ALLEGATO 1
Elenco documentazione da allegare all'istanza di rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura di una grande struttura di vendita

All'istanza di autorizzazione deve essere allegata la seguente documentazione:

1) relazione, corredata da adeguata cartografia, dell'iniziativa, con riferimento alle previsioni degli indirizzi e criteri regionali di cui alla DCR n. 563-13414 del 29.10.99 e degli adeguamenti adottati dai Comuni. In particolare la relazione deve contenere:

- descrizione delle caratteristiche dell'esercizio o centro commerciale con riferimento agli indirizzi regionali (art. 8) "tipologie di strutture distributive", e (art. 6) "centro commerciale";
- descrizione dell'offerta commerciale dell'esercizio e/o degli esercizi che costituiscono il centro commerciale (art. 7);
- descrizione e rappresentazione cartografica della zona di insediamento commerciale ove è ubicato l'intervento con riferimento all'art. 12,13, 14 e 30, degli indirizzi e criteri regionali, nonché agli strumenti comunali di programmazione adottati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28/99; in particolare dovrà essere evidenziato,per le localizzazioni commerciali L1 ed L2, il rispetto dei parametri per il loro riconoscimento corredato da descrizione motivata (art. 14);
- indicazione della tabella relativa alla compatibilità territoriale dello sviluppo così come delineata all'art. 17 degli indirizzi regionali alla quale ci si riferisce;
- per gli esercizi e/o centri commerciali superiori a mq. 1800 relazione contenente la valutazione e verifica dei seguenti impatti economico-sociali (art. 26 c. 3 octies):
  - migliorare il servizio reso al consumatore
  - rispettare le condizioni di libera concorrenza
  - evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributiva
- eventuali informazioni relative alla sussistenza di un programma di qualificazione urbana o programma di rivitalizzazione delle realtà minori adottati dal Comune (art. 18 e 19);
- eventuali dichiarazioni circa la sussistenza del titolo di priorità ai sensi dell'art. 21 degli indirizzi e criteri regionali;
- indicazioni circa l'adozione da parte del Comune di apposito atto deliberativo in ordine ai contenuti dell'art. 20 degli indirizzi e criteri regionali;
- indicazioni sull'individuazione dei beni culturali e ambientali (art. 23);
- ogni altra informazione utile per la valutazione della congruità della richiesta agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99.

2) relazione tecnico-progettuale contenente:

- descrizione del progetto relativo all'intervento con indicazione: a) delle superfici destinate alla vendita, e nel caso dei centri commerciali sia la totale sia quella relativa a ciascun esercizio; b) della superficie lorda di pavimento dell'insediamento nel suo complesso e ripartita per la parte destinata alla vendita, ai magazzini e/o depositi e alle zone lavorazione, ad altri usi ed attività non commerciali connesse all'insediamento, agli spazi per le attività diverse da quelle normate dal d.lgs 114/98 (artigianato di servizio, pubblici esercizi, generi di monopolio, farmacie, ecc.), ai servizi (igienici, tecnologici,ecc.), alle eventuali gallerie commerciali di accesso ai punti di vendita (piazze, hall), alle zone deposito carrelli, ecc.
- descrizione della qualità progettuale dell'insediamento con particolare riguardo al manufatto, alle aree esterne destinate a verde, alle aree scoperte e coperte, ai parcheggi, agli impianti tecnologici, ecc. e alle mitigazioni adottate per un equilibrato inserimento ambientale (art. 27);

- superficie territoriale dell'ambito dell'intervento;
- dimensioni del lotto di pertinenza dell'insediamento;
- descrizione dettagliata del computo del fabbisogno totale minimo di parcheggi relativo alla tipologia di struttura distributiva ed alla superficie di vendita richiesta, nel rispetto di quanto prescritto dell'art. 25 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99;
- descrizione dettagliata del computo degli standard relativi alla dotazione di parcheggi pubblici così come previsti dall'art. 21 della L.R. 5.12.77 n. 56 s.m.i. e dall'art. 25 dei criteri regionali di programmazione urbanistica;
- tavola progettuale di inquadramento generale con la dislocazione dettagliata del fabbisogno in scala non inferiore a 1:500;

