°18/1996 dei progetti di ristrutturazione urbanistica delle suddette aree TD precedentemente interessate dalle attività produttive rilocalizzate. Allo scopo di destinarle alla rilocalizzazione e/o all'insediamento di attività industriali medio/grandi i prescritti S.U.E. di iniziativa pubblica per le sub-aree identificate nelle tavole di PRGC con sigla DI1A, DI6A, DI7A, dovranno prevedere:

DI1A un lotto minimo d'intervento non inferiore a 35.000 mq. per insediamenti di singole unità;

DI6A min. 50 % destinazione industriale /max. 50% direzionale e/o altre destinazioni d'uso ammesse

DI7A min. 50 % destinazione industriale /max. 50% direzionale e/o altre destinazioni d'uso ammesse
un lotto minimo d'intervento non inferiore a 20.000 mq per insediamento di singola unità produttiva

In luogo del prescritto S.U.E. di iniziativa pubblica l'attivazione delle sub aree potrà avvenire anche attraverso PECLI a condizione che la convenzione contenga obbligazioni a carico dei proponenti relativamente ai prezzi di vendita e/o canoni di locazione, degli edifici che saranno realizzati ed alla cessione degli stessi, anche tramite leasing, ad aziende artigianali o industriali che si impegnino ad esercitare in essi, per almeno cinque anni, la propria attività produttiva, ovvero a concedere in uso a titolo oneroso o gratuito i fabbricati solamente ad aziende partecipate o collegate svolgenti anch'esse attività produttiva, per lo stesso periodo di tempo

La convenzione dovrà contenere altresì precisi impegni circa i termini temporali entro i quali concludere gli interventi programmati; l'intervento autonomamente e funzionalmente attivabile dovrà interessare almeno 1/3 della superficie territoriale della sub-area di riferimento.

È consentito il trasferimento di tali obbligazioni in altre aree, situate nel territorio comunale, classificate dal PRGC come Aree produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale; il Consiglio Comunale esprime la preventiva accettazione o il preventivo motivato diniego sull'ubicazione e le caratteristiche delle aree su cui è proposto il trasferimento delle obbligazioni suddette

Nel caso in cui sia proposto il trasferimento delle obbligazioni, si procederà alla compensazione di tale trasferimento (consistente nella liberalizzazione dei prezzi di vendita degli edifici e nell'eliminazione dell'obbligo di cessione ad aziende artigianali o industriali che si impegnino ad esercitare in essi la propria attività produttiva) ad una identica quantità di consistenze edilizie all'interno delle sub aree.

3. La tabella che segue reca la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree di cui al presente articolo.
4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sull'edificazione preesistente la cui attuazione non sia stata regolata da S.U.E è soggetta a PECLI nel caso di ristrutturazione urbanistica, sostituzioni, ricostruzioni, che interessino quote superiori al 20% della superficie lorda di pavimento esistente a destinazione ammessa nonché ampliamenti superiori a quelli consentiti dall'art. 14; è altresì soggetta a PECLI la regolarizzazione di insediamenti a destinazione d'uso impropria rispetto a quelle ammesse anche in assenza di opere. Anche in caso di insediamenti attuati mediante PECLI, quando da questi non previsto, è comunque soggetto a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 49 comma 5

della L.R. 56/77 e s. m. ed i., il cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse, della superficie utile preesistente industriale, artigianale, industriale o artigianale ad alta tecnologia, artigianale di servizio superiore al 20% o comunque superiore a 400 mq. Il cambio di destinazione d'uso è altresì consentito, sempre che possano essere reperite le aree a servizi, ai fini di realizzare gli standard ex art. 21 comma 1 punti 2 – 3 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. , nel rispetto di quanto disposto dal 5° comma del presente articolo e della relativa tabella

5. L'utilizzazione fondiaria consentita in base all'indice Uf previsto dalle tabelle deve essere calcolata sulla superficie fondiaria risultante dal reperimento degli standard ex art.21 della L.R. 56/77 s.m. ed i., nonché da sedime stradali di cui è prevista la cessione su aree identificate dal PRGC come destinate all'edificazione in attuazione di S.U.E
6. Ogni intervento da realizzare in area produttiva confinante con area di altra destinazione d'uso deve prevedere la realizzazione sul confine interessato di idonee barriere antirumore e antinquinamento con fasce a verde piantumate con essenze arboree forti, autoctone, di alto fusto, a file sfalsate.
7. Gli insediamenti commerciali al dettaglio sono ammessi nel limite massimo di 1/3 della slp produttiva dell'unità immobiliare con un tetto inderogabile di 1.000 mq. di Slp commerciale e nel rispetto del limite di un solo esercizio di vicinato per unità immobiliare; tale porzione commerciale dovrà essere strutturalmente connessa e funzionalmente vincolata alla prevalente destinazione produttiva e non potrà essere, in ogni caso, alienata e utilizzata separatamente da questa.
8. Fermo restando il limite di un esercizio di vicinato per unità immobiliare, per le sole attività che trattano merci ingombranti, di cui il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilitici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, prodotti per l'agricoltura e simili) è consentita la realizzazione di insediamenti parzialmente, o anche interamente, commerciali in deroga ai parametri di cui al precedente comma, con le limitazioni di cui alla tabella allegata al presente articolo.
9. Le limitazioni di cui ai commi 7 e 8 non si applicano nelle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme; in ogni caso, quando tali zone ricadono nelle aree di cui al presente articolo, la superficie commerciale complessiva non potrà eccedere il doppio della superficie destinata alla vendita. Superfici di vendita che eccedono i 1.500 mq complessivi potranno essere attivate subordinatamente alla redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che verifichi le reali necessità di standard urbanistici e di impatto sul sistema viario esistente.
10. Nelle Aree ad Elevata Qualità Paesistica e Ambientale individuate dal PTP ricadenti all'interno dell'area DI6 non sono ammessi i seguenti interventi di trasformazione del paesaggio:
 - a) l'alterazione di crinali e calanchi;
 - b) l'eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quando qualitativamente rilevanti: muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico.

