



REGOLAMENTO REGIONALE

ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50

Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale

Articolo 1

Oggetto

1. Il presente regolamento, ai sensi degli articoli 4, 21, 22 e 26 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*” (d’ora in avanti definita “*legge regionale*”) stabilisce gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale e in particolare:
 - a) detta i criteri per l’individuazione da parte degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delle aree idonee all’insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita;
 - b) definisce le modalità per la valutazione integrata degli impatti e l’individuazione delle misure compensative e di mitigazione atte a rendere sostenibili gli insediamenti;
 - c) definisce gli ambiti territoriali di rilevanza regionale ai fini dell’apertura di grandi strutture di vendita di rilevanza regionale soggette alla disciplina dell’accordo di programma di cui all’articolo 26 della legge regionale e detta disposizioni in tema di interventi di rilevanza regionale;
 - d) definisce i criteri per la redazione dello studio di impatto della viabilità al fine del rilascio dell’autorizzazione commerciale relativa alle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e alle grandi strutture di vendita;
 - e) definisce i criteri per la determinazione, da parte dello strumento urbanistico comunale, delle dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico ai fini dell’insediamento delle grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici;
 - f) definisce ogni altra disposizione di dettaglio per l’attuazione della legge regionale.

2. Il presente regolamento definisce altresì, ai sensi dell’articolo 13, comma 2 della legge regionale, criteri e modalità per la determinazione e la corresponsione dell’onere di sostenibilità territoriale e

sociale previsto dal comma 1 del medesimo articolo 13, nonché i criteri di riparto fra comune e Regione.

Articolo 2

Criteri per la pianificazione locale: approccio sequenziale

1. Ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della legge regionale lo strumento urbanistico comunale localizza, secondo quanto previsto dal presente articolo, con variante le nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita: a tal fine lo strumento urbanistico comunale, con variante al Piano degli Interventi (in seguito denominato "*PI*"), favorisce la localizzazione all'interno del centro urbano, come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera *m*) della legge regionale, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate.
2. La localizzazione di cui al comma 1 non è richiesta ai fini dell'insediamento o ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita all'interno dei centri storici, come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera *l*) della legge regionale qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile. Per incentivare gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali all'interno del centro storico, i comuni possono ridurre l'incidenza degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del cinquanta per cento. Ai sensi dell'articolo 40, comma 2 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 costituiscono parte integrante dei centri storici le aree in essi ricomprese o circostanti che, pur non avendo le caratteristiche di cui al comma 1 del medesimo articolo, sono funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso.
3. Ai fini del presente regolamento per aree o strutture dismesse e degradate si intendono gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:
 - a*) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
 - b*) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;

- c)* degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

4. Le azioni per la riqualificazione urbanistica delle aree o strutture dismesse e degradate di cui al comma 3 perseguono i seguenti obiettivi:

- a)* la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- b)* il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;
- c)* il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- d)* il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;
- e)* l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f)* la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- g)* la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- h)* la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;
- i)* la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

5. La riqualificazione urbanistica delle aree o strutture dismesse e degradate si attua attraverso interventi finalizzati:

- a)* al recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- b)* alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;
- c)* al riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettera *f)* del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;
- d)* al mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.

6. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento i comuni, ai fini della legge regionale, individuano il centro urbano avente le caratteristiche di cui all'articolo 3,

comma 1, lettera *m*) della citata legge regionale, nonché le aree degradate da riqualificare, aventi le caratteristiche di cui al comma 3. La deliberazione è preceduta da adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree.

Alla deliberazione sono allegati:

- a*) la perimetrazione delle aree degradate, da redigere su cartografie in scala 1: 5000;
- b*) le schede descrittive di ciascuna area che illustrano sinteticamente la presenza dei requisiti di cui al comma 3, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.

7. Le disposizioni di cui ai commi da 3 a 6 non si applicano alle aree agricole comunque denominate negli strumenti urbanistici, comprese quelle interessate dagli interventi di edilizia produttiva di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 e alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55, nonché gli interventi disciplinati dalle schede di cui agli articoli 30 e 126 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.
8. Le deliberazioni di cui al comma 6 sono trasmesse alla struttura regionale competente in materia di urbanistica e paesaggio, a fini di monitoraggio.
9. Per “*interventi che non comportano aumento di cubatura esistente in ambito comunale*” di cui all’articolo 4, comma 1, lettera *c*) della legge regionale si intendono gli interventi commerciali all’interno delle aree degradate individuate ai sensi del presente articolo dal comune al quale spetta altresì il compito di individuare gli edifici da demolire i cui volumi/superfici possono essere riutilizzati per l’ampliamento o la realizzazione di edifici destinati ad attrezzature commerciali, all’interno delle citate aree di degrado. Tale operazione è consentita solo previa demolizione di volumetrie/superfici esistenti di pari entità.
10. Al di fuori del centro urbano la localizzazione delle nuove aree per l’insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita è consentita secondo il criterio dell’approccio sequenziale, con le modalità di seguito indicate.
11. Il criterio dell’approccio sequenziale si verifica in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a*) il Comune deve dare conto dell’inesistenza di aree di insediamento disponibili e di adeguate dimensioni all’interno del centro storico e del centro urbano;
 - b*) nel caso in cui sussista la condizione di cui alla lettera *a*), è consentita la localizzazione al di fuori del centro urbano in presenza delle ulteriori seguenti condizioni, tra loro alternative:

- b.1) l'iniziativa commerciale deve consistere in un intervento di recupero e riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate, secondo le disposizioni di cui ai commi precedenti;
- b.2) l'iniziativa deve consolidare polarità commerciali esistenti e cioè ricadere in aree in cui sono presenti altre attività commerciali di medie o grandi strutture di vendita, purché la relativa variante urbanistica non comporti il consumo di suolo agricolo.