3) progetto dell'intervento firmato da professionista abilitato alla progettazione, costituito dalla planimetria di inquadramento generale in scala adeguata, dell'area, in scala non inferiore a 1:500, contenente la rappresentazione della situazione di fatto e di progetto, *e* da piante, prospetti e sezioni del fabbricato, in numero adeguato ed in scala 1:100 o comunque nella scala prescritta dal regolamento edilizio comunale ai fini del rilascio dei permessi a costruire. Resta inteso che il progetto dell'intervento deve, in generale, essere redatto in conformità alle disposizioni regolamentari locali relative al rilascio dei permessi a costruire e deve rispettare le norme contenute negli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica e comunque deve indicare e quantificare opportunamente:

- il fabbisogno totale dei posti auto, la relativa superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, (art. 25);
- la quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale del fabbisogno di posti auto in relazione all'eventuale applicazione del c. 2bis dell'art. 25
- la superficie complessiva, la quantificazione numerica, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale delle aree da destinare a parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dell'art. 25 citato;
- la superficie complessiva, la relativa dislocazione ed organizzazione spaziale, delle aree da destinarsi a verde pubblico, nell'art., 21 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- il fabbisogno complessivo delle autorimesse e dei parcheggi privati (ex lege 122/89), le aree per il carico e lo scarico delle merci, la loro quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale;
- le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti e previste;
- eventuali aree e/o attrezzature da destinarsi all'utilizzo collettivo che dovranno essere preferibilmente in adiacenza all'intervento commerciale; la dimensione minima indicata nel progetto è determinata in base ad accordo col Comune interessato in proporzione alla superficie di vendita;
- la quantificazione dettagliata e la relativa dislocazione e organizzazione spaziale nell'ambito degli edifici: a) delle superfici destinate alla vendita, e nel caso dei centri commerciali sia la totale sia quella relativa a ciascun esercizio; b) della superficie lorda di pavimento dell'insediamento nel suo complesso e ripartita per la parte destinata alla vendita, ai magazzini e/o depositi e alle
- zone lavorazione, ad altri usi ed attività non commerciali connesse all'insediamento, agli spazi per le attività diverse da quelle normate dal d.lgs 114/98 (artigianato di servizio, pubblici esercizi, generi di monopolio, farmacie, ecc.), ai servizi (igienici, tecnologici,ecc.), alle eventuali gallerie commerciali di accesso ai punti di vendita (piazze, hall), alle zone deposito carrelli, ecc.
- i collegamenti con la viabilità dell'ambito interessato dagli effetti indotti dall'insediamento, gli accessi e i percorsi veicolari e pedonali progettati in funzione delle risultanze degli studi previsti dall'art. 26 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99;
- in caso di interventi in aree periurbane, ai bordi delle aree urbane e/o in prossimità delle "porte urbane da consolidare", idonea rappresentazione grafica che evidenzi le soluzioni previste per l'adeguamento al disegno del profilo urbano riconoscibile, congruenti con gli aspetti geomorfologici o naturali, in modo tale da garantire un disegno d'insieme del fronte costruito, caratterizzando il paesaggio con particolare attenzione agli aspetti localizzativi tradizionali (crinale, costa, pedemonte, terrazzo, ecc), mitigando e compensando le interferenze con i corridoi ecologici, utilizzando la vegetazione nei progetti di infrastrutture per cortine verdi, viali

d'accesso, arredo vegetale e barriere verdi antirumore (cfr Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR n. 53-11975 del 04.08.2009 e art. 27 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99);

- idonea rappresentazione grafica delle aree da destinarsi alle compensazioni per mitigare i danni derivanti dal consumo di suolo, destinandole a finalità di carattere ecologico, ambientale, paesaggistico e collettivo (art. 27 della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.99);

4) relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri la conformità delle opere in progetto alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi vigenti ed adottati dal Comune;