TABELLA

AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE DESTINAZIONE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, DI NUOVO IMPIANTO	
Sigle distintive	DI.1 - DI.2 - DI.3/A - DI.4 - DI.5 - DI.6 - DI.7 - DI.11 - DI.18
Classificazione ai sensi dell' art. 2 D.M. 2.4.68 n° 1444	D
Modalità di attuazione (art. 2 n.t.a.)	<ul style="list-style-type: none"> - Piano particolareggiato - Piano per gli insediamenti produttivi - Piano esecutivo convenzionato; per le "sub-aree DI1A, DI6A, DI7A, DI7B alle condizioni di cui al comma 2 del presente articolo - Piano tecnico esecutivo delle opere pubbliche (articolo 47 delle L.R. 56/77 e s.m. e i.) <p>Nei soli casi d'intervento di ampliamento nei limiti dei parametri previsti, relativo ad edifici esistenti realizzati in attuazione di s.u.e., nonché ampliamenti ex articolo 14 e o interventi conservativi e di ristrutturazione per edifici produttivi preesistenti legittimamente realizzati o legittimati in virtù di provvedimento in sanatoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.I.A. - permesso di costruire <p>Comparto minimo d'intervento per i S.U.E.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 2 comma 2 e/o art. 43 comma 1 delle presenti n. t. a. - Perimetrazione sub-area per DI1A, DI6A, DI7A, DI7B
Destinazioni d'uso ammesse (art. 6 n.t.a.)	<p>Per le aree contraddistinte dalle sigle DI.1 - DI.2 - DI.3/A - DI.4 - DI.5 - DI.6 - DI.7 - DI.11 - DI.18:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Produttiva industriale; - Produttiva artigianale; - Produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia; - Produttiva artigianale di servizio; - Commerciale per la vendita dettaglio con i limiti di cui al comma 7 del presente articolo e in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme - Commerciale per la vendita all' ingrosso; - Direzionale; - Sportive e per l'impiego del tempo libero; - Residenziale (limitatamente al servizio dell' attività insediata)
Tipi di intervento ammessi (art. 5 n.t.a.)	<p>Fino all' approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo :</p> <ul style="list-style-type: none"> - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - restauro conservativo; - risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - interventi di cui all'art. 6, comma 9 - ampliamento di cui all'art. 14; - demolizione. <p>Dopo l'approvazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliamento - nuovo impianto
Parametri (art. 3 n.t.a.)	<p>Per tutte le aree :</p> <p>Sono consentite :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'edificazione in aderenza; - l'edificazione a confine dei fabbricati di cui all'ultimo comma dell'art. 13; <p>Ppl = al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale ed artigianale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia e residenziale al servizio dell'attività insediata:</p>

	<p>5% della Superficie fondiaria (Sf); al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, produttiva artigianale di servizio, direzionale : 30% della Superficie lorda di pavimento (Slp) al servizio degli insediamenti a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero : 1,00 mq. / 10,00 mc.</p> <p>Dc = mt. 5,00 e, comunque, nel rispetto del minimo, non inferiori all' altezza maggiore dell' edificio prospettante (con esclusione di silos, torri, ciminiere, antenne, volumi tecnici in genere)</p> <p>Df = mt. 10,00 Ds = mt. 10,00</p> <p>Nella sub-area contraddistinta dalla sigla DI.6/B dovrà essere rispettata una distanza minima di mt. 15 dal previsto collegamento viario tra la tangenziale sud – est e l'Autostrada A21</p> <p>Vpl = 10%</p> <p>Per le aree contraddistinte dalle sigle DI.1 - DI.2 - DI.4 - DI.5 - DI.6 - DI.7 - DI.11 - DI.18 :</p> <p>Rc = 60% Uf = 90% Np = 2 H = mt. 10,00 (sono consentite altezze maggiori per l'installazione di strutture tecniche legate al ciclo produttivo in atto o previsto)</p> <p>Per l'area DI3/A ai sensi del comma 2 dell'art. 43 delle presenti N.T.A.:</p> <p>Rc = 66%</p> <p>In tutte le aree, per i casi d'intervento destinati alle attività di cui al comma 8 del presente articolo:</p> <p>Rc = 40% Uf = 70%</p>
<p>Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)</p>	<p>Per le aree contraddistinte dalle sigle DI.1 - DI.2 - DI.3/A - DI.4 - DI.5 - DI.6 – DI.7 - DI.11 - e DI.18: :</p> <p>Nell' ambito dei prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - al servizio degli insediamenti di destinazione produttiva industriale, produttiva artigianale, produttiva industriale ed artigianale ad alta tecnologia, produttiva artigianale di servizio, residenziale al servizio dell'attività insediata: = minimo 20% della superficie Territoriale (St), le aree per servizi ex art. 21 comma 1 punto 2 della L.R. 56/77 dovranno essere reperite tra quelle individuate cartograficamente dal PRGC. La cessione materiale delle suddette aree sarà dovuta quando siano incluse nel comparto del S.U.E perimetrato ai sensi del 2° comma dell'art.2 delle presenti n.t.a. In assenza di cessione materiale o a conguaglio della quota per la quale non è intervenuta cessione materiale, dovrà essere versato il corrispettivo determinato sul valore monetario delle aree nella zona d'intervento - al servizio degli insediamenti di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio, commerciale per la vendita all'ingrosso, direzionale: = minimo 100% della superficie lorda di pavimento (Slp), di cui metà a parcheggi ed assoggettabili ad uso pubblico, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente; per parcheggi connessi alle zone d'insediamento commerciale di cui al comma 1 dell'art. 47 delle presenti norme, quantità previste ai sensi dell'art. 48 del titolo IV delle presenti norme. - al servizio degli insediamenti sportivi e per l'impiego del tempo libero 12,5 mq/ utente da destinare prioritariamente a parcheggio <p>Le suddette aree a servizi ex art. 21 comma 1° punto 3 della L.R.</p>