12. Gli enti locali adeguano i propri strumenti territoriali ed urbanistici ai criteri di pianificazione di cui al presente articolo nel termine di 180 giorni indicato dall'articolo 4, comma 3 della legge regionale. Sino al suddetto adeguamento non sono consentite varianti per la localizzazione di nuove aree o per l'ampliamento delle aree esistenti con destinazione commerciale per grandi strutture e per medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati.
13. In attesa dell'adeguamento di cui al comma 12 ed a condizione che lo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale preveda una destinazione urbanistica compatibile, possono essere rilasciate autorizzazioni commerciali relative alle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati nelle seguenti fattispecie:
- a) apertura, ampliamento, trasferimento di sede e trasformazione di tipologia all'interno dei centri storici; al fine della trasformazione di tipologia è soggetta ad autorizzazione commerciale esclusivamente la trasformazione da media struttura in forma di esercizio singolo a media struttura in forma di medio centro commerciale, come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera f) della legge regionale, in seguito denominato "*medio centro commerciale*";
 - b) apertura di medie strutture di vendita ubicate al di fuori dei centri storici, a condizione che si tratti di interventi di recupero e di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate;
 - c) per le medie strutture di vendita autorizzate alla data di entrata in vigore della legge regionale al di fuori dei centri storici è consentito il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'ampliamento fino al raggiungimento del limite dimensionale massimo di 2.500 metri quadrati, per il trasferimento di sede, nonché per la trasformazione di tipologia, a condizione che lo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale lo consenta e nel rispetto della vigente normativa in materia ambientale ed edilizia. Al fine della trasformazione di tipologia è soggetta ad autorizzazione commerciale esclusivamente la trasformazione da media struttura in forma di esercizio singolo a media struttura in forma

di medio centro commerciale. Per quanto concerne il profilo viabilistico si applicano le disposizioni di cui al presente regolamento.

14. In attesa dell'adeguamento di cui al comma 12 possono essere rilasciate autorizzazioni commerciali per grandi strutture di vendita all'interno dei centri storici a condizione che lo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale preveda una destinazione urbanistica compatibile; all'interno di aree con destinazione urbanistica per grandi strutture di vendita o parchi commerciali secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale possono essere rilasciate autorizzazioni commerciali per grandi strutture di vendita in base alle verifiche di ammissibilità, compatibilità e sostenibilità previste dalle disposizioni successive.
15. I criteri di pianificazione di cui al presente articolo non trovano applicazione nel caso in cui il comune non abbia provveduto alla localizzazione di un parco commerciale esistente ai sensi dell'articolo 10, commi 7 e 8 della legge regionale 13 agosto 2004, n. 15 "*Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto*". La variante di localizzazione del parco esistente potrà pertanto essere approvata anche nelle more dell'adeguamento comunale ai sensi dell'articolo 4, comma 3 della legge regionale.
16. I criteri di pianificazione di cui al presente articolo non trovano applicazione per le medie strutture di vendita le cui aree siano state localizzate dallo strumento urbanistico comunale alla data di entrata in vigore della legge regionale, in presenza, alla medesima data, di convenzioni urbanistiche o accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali.

Articolo 3

Autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita

1. Ai sensi dell'articolo 19, comma 1 della legge regionale sono soggette ad autorizzazione commerciale le seguenti fattispecie riferite alle grandi strutture di vendita:
 - a) apertura;
 - b) ampliamento, anche mediante accorpamento;
 - c) trasferimento di sede;
 - d) trasformazione di tipologia; a tal fine è soggetta ad autorizzazione commerciale esclusivamente la trasformazione da grande struttura in forma di esercizio singolo a grande struttura nelle forme di grande centro commerciale o parco commerciale, come definite,

rispettivamente, dall'articolo 3, comma 1, lettera g), punti 1) e 2) della legge regionale, in seguito denominate “*grande centro commerciale*” e “*parco commerciale*”.

2. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale di cui al comma 1 per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici è assoggettato alle seguenti verifiche:
 - a) esame di ammissibilità: presenza degli elementi essenziali della domanda (soggetto, tipologia di intervento, ubicazione della struttura, superficie di vendita e superficie lorda di pavimento, settori merceologici, possesso dei requisiti soggettivi di cui all'articolo 20 della legge regionale, conformità urbanistica) nonché dei necessari provvedimenti di natura ambientale da allegarsi alla domanda di autorizzazione commerciale;
 - b) verifica di compatibilità mediante valutazione dell'impatto generato dall'intervento;
 - c) verifica delle condizioni di sostenibilità dell'intervento in relazione al contesto sociale, territoriale ed ambientale di riferimento in cui è richiesta la localizzazione della grande struttura di vendita.

La verifica di cui alla lettera a) è di competenza comunale; le verifiche di cui alle lettere b) e c) sono effettuate dalle singole Amministrazioni, negli ambiti di rispettiva competenza, in sede di conferenza di servizi di cui all'articolo 19, comma 5 della legge regionale (di seguito definita “*conferenza di servizi*”). In particolare rientrano nella competenza comunale le verifiche in ordine ai profili urbanistici, edilizi e viabilistici di rango comunale dell'iniziativa commerciale, mentre rientrano nella competenza della Provincia le verifiche in ordine ai profili ambientali e viabilistici di rango provinciale; rientrano nella competenza regionale, unitamente alle verifiche dei profili viabilistici di rango regionale, le verifiche in ordine alla conformità dell'iniziativa commerciale alla normativa regionale.