5) certificato urbanistico relativo all'area o all'immobile interessato, ai sensi dell'art. 48 bis della L.R. 5.12.77 n. 56 s.m.i. con allegate le norme di attuazione del PRGC e relativo stralcio cartografico dell'area d'intervento;

6) i valori unitari degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti nel Comune sede dell'intervento al momento della richiesta di autorizzazione e relativi alla destinazione d'uso commerciale riportando gli estremi del riferimento normativo (art. 17 c. 4ter)

7) copie di eventuali convenzioni o atti di impegno unilaterale già sottoscritti;

8) idonea documentazione relativa alla regolamentazione delle aree di sosta e di carico e scarico merci;

9) per gli esercizi commerciali e/o centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 1800, e per gli esercizi commerciali e/o centri commerciali con superficie di vendita superiore a mq. 900 se ricadenti in addensamenti A.5. e localizzazioni L.2., idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, secondo i criteri dell'art. 26 c. 3bis, 3ter e che dimostri quanto stabilito dal c. 3 septies, sub a) dello stesso articolo, corredato da soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale attraverso il controllo e la correzione della esternalità negative (art. 26 c. 3 quater, 3 quinques e 3 septies, sub b)). Lo studio deve contenere:

- tabelle delle 4 settimane di rilievo del traffico con evidenziata l'ora di maggior carico della rete;
- descrizione delle situazioni critiche attuali;
- conteggio del flusso viario indotto;
- descrizione e schema delle opere infrastrutturali e mitigazioni in progetto;
- dichiarazione di conformità al progetto unitario di coordinamento, se esistente;
- dichiarazione di avvenuta concertazione delle opere con Comune e Provincia preventivamente all'istanza;
- descrizione di scenario previsto, livelli di servizio, code e eventuali criticità;
- schemi planimetrici della viabilità con flussi rilevati e previsti, livelli di servizio attuali e previsti, code attuali e previste, viabilità di progetto, indicazione di provenienza dei flussi, percorsi pedonali e ciclabili in progetto;
- planimetria accessibilità con mezzi di trasporto collettivo.

10) All'istanza deve essere, altresì, allegata, anche sotto forma di autocertificazione, la seguente documentazione:

- dichiarazione contenente gli estremi del permesso di costruire riferito all'iniziativa commerciale in oggetto qualora il richiedente ne sia già in possesso;

- ogni autorizzazione, nullaosta, concessione, licenza, parere, intesa e atto di assenso, comunque denominato, indispensabile e preventivo rispetto alla istanza di autorizzazione di competenza di enti terzi (compreso il parere della commissione igienico-edilizia).

11) Nei casi di cui al precedente art. 4, c. 5 bis (soggetto richiedente che intenda avvalersi dell'art. 16 , c. 1, ultima parte, dell'Allegato A alla D.C.R. 563-13414 del 29.10.99 e s.m.i.), all'istanza di autorizzazione deve essere altresì allegata la seguente ulteriore documentazione:

a) per esercizi e centri commerciali con offerta alimentare, extralimentare e mista:

- individuazione del bacino di gravitazione relativo all'insediamento, corredato da adeguate motivazioni della scelta operata in relazione alla tipologia distributiva ed all'offerta merceologica dell'istanza ed anche attraverso confronti con analoghi casi in altri paesi della Comunità Europea. Il bacino di gravitazione è definito dai minuti di percorso automobilistico sulla rete stradale;
- dettagliata analisi della rete distributiva nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione commerciale di riferimento, con particolare riguardo alle medie e grandi strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica dell'istanza esistenti e autorizzate alla data di presentazione della stessa;
- misura delle densità (mq./1000 abitanti) per le medie e grandi strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica dell'istanza nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione di riferimento, e relativo confronto con altre analoghe aree in paesi della Comunità Europea; nel caso di centri commerciali tale