	<p>56/77, qualora non siano disponibili aree vincolate residue all'interno del perimetro oggetto d'intervento, devono essere materialmente reperite tra le superfici identificate dal PRGC come destinate all'edificazione in attuazione di S.U.E., nel rispetto di quanto disposto dal 5° comma del presente articolo.</p> <p>Sono ritenuti altresì compresi nella quota di aree a servizi di cui al punto 2 dell'art. 21 comma 1° della L.R. 56/77 gli standard relativi alle residenze di custodia ed alla superficie utile di uffici amministrativi e/o tecnici contenuta nel 20% della superficie utile destinata all'attività industriale/artigianale, purché non superiore a mq. 200</p> <p>In sede di formazione del prescritto Strumento Urbanistico Esecutivo è consentito apportare, ai sensi della vigente normativa in materia, variazioni alle indicazioni cartografiche di PRG, relativamente alla viabilità, (che non prosegua al di fuori del perimetro dell'intervento) alla localizzazione delle aree per Servizi pubblici e nel rispetto degli standard per servizi urbanistici stabiliti dalla presente tabella.</p> <p>Lo Strumento urbanistico esecutivo relativo all'area DI1A deve prevedere la realizzazione di un parco urbano pari almeno al 10% della superficie territoriale da situare in diretta adiacenza degli insediamenti residenziali preesistenti.</p> <p>Nell'ambito dei Piani Particolareggiati e/o Piani per insediamenti produttivi prescritti per le sub-aree DI.1A,DI.6A, DI.7A, DI.7B, nel rispetto delle quantità già cartograficamente individuate dal PRGC, potranno essere reperiti ed individuati ulteriori aree a servizi ex art.21 comma 1° punto 2 della L.R. 56/77 per una quantità complessiva pari al 20% della superficie territoriale della sub area. Potranno altresì essere reperite ed individuate le aree a servizi ex art. 21 comma 1° punto 3 della L.R. 56/77 relative a specifiche previsioni relative ad insediamenti con destinazione diversa da quella Produttiva industriale/artigianale, fatto salvo il rispetto delle disposizioni più generali di cui ai paragrafi precedenti.</p> <p>Ai sensi dell'art. 43 comma 2° delle presenti, sono fatte salve le disposizioni previste da S.U.E vigenti</p> <p>Devono essere osservate le disposizioni di cui al comma 9 dell'art. 2</p>
<p>Condizioni apposte all'edificabilità conseguenti alla pericolosità geomorfologica e idrogeologica (art 11 n.ta.) (tav. 19.ne 23.n)</p>	<p>Tutti gli interventi dovranno essere attivati nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme e negli elaborati geologici 19.n "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione dell'area" e 23.n "Relazione geologico tecnica ed idraulica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza e planimetrie allegate"</p>
<p>Limiti degli insediamenti residenziali e commerciali</p>	<p>Per tutte le aree :</p> <p>Insediamenti a destinazione residenziale (di servizio all'attività insediata) e di rappresentanza (destinate ad ospitare temporaneamente ospiti e clienti della ditta in visita di lavoro):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Negli edifici di destinazione ammessa è consentita la realizzazione di unità immobiliari per la residenza del custode o del proprietario o del conduttore che eserciti l'attività cui l'edificio è destinato, nelle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none"> - negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) maggiore di mq. 500 e minore di mq. 1000: una unità di superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150 per la residenza e mq 150. per la rappresentanza; - negli edifici aventi superficie lorda di pavimento (Slp) uguale o maggiore di mq. 1000: due unità residenziali di superficie lorda di pavimento complessiva non superiore a mq. 300 per la residenza e mq 300. per la rappresentanza; <p>Per tutte le aree: Insediamenti a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ con i limiti fissati dal comma 7 del presente articolo e in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme; • sportelli bancari con un limite massimo di 250 mq di SIp senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo. • <u><i>esercizi di attività di somministrazione di alimenti e bevande con un limite massimo di 100 mq di SIp senza le limitazioni di cui al comma 7 del presente articolo</i></u> <p>La SIp destinata a superficie di vendita al dettaglio deve essere specificatamente identificata e delimitata nelle planimetrie di progetto e di stato finale dei lavori così come gli eventuali spazi espositivi.</p>
Edifici a destinazione d'uso impropria rispetto alle destinazioni ammesse nell'area	Ammessa la manutenzione straordinaria.