Articolo 4

Valutazione integrata degli impatti

- I. La domanda di autorizzazione commerciale relativa agli interventi di cui all'articolo 3 consegue la sostenibilità e quindi è accoglibile dalla conferenza di servizi a condizione che siano ridotti a zero gli impatti generati dall'insediamento.

2. Gli interventi di cui all'articolo 3 sono soggetti alla **valutazione integrata degli impatti**, volta ad esaminare in concreto gli impatti generati dalla struttura commerciale, attraverso le verifiche di compatibilità e sostenibilità e le eventuali misure compensative e di mitigazione.
3. La valutazione integrata degli impatti si articola attraverso le seguenti verifiche:
- a) verifica di compatibilità;
 - b) verifica di sostenibilità.

La verifica di sostenibilità ha luogo qualora a seguito della verifica di compatibilità sia stato attribuito almeno il punteggio minimo di ammissibilità di cui al comma 4.

4. **Verifica di compatibilità**

La verifica di compatibilità tiene conto delle seguenti componenti alle quali viene attribuito un punteggio minimo di ammissibilità pari a **80 punti su 135**, come di seguito ripartiti:

- A) componente urbanistico – territoriale:** punteggio minimo **punti 35**, massimo **punti 60**;
- B) componente ambientale:** punteggio minimo **punti 20**, massimo **punti 40**;
- C) componente di responsabilità sociale:** punteggio minimo **punti 25**, massimo **punti 35**;

A) La componente **urbanistico territoriale** tiene conto della valutazione dei seguenti fattori:

A.1	<u>coerenza della previsione urbanistica dell'area con l'approccio sequenziale di cui all'articolo 2:</u>	
A.1.1.	interventi coerenti con apporti migliorativi:	fino a punti 35
	rientrano, a titolo esemplificativo, le seguenti fattispecie: 1) interventi in centro urbano con riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate; 2) interventi fuori centro urbano (sul presupposto che sia stata accertata la condizione di indisponibilità di aree adeguate all'interno del centro storico-urbano) con riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate e consolidamento delle polarità commerciali esistenti;	
A.1.2.	interventi coerenti:	fino a punti 27
	rientrano, a titolo esemplificativo, le seguenti fattispecie: 1) interventi in centro urbano; 2) interventi fuori dal centro urbano (sul presupposto che sia stata	

	<p>accertata la condizione di indisponibilità di aree adeguate all'interno del centro storico-urbano) con riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate;</p> <p>3) interventi fuori dal centro urbano (sul presupposto che sia stata accertata la condizione di indisponibilità di aree adeguate all'interno del centro storico-urbano) con consolidamento delle polarità commerciali esistenti.</p>	
A.1.3	interventi non coerenti	punti zero
A.2.	<u>Ambito di intervento all'interno di aree a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o parco commerciale alla data di entrata in vigore della legge regionale</u>	
	In caso di interventi in aree già a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o parco commerciale sulla base delle previsioni del PI o del Piano Regolatore Generale vigenti alla data di entrata in vigore della legge regionale, la coerenza della previsione urbanistica dell'area verrà valutata in base ai seguenti criteri che devono sussistere alla data di entrata in vigore della legge regionale:	
A.2.1.	<p>in presenza di tutte le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) intervento di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate; 2) la presenza di permesso di costruire rilasciato; 3) la presenza di convenzioni urbanistiche e/o accordi di programma approvati e sottoscritti; 	punti 35
A.2.2.	in presenza di almeno due delle condizioni di cui alla lettera A.2.1., con la sussistenza della condizione di cui al punto 1) della medesima lettera	punti 32
A.2.3.	in presenza della condizione di cui al punto 1) della lettera A.2.1. oppure in presenza delle condizioni di cui ai punti 2) e 3) della medesima lettera e tenuto conto degli impegni assunti dal proponente nell'ambito della convenzione urbanistica e/o dell'accordo di programma, nonché dell'eventuale trasformazione urbanistica della destinazione d'uso dell'area da agricola a commerciale	fino a punti 30
A.2.4.	in presenza della condizione di cui al punto 3) della lettera A.2.1. e tenuto conto degli impegni assunti dal proponente nell'ambito della convenzione urbanistica e/o dell'accordo di programma, nonché dell'eventuale trasformazione urbanistica della destinazione d'uso	fino a punti 27

	dell'area da agricola a commerciale	
A.2.5.	in caso di intervento di ampliamento, anche per accorpamento, o in caso di trasformazione di tipologia o in caso di trasferimento di sede	fino a punti 30
A.2.6.	in assenza delle condizioni precedenti	punti zero
<u>A.3.</u>	<u>area d'intervento localizzata attraverso strumenti di pianificazione urbanistica di livello intercomunale non prevista come obbligatoria ai sensi della vigente normativa</u>	fino a punti 6
<u>A.4.</u>	<u>area d'intervento compresa all'interno di accordi di programma tra enti locali e/o con la partecipazione della regione (qualora non già computato all'interno del punto A.2)</u>	fino a punti 4
<u>A.5.</u>	<u>rapporto con il sistema della viabilità e dei trasporti, anche con riferimento all'integrazione con la rete di trasporto pubblico:</u>	fino a punti 15 così ripartiti
A.5.1	presenza di percorsi ciclabili e pedonali che colleghino l'area con il centro urbano o il centro storico	fino a punti 4
A.5.2	attivazione di misure di integrazione con le previsioni del Piano Urbano del Traffico	fino a punti 3
A.5.3	presenza di alternative di accessibilità esistenti o realizzate a carico del proponente	fino a punti 8

I fattori di valutazione di cui alle lettere **A1** e **A2** sono alternativi.