misura e confronto deve essere effettuato con le stesse modalità sia per l'intero centro commerciale sia per ciascuna media e grande struttura presente nel centro;
- stima del fatturato dell'insediamento commerciale; nel caso dei centri commerciali stima del fatturato per ciascuna media e grande struttura del centro stesso distinguendola per tipologia di struttura distributiva e offerta merceologica;
- stima dell'assorbimento delle quote di mercato nell'ambito del bacino di gravitazione in relazione alla rete nel suo complesso, alle medie e grandi strutture con analoga offerta merceologica dell'istanza; nel caso di centri commerciali stima deve essere effettuata con le stesse modalità sia per l'intero centro commerciale sia per ciascuna media e grande struttura presente nel centro;
- analisi del trend evolutivo delle rete commerciale complessiva nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione di riferimento, negli ultimi tre anni;
- analisi del trend evolutivo delle medie e grandi strutture di vendita nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione di riferimento;
- stima della dinamica occupazionale, della struttura demografica degli occupati in entrata ed in uscita nell'ambito del bacino di gravitazione a seguito dell'insediamento commerciale;
- stima del numero degli occupati, della tipologia contrattuale applicata, del monte ore lavorate semestralmente in relazione agli occupati per l'insediamento commerciale oggetto dell'istanza; tale stima deve essere effettuata sulla base di dati aziendali per analoghi insediamenti commerciali;
- atto sottoscritto dalla Provincia e dal Comune sede dell'intervento comprovante che le soluzioni progettuali proposte in ordine al sistema della viabilità sono state concertate con le pubbliche amministrazioni di cui sopra;
- valutazione ambientale del sito corredata da ogni elemento utile alla sua specifica conoscenza, corredata inoltre da dettagliata analisi dei livelli di inquinamento prodotti dall'intervento in corrispondenza delle tratte e dei nodi di viabilità interessata dalla valutazione con riferimento puntuale ai ricettori sensibili presenti fino ad un intorno dei 10' di percorrenza stradale;

b) per esercizi e centri commerciali con esclusiva offerta extralimentare:
- dettagliata analisi della rete distributiva nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione commerciale di riferimento, con particolare riguardo alle medie e grandi strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica dell'istanza esistenti e autorizzate alla data di presentazione della stessa;
- misura delle densità (mq./1000 abitanti) per le medie e grandi strutture di vendita con analoghe caratteristiche di offerta merceologica dell'istanza nel bacino di gravitazione e nell'area di programmazione di riferimento, e relativo confronto con altre analoghe aree in paesi della Comunità Europea; nel caso di centri commerciali tale misura e confronto deve essere effettuato con le stesse modalità sia per l'intero centro commerciale sia per ciascuna media e grande struttura presente nel centro;
- stima della dinamica occupazionale, della struttura demografica degli occupati in entrata ed in uscita nell'ambito del bacino di gravitazione a seguito dell'insediamento commerciale;
- stima del numero degli occupati, della tipologia contrattuale applicata, del monte ore lavorate semestralmente in relazione agli occupati per l'insediamento commerciale oggetto dell'istanza; tale stima deve essere effettuata sulla base di dati aziendali per analoghi insediamenti commerciali;
- atto sottoscritto dalla Provincia e dal Comune sede dell'intervento comprovante che le soluzioni progettuali proposte in ordine al sistema della viabilità sono state concertate con le pubbliche amministrazioni di cui sopra;
- valutazione ambientale del sito corredata da ogni elemento utile alla sua specifica conoscenza, corredata inoltre da dettagliata analisi dei livelli di inquinamento prodotti dall'intervento in corrispondenza delle tratte e dei nodi di viabilità interessata dalla valutazione con riferimento puntuale ai ricettori sensibili presenti fino ad un intorno dei 10' di percorrenza stradale;
- descrizione dettagliata di tecniche costruttive, opere di mitigazione e compensazione previste per il conseguimento del valore minimo del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA - Edifici commerciali – Regione Piemonte 2010" fissato al successivo art. 6;
- computo metrico estimativo su base Prezziario Regione Piemonte ultima edizione, relativo alle opere di cui all'art. 6 comma 2 ter lettera 2f), dettagliato e asseverato.