ARTICOLO 25

AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE COMMERCIALE

1. Il Piano Regolatore individua ai sensi dell'art. 26 lettera f) 1° comma della L.R. 56/77 e s.m. ed i., le aree a prevalente destinazione commerciale nelle quali è previsto, in conformità con i disposti di cui al successivo Titolo IV delle presenti norme:
 - a) l'insediamento di nuovo impianto di medie e grandi strutture e/o centri commerciali con superficie di vendita anche maggiore di 2500 mq;
 - b) l'insediamento di nuovo impianto di medie strutture e centri commerciali con superficie di vendita alimentare mista o extralimentare non superiore a 2500 mq, grandi strutture con superficie di vendita extralimentare non superiori ai 4500 mq;
 - c) riordino di strutture commerciali preesistenti ed adeguamento di viabilità e parcheggi, nonché di altre infrastrutture dell'urbanizzazione primaria;
 - d) il riutilizzo dell'edificato esistente per attività compatibili con il rischio idrogeologico, senza crescita edificatoria ed eventualmente il trasferimento dei diritti acquisiti sulla quantità delle superfici di vendita esistenti in aree di Piano Regolatore con analoga destinazione d'uso in cui tale trasferimento è previsto e consentito.
2. Nelle aree di cui alla lettera a) e b) del precedente comma, il P.R.G. è attuato mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o convenzionati di libera iniziativa, così come specificato nelle relative tabelle di riferimento, atti a garantire la razionalità dell'insediamento, l'immediato collegamento con le infrastrutture per la mobilità e con i sistemi di trasporto pubblico, la presenza di aree per la sosta dei veicoli comunque sufficienti, la completa dotazione di urbanizzazione e di servizi, il minor impatto possibile con l'ambiente circostante; è data applicazione alle disposizioni recate, in materia, dall'art. 26 della legge regionale n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni nonché quelle del titolo IV° delle presenti norme.
3. Nelle aree di cui alla lettera c) del comma 1° gli interventi di riordino connessi ad interventi di ristrutturazione dell'esistente sono soggetti a permesso di costruire subordinato ad atto d'obbligo di cui al 5° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. nonché alle disposizioni di cui al titolo IV° delle presenti norme; ~~P~~previa formazione di S.U.E., sono altresì consentiti interventi di ricostruzione nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici fissati per tali interventi dalla tabella che segue, nonché delle disposizioni di cui al titolo IV° delle presenti norme.
4. Nelle aree di cui alla lettera a), b) e c) del comma 1, è consentito l'insediamento (oltre che delle attività commerciali) di strutture direzionali, artigianali di servizio e ricettive (limitatamente alle attività di ristorazione), nonché artigianali produttive ed abitative, nel caso in cui siano connesse con le funzioni commerciali insediate, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla tabella che segue.
5. Nelle aree di cui alla lettera d) del comma 1° il riutilizzo dell'edificato esistente per attività compatibili con il rischio idrogeologico o, alternativamente la sua demolizione ed il contestuale trasferimento dei diritti acquisiti sulle superfici di vendita esistenti e consolidate anche a seguito di provvedimenti in sanatoria, è subordinato ad un unico atto di convenzione che disciplini l'assenso sia al riutilizzo dell'edificio esistente sia il reinsediamento dell'attività commerciale in aree con analoga destinazione d'uso.
6. Le tabelle che seguono recano la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie nelle aree di cui al presente articolo.
7. Nell'ambito delle aree di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione commerciale per la vendita al dettaglio organizzata in medie e grandi superfici, fatta salva la possibilità che loro parti possano essere caratterizzate per l'insediamento di altre attività previste dalle destinazioni d'uso consentite. Sono altresì consentite tipologie edilizie funzionali alla destinazione d'uso direzionale e turistico ricettiva.
8. L'edificazione consentita in base agli indici Ut e Uf previsti dalle tabelle qualora gli standard non siano reperiti nella struttura degli edifici e loro copertura, deve essere calcolata sulla superficie fondiaria risultante dal reperimento degli standard ex art.21 della L.R. 56/77 s.m. ed i., nonché da sedime stradali

di cui è prevista la cessione su aree identificate dal PRGC come destinate all'edificazione in attuazione di S.U.E.

9. Nelle aree di cui alla lettera a) del comma 1, la viabilità interna e la viabilità pubblica debbono essere dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi

TITOLO IV°

INSEDIAMENTI COMMERCIALI PER LA VENDITA AL DETTAGLIO SOGGETTI ALLA DISCIPLINA DI CUI AL D.LGS 114/1998

ARTICOLO 44

CLASSIFICAZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il Comune di Asti ai sensi dell'art. 11 ~~della~~ dell'Allegato A alla deliberazione C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999 come modificata e integrata dalla D.C.R. n.59-10831 del 24.03.2006 (di seguito "criteri regionali") è classificato Comune Polo della rete Primaria con popolazione superiore a 60.000 abitanti.
2. Le norme del presente titolo si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 1, comma 3°, titolo I, e art 6, comma 2, titolo III, del D.lgs. 114/98.
3. La delibera del C.R. n. 563-13414 del 29/10/1999 come da ultimo modificata ed integrata dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, la L.R. n° 28/99 nonché la D.G.R del 1 marzo 2000 n° 42-29532 costituiscono il riferimento da assumere per l'applicazione della presente normativa.
4. Per quanto non espressamente previsto dal presente titolo IV si fa rinvio alla vigente normativa di settore..
5. Le Norme di cui al presente Titolo avranno prevalenza in caso di contrasto con altre disposizioni contenute nelle presenti .