B) La componente **ambientale** è costituita dai seguenti fattori di valutazione:

B.1.	<u>sistema di raccolta di rifiuti differenziata e su aree coperte e/o impermeabilizzate</u>	fino a punti 5
B.2.	<u>riduzione imballaggi</u>	fino a punti 5
B.3.	<u>utilizzo di materiali eco-compatibili</u> (in particolare dimostrare l'utilizzo di tecniche di bioedilizia)	fino a punti 10
B.4.	<u>capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa</u>	fino a punti 10
B.5.	<u>riduzione dell'inquinamento acustico</u>	fino a punti 5
B.6.	<u>riduzione dell'inquinamento atmosferico</u>	fino a punti 5

Ferma restando la necessità che siano rispettate le normative vigenti in tema di tutela dell'ambiente e del paesaggio, i predetti fattori di valutazione devono emergere da una relazione del proponente, nonché dai provvedimenti ambientali richiesti.

C) La componente di **responsabilità sociale** è costituita dai seguenti fattori di valutazione:

C.1.	<u>sviluppo dell'occupazione:</u>	fino a punti 20 come di seguito ripartiti
C.1.1.	impegno del proponente ad assumere lavoratori in mobilità e/o in cassa integrazione nel comune interessato o in quelli contermini	fino a punti 10
C.1.2.	impegno del proponente ad assumere lavoratori con contratti a tempo indeterminato in percentuale superiore al 30% rispetto alla totalità dei lavoratori assunti e comunque nel rispetto dei contratti nazionale e locale di riferimento	fino a punti 10
C.2	<u>valorizzazione delle produzioni locali</u> (in particolare impegno alla realizzazione di iniziative di promozione dei prodotti veneti)	fino a punti 10
C.3.	<u>erogazione di servizi qualitativi al consumatore</u>	fino a punti 5

Nella determinazione del punteggio relativo alla componente di responsabilità sociale devono essere conseguiti almeno 10 punti nella voce relativa allo sviluppo dell'occupazione (punto **C.1**).

5. Verifica di sostenibilità

La verifica di sostenibilità è correlata alla quantità e alla qualità delle azioni, delle misure e delle opere compensative proposte dall'operatore in sede di presentazione della domanda e verificate dalla conferenza di servizi.

A ciascun intervento è attribuito un punteggio di penalità definito sulla base degli indicatori di impatto indicati nel **Quadro A**:

VERIFICA SOSTENIBILITA'	
QUADRO A – INDICATORI DI IMPATTO	punti
A.1 - livello di compatibilità accertato attraverso la verifica di cui al comma 4 del presente articolo	
A.1.2 - livello di compatibilità medio (da 81 a 100)	4
A.1.3 - livello di compatibilità minimo (80)	8
B.2 - dimensione dell'intervento riferito alle nuove aperture (in termini di superficie di vendita)	
B.2.1 - da 2.501 a 5.000 metri quadrati	2
B.2.2 - da 5.001 a 8.000 metri quadrati	5
B.2.3 - da 8.001 a 15.000 metri quadrati	7
B.2.4 - oltre 15.000 metri quadrati	15
C.3 - tipologia distributiva	
C.3.1 - esercizio singolo	3
C.3.2 - grande centro commerciale	5
C.3.3 - parco commerciale	7
C.3.4 - factory outlet center	15
D.4 - localizzazione	
D.4.1 - fuori centro urbano	5
D.4.2 - fuori centro urbano in assenza di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate per le iniziative ricadenti in aree già a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita	10
D.4.3 - in prossimità di svincoli autostradali (fino a 2 km, calcolati secondo il percorso stradale, e comunque nei limiti del PTRC)	fino a 15
D.4.4 - in prossimità di svincoli autostradali (fino a 2 km, calcolati secondo il percorso stradale, e comunque nei limiti del PTRC) in assenza di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate, per le iniziative ricadenti in aree già a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita	fino a 20
E.5 - tipologia autorizzativa	
E.5.1 - trasformazione tipologica	2
E.5.2 - trasferimento e ampliamento con accorpamento	4
E.5.3 - ampliamento con nuova superficie inferiore al 30 per cento	6
E.5.4 - ampliamento con nuova superficie superiore al 30 per cento	8
E.5.5 - nuova apertura	12
F.6 - consistenza demografica	
<u>in assenza di accordi di programma tra EE LL e/o con la partecipazione della regione o in assenza di pianificazione urbanistica di livello intercomunale</u>	
F.6.1 - compresa tra 30.000 e 10.000 abitanti	6
F.6.2 - inferiore ai 10.000 abitanti	10

Il punteggio di penalità totalizzato attraverso l'applicazione dei suddetti indicatori di impatto di cui al **Quadro A** deve essere ridotto a zero mediante specifiche misure di compensazione (indicate nel successivo **Quadro B**) che il proponente si impegna a realizzare, tenendosi conto delle componenti di seguito indicate, a ciascuna delle quali viene attribuito un punteggio che diminuisce progressivamente il punteggio di penalità dato dagli indicatori di impatto; le misure di compensazione sotto indicate sono aggiuntive rispetto alle misure previste al comma 4, lettere B) e C) ai fini della verifica di compatibilità.

QUADRO B – MISURE DI COMPENSAZIONE	punteggi
A.1 - componente territoriale-ambientale	
A.1.1 - misure di compensazione ambientale	fino a p.18 come di seguito ripartiti
A.1.1.1 – ulteriori misure di risparmio energetico e di energia alternativa	fino a p. 4
...A.1.1.2 – misure volte a favorire il riutilizzo ed evitare la produzione dei rifiuti	fino a p. 3
A.1.1.3 – ulteriori sistemazioni a verde	fino a p. 2
A.1.1.4 – impegno ad attivare un servizio navetta, o altre soluzioni di accesso “ <i>car free</i> ” alla struttura, oppure potenziare il servizio pubblico locale in accordo con il Comune o con il gestore del servizio di trasporto pubblico locale con l’impegno altresì a contribuire alla spesa sostenuta dagli enti locali per la presenza aggiuntiva di polizia locale nei giorni di maggior afflusso di traffico	fino a p. 6
A.1.1.5 – utilizzo <i>multilevel</i> delle acque : utilizzo di acque da acquedotto per uso potabile, utilizzo delle acque di recupero (ad esempio da raccolta di acqua piovana) per altri usi	fino a p. 3
A.2.2. - oneri di urbanizzazione aggiuntivi	fino a p. 8
A.2.3.- cessione totale o parziale di aree al comune	fino a p. 6
B.2 – componente di responsabilità sociale	
B.2.1 - consolidamento dello sviluppo occupazionale (impegno del proponente a trasformare in misura superiore al 50% dei contratti di lavoro a tempo determinato in contratti di lavoro a tempo indeterminato entro il termine massimo di 3 anni e comunque nel rispetto delle norme contrattuali)	fino a p.10
B.2.2 - valorizzazione delle produzioni agricole e specializzate (iniziative finalizzate ad orientare e sostenere il consumo dei prodotti agricoli a km zero di cui alla legge regionale 25 luglio 2008 n. 7 e successive modificazioni ed integrazioni)	fino a p.7
B.2.3 - promozione di servizi e di politiche attive a favore dell’attività commerciale all’interno dei centri storici e urbani (presentazione, e impegno alla sua realizzazione, di un progetto di promozione delle attività commerciali nei centri storici e urbani, che contempli una <i>partnership</i> con l’amministrazione comunale e gli altri operatori economici, sul modello dei programmi integrati e dei distretti del commercio di cui agli articoli 7 e 8 della legge regionale)	fino a p. 9
B.2.4 - azioni finalizzate a contribuire allo sviluppo delle attività produttive riferite al contesto territoriale di riferimento	fino a p. 7
B.2.5 - previsione di servizi gratuiti al consumatore	fino a p.4
B.2.6- promozione di misure di <i>welfare</i> territoriale o aziendale oppure possesso di certificazione per la Responsabilità Sociale d’Impresa.	fino a p.6
C.3 - altre misure di compensazione (es. realizzazione di aree di parcheggio interrate o in struttura)	fino a p. 5

Le misure di compensazione devono contenere almeno due misure all'interno di ciascuna delle due componenti di cui alle lettere **A.1** (componente territoriale-ambientale) e **B.2** (componente di responsabilità sociale) del **Quadro B**.

6. La documentazione posta a carico del soggetto proponente ai fini della verifica di compatibilità di cui al comma 4, lettere A), punto A.5, B) e C), nonché ai fini della verifica di sostenibilità di cui al comma 5, **Quadro B**, deve essere allegata, a pena di inammissibilità, alla domanda di autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita.
7. Alla domanda di autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita è, altresì, allegata una scheda di autovalutazione del soggetto proponente in ordine alla compatibilità e sostenibilità dell'iniziativa commerciale ai sensi dei commi 4 e 5.

Articolo 5

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

1. Nelle dotazioni di servizi la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati nei seguenti ambiti comunali:
 - a) Centro storico;
 - b) Centro urbano;
 - c) Fuori del centro urbano.
2. Per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della legge regionale, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.
3. Per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004.
4. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, sulla base dei seguenti criteri:

- a) centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.
- b) al di fuori del centro urbano:
- b.1) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;
- b.2) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
- b.2.1) mobili;
- b.2.2) autoveicoli;
- b.2.3) motoveicoli;
- b.2.4) nautica;
- b.2.5) materiali edili;
- b.2.6) legnami.
5. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.

Articolo 6

Grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale

1. Le grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale sono assoggettate ai seguenti criteri:
- a) gli esercizi commerciali costituiscono una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale esclusivamente nelle zone produttive come individuate dallo strumento urbanistico comunale;

- b) la superficie complessiva di vendita degli esercizi commerciali che costituiscono il parco commerciale deve essere pari ad almeno 2.501 metri quadrati; gli esercizi commerciali devono essere individuati nel numero minimo di due e possono essere di qualsiasi tipologia, ossia esercizi di vicinato, medie e grandi strutture, ivi compresi il medio o grande centro commerciale; l'esercizio in forma di medio o grande centro commerciale è conteggiato come unico esercizio;
- c) gli esercizi di cui alla lettera a) devono essere collocati ciascuno all'interno di strutture edilizie distinte a prevalente destinazione commerciale, ubicate nel medesimo contesto localizzativo e dotate di un sistema di accessibilità comune, diretto o indiretto, alla viabilità pubblica, nel quale confluisce il traffico generato dal complesso di esercizi; pertanto non costituisce parco commerciale l'aggregazione di esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie distinte e adiacenti, aventi ciascuna il proprio accesso diretto alla viabilità pubblica;
- d) gli esercizi commerciali possono essere dotati di infrastrutture di parcheggio anche distinte;
- e) gli esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie separate dalla viabilità di seguito indicata, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni "Nuovo Codice della Strada", non configurano una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale:
- A- Autostrade;
 - B - Strade extraurbane principali;
 - C - Strade extraurbane secondarie;
 - D - Strade urbane di scorrimento.
- f) L'aggregazione di esercizi commerciali costituisce una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale in presenza delle condizioni stabilite dalle lettere da a) a d) nel caso in cui le strutture edilizie siano separate dalla seguente viabilità ai sensi del Codice della Strada:
- E – Strade urbane di quartiere;
 - F - Strade locali.