ARTICOLO 45

DEFINIZIONI

1. Ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Si determina per ciascun esercizio commerciale calcolando l'area coperta, interamente delimitata da muri e al netto degli stessi, che costituisce la slp ai fini del rilascio del permesso di costruire. Non costituisce superficie di vendita:
 - quella di reparti specificatamente destinata ad esposizione di merci, non immediatamente prelevabili e/o consegnabili;
 - quella riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali, che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando tra loro integrati da servizi comuni;
 - quella esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;
 - quella destinata a depositi, magazzini, locali di lavorazioni, ie, uffici e servizi
2. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e destinata è attribuita a magazzino, deposito, e superficie espositiva o altre superfici accessorie; ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto, registrato e trascritto, di impegno d'obbligo tra comune e operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita è precisata, senza possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta; per superficie espositiva si intende la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.
3. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale e si articola in alimentare, extra-alimentare e mista.
4. La superficie di vendita, l'offerta commerciale e la relativa comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del D.LGS. 114/98 o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.LGS. 114/98 e della L. 426/71, identificano l'esercizio commerciale e la destinazione d'uso dell'immobile in cui è insediato anche ai fini della conformità urbanistica.

4bis Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

5. Sono esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita al dettaglio inferiore fino a mq. 250.
6. Sono medie strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra mq 251 e mq 2500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.
7. Sono grandi strutture di vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.
8. Sono Centri Polifunzionali le strutture unitarie destinate ad una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.
9. Un centro commerciale, ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. g) del Decreto legislativo 114/98, è una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'art 7, comma 2 della D.C.R. n. 563 — 13414 del 1999 dei criteri regionali. Il centro commerciale è può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale Il centro commerciale è unitario rispetto: al sistema del traffico, al parcheggio,

ai servizi ad uso collettivo di vario genere e dimensione, pubblici o privati. Il consumatore percepisce un'immagine unitaria dell'offerta commerciale e dei servizi connessi, quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) siano separate da vie o piazze pubbliche pedonali o veicolari normate dall'art.51, c.1, lett.b) della L.R.56/77 e s.m. e i.;
- b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'art.51, c.1, lett.b) della L.R.56/77 e s.m. e i. garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della destinazione specifica stabilita dall'art.4, c.1, lett.g) del D-Lgs.114/98;
- c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche, di cui alla lett. a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;
- d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private deve essere soddisfatta nell'area afferente l'insediamento che lo ha generato.

ARTICOLO 46

CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DESTINAZIONE D'USO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO

1. La destinazione d'uso commerciale per la vendita al dettaglio, è articolata sulla base delle seguenti tipologie distributive:

ESERCIZI DI VICINATO:

esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:

offerta alimentare e/o mista:

- M-SAM1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400;
- M-SAM2: superficie di vendita da mq. 401 a mq 900;
- M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq 1.800;
- M-SAM4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq 2.500;

offerta extralimentare:

- M-SE1: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 400;
- M-SE2: superficie di vendita da mq. 401 a mq 900;
- M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq 1.800;
- M-SE4: superficie di vendita da mq. 1.801 a mq 2.500;

centri commerciali:

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

Grandi strutture di vendita

offerta mista:

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

offerta extralimentare:

- G-SE1: superficie di vendita da mq. 2.501 a mq. 3.500;
- G-SE2: superficie di vendita da mq. 3.501 a mq 4.500;

centri commerciali:

- G-CC1: superficie di vendita non superiore a mq. 6.000;
- G-CC2: superficie di vendita da mq. 6.001 a mq 12.000;

2. Gli esercizi di vicinato con offerta alimentare, mista o extra-alimentare configurano una tipologia autonoma nella classificazione delle strutture distributive, quando insediati in tipologie edilizie a prevalente destinazione d'uso diversa da quella commerciale o in centri polifunzionali e l'unità immobiliare in cui è ricavata la superficie di vendita fino a 250 mq, è fisicamente delimitata da partizioni murarie, dotata di servizi e magazzini propri ed autonomi.

3. La superficie di vendita, misurata in metri quadri netti, deve essere specificatamente identificata dalle partizioni murarie e distinta, nelle planimetrie allegate agli atti autorizzativi, dalle altre superfici (servizi, depositi/magazzini, uffici, esposizioni, distribuzione) che concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento e che devono, a loro volta, essere specificatamente identificate funzionalmente. Anche quando relativa a diverse tipologie di strutture distributive di cui al precedente comma 1, la superficie di vendita di centri commerciali o ipermercati/supermercati con galleria di negozi, è equivalente alla somma delle superfici dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti con esclusione dei centri commerciali di cui all'art.6 c.3 lettere c) "centro commerciale naturale" e d) "centro commerciale pubblico" dei criteri regionali

4. E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purché non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni comunali.