Articolo 7

Disposizioni in materia di settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie

1. Al fine di coordinare la disposizione di cui all'articolo 19, comma 3 della legge regionale, relativa alle domande di autorizzazione commerciale per il mutamento del settore merceologico dal settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie al settore alimentare o non alimentare, con la disposizione di cui al comma 2 del medesimo articolo 19 in materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) relativa al mutamento del settore merceologico, la SCIA avente ad oggetto il predetto mutamento dal settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, qualora la

relativa superficie di vendita non risulti attivata alla data di entrata in vigore della legge regionale, è valutata secondo le fattispecie di seguito indicate:

- a) come domanda di autorizzazione commerciale per nuova apertura, qualora il mutamento del settore merceologico interessi l'intera superficie di vendita autorizzata, o comunque una superficie superiore al 70 per cento, di una struttura commerciale che ponga in vendita esclusivamente prodotti appartenenti al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie;
- b) come domanda di autorizzazione commerciale per ampliamento, qualora il mutamento del settore merceologico:
 - b.1) interessi fino ad un massimo del 70 per cento della superficie di vendita di una struttura commerciale autorizzata esclusivamente per il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie;
 - b.2) interessi, in tutto o in parte, il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di una struttura commerciale che ponga in vendita anche prodotti appartenenti ai settore merceologici alimentare o non alimentare.

Articolo 8

Ambiti territoriali di rilevanza regionale

1. In fase di prima applicazione delle disposizioni in materia di autorizzazione commerciale per le grandi strutture di vendita a rilevanza regionale di cui all'articolo 26, comma 1, lettera e) della legge regionale, sono individuati i seguenti ambiti territoriali di rilevanza regionale, secondo le disposizioni di cui agli articoli 39 e 40 del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento – PTRC, adottato con deliberazione della Giunta regionale n. 372 del 17 febbraio 2009 e successive modificazioni:
 - a) aree contigue alla portualità veneziana, ai sensi dell'articolo 39 del PTRC, come perimetrare dal comune;
 - b) aree contigue alle cittadelle aeroportuali ai sensi dell'articolo 40 del PTRC, come perimetrare dal comune.
2. Ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera e) della legge regionale è assoggettata alla procedura di accordo di programma di cui al comma 2 della medesima disposizione regionale l'apertura di grandi strutture aventi superficie di vendita minima pari a 2.501 metri quadrati, comprese negli ambiti territoriali di cui al comma 1, qualora l'iniziativa richieda apposita variante urbanistica di localizzazione.

Articolo 9**Interventi di rilevanza regionale**

1. L' accordo di programma previsto dall' articolo 26 della legge regionale (di seguito definito "*accordo di programma*") è disciplinato dall' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 secondo quanto previsto dai commi 2 e seguenti del medesimo articolo 26. Eventuali rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d' obbligo o da una convenzione da allegare all' accordo di programma.
2. Qualora l' intervento comporti la necessità di apposita variante urbanistica localizzativa ai sensi dell' articolo 26, comma 1, lettere *c)*, *d)* ed *e)* della legge regionale, ovvero ai sensi delle vigenti normative regionali, l' accordo di programma risponde ai criteri di cui all' articolo 2. Detti criteri non trovano applicazione nel caso di variante urbanistica localizzativa funzionale ad interventi commerciali di valorizzazione di complessi sportivi di interesse regionale situati all' interno dei comuni capoluogo. I criteri medesimi non trovano, altresì, applicazione nel caso di variante localizzativa funzionale ad un intervento commerciale di ampliamento.
3. Gli accordi di programma di cui all' articolo 26, comma 1, lettere *a)* e *b)* della legge regionale sono soggetti alle valutazioni di compatibilità e sostenibilità di cui all' articolo 4.
4. L' accordo di programma deve necessariamente contenere il consenso del comune nel quale ricade l' intervento e della Regione. E' necessario altresì il consenso della Provincia nel caso in cui l' accordo di programma costituisca variante al piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP), nonché, ove competente, nel caso in cui l' accordo di programma costituisca variante al piano di assetto del territorio (PAT) o al piano di assetto del territorio intercomunale (PATI); in caso di variante al PATI è altresì necessario il consenso dei comuni interessati, laddove prevista dalla legge e dai piani medesimi.
5. Gli accordi di programma in variante devono comunque rispettare le norme in materia paesaggistica.
6. La domanda di autorizzazione commerciale riferita agli interventi di rilevanza regionale di cui all' articolo 26 della legge regionale (di seguito denominati "*interventi di rilevanza regionale*") è presentata al SUAP del comune competente per territorio che lo trasmette immediatamente alla Regione e alla Provincia.

7. Per gli interventi di rilevanza regionale, nonché per gli interventi oggetto di accordo di programma ai sensi delle vigenti normative regionali, l'autorizzazione commerciale è subordinata alla verifica dei criteri di cui all'articolo 4, ove compatibili, ed è altresì subordinata all'acquisizione del parere obbligatorio e vincolante della struttura regionale competente in materia di commercio.
8. Per gli interventi di rilevanza regionale di cui all'articolo 26, comma 1, lettere *a)* e *b)* della legge regionale la conferenza di servizi è indetta dalla struttura regionale competente in materia di commercio. Per gli interventi di rilevanza regionale di cui all'articolo 26, comma 1 lettere *c)*, *d)* ed *e)* della legge regionale la conferenza di servizi è indetta dalla struttura regionale competente in materia di urbanistica e paesaggio.
9. L'accordo di programma è approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale, previa approvazione del relativo schema da parte della Giunta medesima.
10. Il termine per la conclusione del procedimento relativo agli interventi di rilevanza regionale è fissato in centottanta giorni dalla data di presentazione della domanda e si applicano le disposizioni in materia di conferenza di servizi in quanto compatibili. Il termine di conclusione del procedimento può essere sospeso per un periodo non superiore a 30 giorni nel caso in cui sia necessaria l'acquisizione di documentazione integrativa.

Articolo 10

Onere per la sostenibilità territoriale e sociale

1. Ai sensi dell'articolo 13 della legge regionale il rilascio dell'autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita ubicate al di fuori dei centri storici è subordinato alla corresponsione di un onere aggiuntivo calcolato nella misura del trenta per cento degli oneri di urbanizzazione primaria calcolato dai comuni secondo la disciplina vigente in materia e con riferimento alla superficie interessata dall'intervento.
2. L'onere aggiuntivo di cui al comma 1 è finalizzato alla rivitalizzazione del commercio nell'ambito dei centri storici e urbani ed è corrisposto al Comune competente per territorio secondo la seguente ripartizione:
 - a)* 70 per cento è attribuito alla Regione;
 - b)* 30 per cento è attribuito al Comune.

3. Il Comune, entro il termine di cinque giorni dal versamento dell'onere di cui al comma 1 provvede alla corresponsione della relativa quota regionale nell'apposito capitolo di bilancio previsto all'articolo 32 della legge regionale, secondo le modalità concordate con la struttura regionale competente.

Articolo 11

Criteri per la redazione dello studio di impatto viabilistico

1. Le domande di autorizzazione commerciale relativa a medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e alle grandi strutture di vendita, entrambe da ubicarsi al di fuori dal centro storico, devono essere corredate di uno studio di impatto viabilistico i cui esiti sono valutati dalla conferenza di servizi e, nel caso di positivo riscontro, costituiscono presupposto al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale.
2. Lo studio di impatto viabilistico è redatto secondo i seguenti criteri di inquadramento territoriale:
 - a) Indicazione dell'ambito di ubicazione della struttura:
 - 1) centro urbano;
 - 2) al di fuori del centro urbano.
 - b) descrizione del bacino d'utenza della struttura;
 - c) stima dell'utenza potenziale a regime.
3. Nel caso di ubicazione delle strutture di vendita nel centro urbano, ai fini della valutazione dell'impatto generato sul traffico viabilistico il soggetto richiedente l'autorizzazione commerciale deve sviluppare un'indagine sulle caratteristiche della viabilità urbana (in conformità con il Piano Urbano del Traffico), nonché dei flussi origine-destinazione, con la verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico, in relazione alla tematica commerciale.
4. Nel caso di ubicazione delle strutture di vendita al di fuori del centro urbano il soggetto richiedente l'autorizzazione commerciale deve sviluppare un'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, sull'accessibilità ai vari ambiti urbani riconosciuti nello strumenti urbanistico vigente.
5. Ai fini delle indagini di cui ai commi 3 e 4 è necessario allegare alla domanda di autorizzazione commerciale la seguente documentazione:

a) **Rete viaria:** rappresentazione e descrizione della rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui è localizzata la struttura (la rappresentazione dovrà avvenire mediante presentazione di apposite tavole di adeguata grandezza)

b) **Elaborazioni richieste:**

- 1) descrizione della tratta stradale o delle tratte stradali interessate dall'intervento per un raggio di almeno 1.000 metri (500 metri in caso di medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadrati) rispetto ai punti di accesso e recesso, nonché descrizione dell'area relativa agli incroci ed intersezioni più prossime e degli eventuali caselli di autostrade o superstrade;
- 2) geometria della tratta o delle tratte stradali interessate dalla struttura, con particolare riferimento alle seguenti caratteristiche:
 - larghezza della carreggiata e delle corsie;
 - pendenze longitudinali;
 - tortuosità;
 - intersezioni e vincoli (puntuali, laterali);
- 3) sintetica relazione concernente l'indagine e rappresentazione dei flussi di traffico diurno per fasce orarie (08.00,20.00) divise per intervalli di 15 minuti delle giornate di venerdì e sabato, con evidenziazione delle ore di punta mattinali e pomeridiane (statisticamente 11.00,12.00 e 17.00, 18.00); per le medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadrati l'indagine di cui trattasi è richiesta nell'ipotesi di apertura, ampliamento o trasferimento nei comuni con popolazione superiore ai diecimila abitanti;
- 4) dimostrazione di ammissibilità degli accessi sulla viabilità principale (direttamente o tramite viabilità secondaria o di servizio appositamente realizzata), in relazione alla capacità teorica della viabilità medesima di questa, tenuto conto dei livelli di congestione esistenti e dei margini di capacità residua;
- 5) rappresentazione geometrica delle soluzioni viarie proposte e analisi dell'impatto sulla circolazione in funzione delle soluzioni adottate e delle prevedibili frequenze di rotazione della sosta, eseguiti – secondo i principi della “*Teoria e Tecnica della Circolazione*” – con modelli di assegnazione / simulazione dei flussi, calcolo delle curve di deflusso e relativa previsione di livelli di servizio, tempi d'attesa o lunghezza delle eventuali code;
- 6) analisi dettagliata dei nodi e delle intersezioni esistenti e di progetto, effettuata con le modalità di cui al punto 5). Nel caso di intersezioni semaforizzate dovranno essere rappresentati e ottimizzati i cicli e le fasi semaforiche e dovranno essere formulate eventuali proposte di adeguamento dell'impianto.¹