ARTICOLO 47

RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. Le zone d'insediamento commerciale, riconosciute dalle presenti norme, sono quelle di cui alla Deliberazione Consiliare "D.Lgs 31 marzo 1998 n°114, L.R. 28/99, D.C.R.563-13414/99: Approvazione dei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio dell'autorizzazione per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" e s.m.ed i. e sono Approvazione dei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio ai sensi del D.Lgs.114/98, DCR 563-13414/99, 347-42514//03 e 59-10831/06." riportate nell'elaborato grafico n. 24.4 24.1.1/2, in scala 1:5000. Più precisamente si hanno:
 2. Addensamenti
Sono riconosciuti i seguenti addensamenti:
A1 "Addensamento storico rilevante", ricomprendente tutti gli edifici al suo interno o aventi accesso dalle vie o dalle piazze che perimetrano lo stesso corrispondente alla parte del nucleo urbano, avente caratteristiche storico-artistiche così come definite dall'art. 24 della L.R. 56/77 e zone limitrofe con analoghe caratteristiche, con maggiore vocazione commerciale, come individuato nell'allegato elaborato n. 24.1;
A4 "Addensamenti commerciali urbani minori o deboli" corrispondente agli edifici situati lungo entrambi i fronti dei tratti di strada individuati nell'allegato elaborato n. 24.1;
 3. Localizzazioni
Sono riconosciute le localizzazioni L1 "Localizzazioni commerciali urbane non addensate" e L2 "Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate" individuate nell'allegato elaborato n. 24.1: ne fanno parte gli immobili ricadenti al loro interno;
 4. L'addensamento A1 ricomprende tutti gli edifici al suo interno o aventi accesso dalle vie o dalle piazze che perimetrano lo stesso, sulla base dell'individuazione cartografica di cui all'elaborato n.24.1;
 5. Fanno parte degli addensamenti A4 le unità immobiliari il cui accesso diretto si colloca nel tratto di strada individuato sull'elaborato n. 24.1;
 6. Negli addensamenti A1 e A4 individuati sono compresi i lotti occupati da esercizi esistenti e quelli interclusi, mentre le aree di sviluppo sono eventualmente individuate come localizzazioni commerciali;
 7. Fanno parte delle localizzazioni gli immobili ricadenti all'interno di detta localizzazione
 4. La disciplina degli interventi commerciali all'interno degli addensamenti e delle localizzazioni è contenuta nelle presenti norme;
 5. Le localizzazioni commerciali L2 sono sottoposte a progetto unitario di coordinamento e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo
 6. Nelle aree urbanistiche che non rientrano nelle categorie precedenti e nelle quali il PRGC ammette la destinazione d'uso commercio al dettaglio è possibile l'insediamento dei soli negozi di vicinato (superficie di vendita fino a 250 mq);
 7. Non è in nessun caso ammesso l'autonomo riconoscimento di ulteriori addensamenti e localizzazioni oltre a quelle di cui al comma 1 del presente articolo alla deliberazione consiliare avente per oggetto "D.Lgs 31 marzo 1998 n°114, L.R. 28/99, D.C.R.563-13414/99: Approvazione dei criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio dell'autorizzazione per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private"; per l'individuazione futura di altri addensamenti e/o localizzazioni ovvero di estensione e/o ampliamento di localizzazioni già individuate, si provvederà dovrà provvedere con apposito provvedimento deliberazione di competenza del Consiglio Comunale, compresa l'eventuale classificazione come L2 di aree industriali dismesse oggetto di un piano di recupero urbano adottato secondo le norme delle leggi vigenti in materia, così come disposto dall'art. 14 dei criteri regionali.

- 44- **g.** È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche eccedenti l'intervento di manutenzione straordinaria ai locali sede dell'attività ed all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data

ARTICOLO 48

PARCHEGGI

- Lo standard minimo per parcheggi pubblici è stabilito nella misura prevista e nei casi previsti dall'art. 21, comma 1, numero 3), della L.R. 56/77 s.m.i., nonché dalle presenti norme nelle tabelle relative alle singole aree d'intervento nell'apposita finca "Aree per servizi da cedere al Comune, da assoggettare ad uso pubblico o da monetizzare (art. 8 n.t.a.)"
- Fatto salvo quanto previsto al comma 1 del presente articolo, lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuta dall'applicazione della tabella di cui al successivo comma 3 e di quanto previsto ai successivi commi 4 e 6.
- Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella:

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	SUPERFICIE. DI VENDITA (mq) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI AUTO (N)
M - SAM2 (*)	400 - 900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M - SAM3	901 - 1.800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
M - SAM4	Oltre 1.800 <u>1.801 - 2.500</u>	$N = 140 + 0,15 (S - 1.800)$
M - SE3 <u>M - SE23 4</u> (*)	901 - 1.800 <u>400 - 2.500</u>	$N = 0,045 \times S$
M - SE4	<u>1.801 - 2.500</u>	
M - CC	251 - 2.500	$NCC = N(**) + N' (***)$
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	SUPERFICIE. DI VENDITA (mq) (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI AUTO (N)
G - SM1	Fino a 2.501 - 4.500	$N = 245 + 0,20 (S - 2.500)$
G - SAM4	Oltre 1.800	$N = 140 + 0,15 (S - 4.500)$
G - SE1, G - SE2 ,	Oltre i 2.500 <u>2.501 - 3.500</u>	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
G - CC1, G - CC2	Fino a 2.501 - 12.000	$NCC = N(**) + N' (***)$
NOTE		
(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq <u>per il settore alimentare e misto e a 900 mq per il settore non alimentare</u> devono soddisfare la sola prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo		
(**) 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.		