Articolo 12

Entrata in vigore

1. Le disposizioni di cui al presente regolamento regionale entrano in vigore il giorno successivo alla loro pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

ⁱ Note esplicative per lo studio di impatto di viabilità delle grandi strutture di vendita

Ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali relative a grandi strutture di vendita ubicate al di fuori del centro urbano, l'indagine sui flussi di traffico della rete stradale sulla quale andranno a confluire le correnti di traffico attratte dalla nuova struttura o dalla modificazione proposta, comporterà un rilevamento dei flussi veicolari nell'arco diurno 08.00,20.00.

La rappresentazione va effettuata per fasce orarie con intervalli suddivisi per 15 minuti, tenendo distinte le varie categorie di veicoli (autovetture, mezzi commerciali, veicoli pesanti, bus).

I rilievi di traffico - qualora non disponibili in forma aggiornata ed esaustiva presso gli enti proprietari delle strade - dovranno essere effettuati o aggiornati sotto la direzione di tecnici abilitati e da questi sottoscritti.

Le rilevazioni dovranno essere concordate con gli enti proprietari delle strade, cui sarà inviata copia dei risultati (oltre a quella allegata alla domanda presentata al Comune competente per territorio).

L'organizzazione della circolazione sulla rete viaria di afferenza -viabilità principale e viabilità secondaria o di servizio appositamente realizzata- dovrà tenere conto dell'opportunità di distribuire su detta rete i flussi veicolari generati/attratti dalle strutture commerciali, evitandone l'immissione diretta sulla viabilità principale in situazioni di criticità.

Va pertanto verificata la disponibilità di aree per la realizzazione di eventuali allargamenti necessari alla costruzione di corsie d'accumulo, incroci delivellati, rotatorie, ecc.

E' altresì fatto l'obbligo al richiedente di accordarsi con gli enti proprietari delle strade al fine di definire i rispettivi oneri in ordine al miglioramento o adeguamento della viabilità.

Qualora gli accessi non possano che essere posizionati direttamente sulla viabilità principale, per quanto possibile dovranno essere accorpati ad altri contigui preesistenti mediante controstrade, sempre con l'obbligo di adeguare le intersezioni.

Dette intersezioni vanno accuratamente studiate con idonei raccordi delivellati o adeguate soluzioni alternative a raso, tali da garantire un elevato/adeguato livello di servizio. In via di principio le immissioni

sulla viabilità principale (strade di primaria importanza) dovranno avvenire mediante svincoli delivellati ove le condizioni del luogo lo consentano.

Le geometrie delle soluzioni proposte per le intersezioni sono verificate con studi e modelli di simulazione della circolazione/circuitazione dei flussi veicolari previsti, e concordati con gli enti proprietari delle strade. La stima dei flussi in entrata/uscita dalle grandi strutture deve essere proporzionata alla frequenza della sosta per tipologia di vendita (la media statistica per le grandi strutture di vendita è compresa tra 60 e 90 min).

Ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali relative a grandi strutture di vendita nei centri urbani l'organizzazione della circolazione - pur assicurando l'accessibilità delle strutture per il traffico specializzato - dovrà privilegiare la modalità pedonale e dei mezzi pubblici, contribuendo a possibili interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale dei centri urbani medesimi.

Note esplicative per lo studio di impatto di viabilità delle medie strutture di vendita:

Al fine del rilascio dell'autorizzazione relativa a medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 metri quadrati nei centri urbani e negli ambiti al di fuori del centro urbano l'organizzazione della circolazione sulla rete viaria di afferenza -viabilità principale e viabilità secondaria- dovrà tenere conto dell'opportunità di diluire su detta rete i flussi veicolari generati, evitandone per quanto possibile l'immissione diretta sulla viabilità principale in situazioni di criticità.

E' altresì fatto l'obbligo al richiedente di accordarsi con gli enti proprietari delle strade al fine di definire i rispettivi oneri in ordine al miglioramento/adeguamento della viabilità.

Qualora gli accessi non possano che essere posizionati direttamente sulla viabilità principale, per quanto possibile dovranno essere accorpati ad altri contigui preesistenti mediante controstrade, con l'obbligo di adeguare le intersezioni.

La stima dei flussi in entrata/uscita dalle medie strutture deve essere proporzionata alla frequenza della sosta per tipologia di vendita (la media statistica è compresa tra 30 e 45 min).

Nei centri urbani, come evidenziato per le grandi strutture di vendita, l'organizzazione della circolazione - pur assicurando l'accessibilità delle strutture per il traffico specializzato- dovrà privilegiare la modalità pedonale e dei mezzi pubblici, contribuendo a possibili interventi di riqualificazione e sistemazione ambientale dei centri storici medesimi.