4. Per gli esercizi di vicinato, ubicati nell'addensamento A1, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 3; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, comma 1, numero 3), della L.R. 56/1977 e s.m.i.
4. Per i centri commerciali il fabbisogno totale di posti auto è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e/o grandi strutture di vendita presenti nel complesso e quello derivante da esercizi

commerciali con superficie di vendita inferiore a ~~404~~ 400 mq, calcolato nella misura di 12 posti auto ogni 100 mq di superficie di vendita; per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto il 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto a parcheggio ogni 20 mq;

5. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica con una capienza superiore a 1300 posti, autorizzata ai sensi del D.M. n.391/98 o ai sensi della L.R. n.17/05, determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 2 pari ad 1 posto auto ogni 10 mq. di superficie utile lorda di pertinenza della suddetta multisala cinematografica.
6. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di m 2,50X5,00; il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto parcheggio è pari a:
 - 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
 - 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire. Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici relativi a insediamenti di medie e grandi strutture di vendita; tale norma prevale su quanto eventualmente indicato nelle tabelle relative alle singole aree di intervento. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'art. 21, commi 1 e 2, L.R. 56/77 s.m.i. e dal comma 2 del presente articolo, è reperita in aree private anche destinate a parcheggi pertinenziali (l'art. 41 sexies, Legge 17.8.1942 n. 1150, così come modificato dalla L. 24.3.1989, n. 122).
8. Ai sensi dell'articolo 21, comma 4, L.R. 56/1977 e s.m.i., ai fini degli standard e del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.
9. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista da presente articolo, anche quella di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei parcheggi di cui all'art.25 dei criteri regionali, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

ARTICOLO 49

VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ E DI IMPATTO AMBIENTALE E SULLA VIABILITÀ

1. L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni commerciali per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq.1800 (quando siano insediati negli addensamenti A1 e A4 e nelle localizzazioni L1) e superiori a mq.900 (quando siano insediati nelle localizzazioni L2) sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.
2. I progetti e le domande di autorizzazione di cui al precedente comma devono essere pertanto accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità, redatto ai sensi della normativa vigente e secondo i criteri e le modalità dell'art.26 commi 3 ter e seguenti dei criteri regionali.
3. L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità devono essere estese alla verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi commi.
4. Per le aree a destinazione commerciale, gli accessi alle singole aree ed ai comparti debbono essere razionalizzati in relazione ai flussi di traffico in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti sulla viabilità di II e III livello
5. La verifica di compatibilità ambientale deve essere redatta nel rispetto di quanto previsto dall'art.27 dei criteri regionali e dalle norme in vigore in materia ambientale
- 4- 6. L'approvazione di progetti relativi a centri commerciali con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 mq e superficie utile lorda di pavimento superiore a 4.000 mq è soggetta a alla fase di verifica di cui all'art. 4, c. 1, L.R. 14 dicembre 1998, n. 40.
- 2- Il rilascio delle autorizzazioni commerciali per nuove aperture, trasferimenti ed ampliamenti, anche nell'ambito di riutilizzazione di edifici esistenti, per superfici di vendita superiori a 1.800 mq è subordinata a valutazione di impatto sulla viabilità dell'area e da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere considerati:
 - a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
 - b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo, convenzionalmente, un flusso viario, in ora di punta pari a 1,2 volte la capienza del parcheggio (di dimensione conforme al precedente articolo 46), sia in entrata sia in uscita;
 - c) il traffico ordinario, assumendo il maggior valore (depurato dalle stagionalità) stimato dalla ore 18 alle ore 19 del venerdì e sabato;
 - d) l'organizzazione e la portata degli accessi.
7. La valutazione ambientale degli insediamenti commerciali nei casi previsti dall'art.4 e dall'allegato B1 alla L.R.40/98 viene coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio dei permessi di costruire per i casi previsti dai commi 7 e 8 dell'art.26 della L.R.56/77 e s m i.
- 3- 8. Ogni domanda di autorizzazione per media o grande struttura di vendita dovrà essere corredata anche di uno studio economico che comprenda:
 - una valutazione sulla dinamica della concorrenza e sulla formazione dei prezzi di mercato;
 - il bilancio occupazionale;
 - i cambiamenti previsti sul servizio reso al consumatore.
- 4- Lo studio di impatto ambientale deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.

5. Per le aree a destinazione commerciale, gli accessi alle singole aree ed ai comparti debbono essere razionalizzati in relazione ai flussi di traffico in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti sulla Viabilità di II e III livello
9. *Gli strumenti urbanistici esecutivi che riguardano zone di insediamento commerciale devono contenere le analisi ambientali e i criteri di valutazione che devono essere applicati dai singoli progetti ai sensi dell'art.20 c.5 della L.R. n.40/98*

ARTICOLO 50

AMMISSIBILITÀ DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE DI P.R.G.

1. Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree di P.R.G. quando consentito; nelle aree e negli ambiti residenziali di conservazione è consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 250 mq ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo in attuazione di Piani di Recupero o Piani Particolareggiati, nonché, senza S.U.E. ove consentito dalle tabelle delle aree di riferimento, la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori a tale limite e gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purché realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.
2. La tabella della compatibilità tipologica che segue determina le caratteristiche dimensionali e merceologiche dei singoli insediamenti commerciali ammessi nelle diverse zone. Ai sensi dell'art.16 del criteri regionali non è stabilita alcuna limitazione allo sviluppo complessivo dell'offerta commerciale nel Comune, per zona di insediamento e per settore merceologico nel rispetto di quanto stabilito dalla successiva tabella:

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA (mq)	- ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A1	A4	L1	L2
VICINATO	fino a 250	SI	SI	SI	SI
M - SAM 1	251 - 400	SI	SI	SI	SI(1)
M - SAM 2	401 - 900	NO	SI	SI	SI(1)
M - SAM 3	901 - 1.800	NO	NO	SI	SI(1)
M - SAM 4	1.801 - 2.500	NO	NO	SI	SI(1)
M - SE 1	251 - 400	SI	SI	SI	SI
M - SE 2	401 - 900	NO	SI	SI	SI
M - SE 3	901 - 1.800	NO	NO	SI	SI
M - SE 4	1.801 - 2.500	NO	NO	SI	SI
M - CC	251 - 2.500	NO	NO	SI	NO
G - SM 1	2.501 - 4.500	NO	NO	NO	SI
G - SM 2	4.501 - 7.500	NO	NO	NO	NO
G - SM 3	7.501 - 12.000	NO	NO	NO	NO
G - SM 4	Oltre i 12.000	NO	NO	NO	NO
G - SE 1	2.501 - 3.500	NO	NO	NO	SI
G - SE 2	3.501 - 4.500	NO	NO	NO	SI/NO
G - SE 3	4.500 - 6.000	NO	NO	NO	NO
G - SE 4	> 6.000	NO	NO	NO	NO
G - CC 1	Fino 6.000	SI	NO	NO	SI
G - CC 2	6.001 - 12.000	NO	NO	NO	SI

G - CC 3	12.001 – 18.000	NO	NO	NO	NO
G - CC 4	> 18.000	NO	NO	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori o deboli
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate
Gli addensamenti e localizzazioni commerciali non individuati nell'elaborato n 24.1 non sono presenti e riconosciuti nel Comune di Asti
NOTE:
(1) Tali attività potranno essere inserite unicamente all'interno dei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.

3. Ai sensi dell'art. 17, comma 34, lettera a) dei criteri regionali si è adattata alla realtà locale la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo proposta dai criteri regionali medesimi
4. L'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi di questo articolo deve essere ubicato nell'addensamento; nel caso delle localizzazioni, deve essere compreso nel loro perimetro.
5. Il rilascio delle nuove autorizzazioni commerciali per le medie e le grandi strutture di vendita ubicate in tutti i tipi di addensamenti e localizzazioni commerciali è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo, di importo variabile compreso tra il 30 ed il 50 per cento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria destinato alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbano; le modalità operative e i parametri per il raggiungimento del suddetto obiettivo saranno stabiliti dalla Giunta Regionale
6. Nel caso in cui una zona di insediamento commerciale L2 gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, ancorché separate da spazi pubblici, cumulino superfici di vendita superiori a mq.2500 il piano unitario di coordinamento di cui all'art.14, c.3, lett.b dei criteri regionali deve essere sottoposto alla conferenza di servizi regionale

ARTICOLO 51

CONTESTUALITÀ DELLE AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI E DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

1. I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77 s.m.i., ~~preferibilmente in modo contestuale alle~~ secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali nel caso di interventi con superficie lorda di calpestio non superiore a 4.000 mq; negli altri casi il rilascio del permesso di costruire e del provvedimento conclusivo è subordinato all'acquisizione urbanistica regionale.

2. ~~I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate entro novanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione della determinazione assunta dalla conferenza di servizi, che abbia espresso parere favorevole sulla domanda di autorizzazione commerciale in conformità alla decisione di rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale prevista dalla L.R. 56/77 s.m.i. assunta con provvedimento espresso fatti salvi eventuali adempimenti a carico dei richiedenti.~~

I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio del permesso di costruire inerente l'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione nel rispetto dell'art.26 della L.R.56/77 e s.m.i.. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'art.9 del D.Lgs. n.114/98 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art.8 dello stesso decreto.

ARTICOLO 52

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 L.R. 56/1977 s.m.i. e del D.Lgs. n.42/04, secondo le finalità indicate all'articolo 6, 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 nelle aree di conservazione A.n e negli ambiti di conservazione individuati dal vigente P.R.G., sono assoggettate ai disposti dell'art. 33 delle presenti N.T.A..

ARTICOLO 53

PROGETTI PROGRAMMI INTEGRATI DI RIVITALIZZAZIONE DELLE REALTÀ MINORI

1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19 ~~della deliberazione C.R. n. 563/13414 del 29.10.1999~~ dei criteri regionali hanno caratteristiche di realtà urbane minori tutti i nuclei frazionali (distrettuali, di consolidamento e minori), individuati dal vigente P.R.G.C. e relativa cartografia.
2. Nell'ambito dei nuclei frazionali ~~il Comune di Asti potrà adottare progetti~~ potranno essere adottati programmi integrati di rivitalizzazione (PIR), anche su proposta di soggetti privati, che, anche attraverso incentivi e con la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizi, promuovano la permanenza di un adeguato servizio di vicinato.
3. Nell'ambito degli eventuali centri polifunzionali realizzati ai sensi del precedente comma 2 potranno essere rilasciate autorizzazioni per attività di somministrazione di alimenti e bevande e per la vendita di giornali e riviste anche in deroga alle norme regionali e comunali; avranno priorità nell'ottenimento di tali autorizzazioni gli operatori eventualmente già autorizzati nell'ambito del medesimo nucleo frazionale che intendano trasferire e/o potenziare la propria attività. In ogni caso la realizzazione dei centri polifunzionali è soggetta a apposita convenzione che dovrà prevedere, in caso di trasferimento degli operatori realizzato senza il consenso del Comune, la revoca delle autorizzazioni ottenute in deroga alle norme regionali e comunali nonché il recupero di ogni eventuale incentivo concesso.