



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

IL PRESIDENTE

Handwritten signature

Regione Autonoma della Sardegna
Ufficio di Gabinetto della Presidenza
Prot. Uscita del 27/02/2015
nr. 0001348
Classifica I.S.4.Facc. 68 - 2012
01-00-00



Consiglio regionale della Sardegna

- > On. Gianfranco Ganau
Presidente
- > On. Cesare Moriconi
- Gruppo Partito Democratico

e p.c. > Ufficio di Presidenza

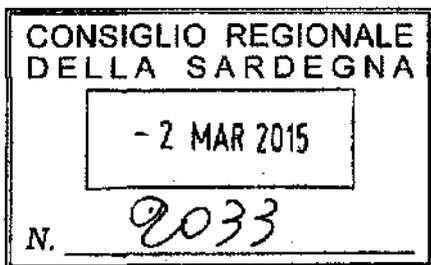
Oggetto: Interrogazione n.214/A sulla revisione dei criteri di programmazione urbanistico-commerciale di cui alla deliberazione della Giunta regionale n. 55/108 del 29 dicembre 2000. Risposta.

In riferimento all'interrogazione in oggetto, trasmetto la nota n.499/gab del 25 febbraio 2015 inviata dall'Assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica.

Con i migliori saluti.

Francesco Pigliaru

Handwritten signature



S.A.
h



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

n. 14

REC

8939

8088

L'Assessore

Prof. n. 499/CAB

Cagliari, 25/02/2015

Regione Autonoma della Sardegna
Ufficio di Gabinetto della Presidenza
Prot. Entrata del 26/02/2015

nr. 0001303

Classifica I.S.4.Facc. 50 - 2012
01-00-00



- > Al Presidente della Regione Autonoma della Sardegna
- > All'Ufficio di Gabinetto della Presidenza della Regione Autonoma della Sardegna

Oggetto: Interrogazione n. 214/A - Moriconi, sulla revisione dei criteri di programmazione urbanistico-commerciale di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 55/108 del 29 dicembre 2000.

Con riferimento alla interrogazione in oggetto, si fornisce la seguente risposta:

Premessa

Come noto alla Regione Sardegna sono attribuite dallo Statuto competenza legislativa primaria nelle materie edilizia e urbanistica e concorrente nella materia del commercio.

Nell'esercizio delle predette competenze la Regione ha emanato la LR n. 5/2005 che disciplina il "Piano regionale per le grandi strutture di vendita e definizioni" e la LR n. 5/2006 recante la "Disciplina generale delle attività commerciali".

Con la DGR n. 55/108 del 29 dicembre 2000, la Giunta regionale ha adottato "indirizzi e criteri per la programmazione commerciale ed urbanistica". Tali atti, modificati e integrati nel tempo, costituiscono ancora oggi il quadro di riferimento per le attività pianificatorie e autorizzatorie.

L'articolo 4 "Tipologie di esercizi commerciali" della LR n. 5/2006 definisce le medie strutture di vendita (MSV) nel seguente modo:

"3. Le medie strutture di vendita hanno superficie superiore ai limiti di cui al comma 2 e fino a:

- a) 800 mq nei comuni con popolazione residente sino a 5.000 abitanti;
- b) 1.200 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 5.000 abitanti e sino a 10.000 abitanti;



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

L'Assessore

c) 1.800 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti e sino a 50.000 abitanti;

d) 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 50.000 abitanti."

Preliminarmente si evidenzia che l'articolo 2 "Definizioni" della DGR n. 55/108 del 29 dicembre 2000 nel rinviare per la definizione delle MSV alla previsione di cui al comma 1, dell'articolo 4 "Definizioni e ambito di applicazione del decreto" del D.Lgs. n. 114/1998, che diversamente classifica tali strutture¹, sia da ritenersi superato dalla espressa previsione contenuta nella L.R. n. 5/2006 sopra citata, che ulteriormente articola i parametri dimensionali.

Si rappresenta l'opportunità di modificare la deliberazione, al fine di consentire una migliore comprensione del quadro normativo di riferimento da parte di Comuni e cittadini, anche in virtù del necessario adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni regolanti gli indirizzi e i criteri di programmazione commerciale e urbanistica.

La DGR n. 55/108 del 29 dicembre 2000 disciplina, inoltre, al paragrafo 5.3.1.1 i "Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali" e riporta in un abaco i requisiti di compatibilità tra le MSV rispetto alla superficie di vendita, agli abitanti del comune e alla tipologia "alimentare/non alimentare/mista" dell'attività commerciale. A tal proposito, relativamente alle zone omogenee A e B, come definite dal DA 2266/U/1983, le MSV sono ammesse in zona A solo se "non alimentari" e sotto forma di esercizi singoli o centri commerciali, e in zona B le attività alimentari/non alimentari con superfici di vendita massima pari a 1'500 mq, per i comuni fino a 10'000 abitanti, e con superfici di vendita massima fino a 2'500 mq, per comuni con più di 10'000 abitanti. Più in particolare, sono ammesse MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

L'obbligo di realizzare le "MSV non alimentari" soltanto in immobili di pregio e la possibilità di realizzare le stesse mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti, costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

Le ragioni di tali limitazioni derivano in particolar modo, dalla volontà di:

"(b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari, ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed

¹ e) (omissis) gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti".



REGIONE AUTONOMA DE SARDEGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

L'Assessore

all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;

(c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in assi di MSV esclusivamente non alimentari; si rileva che, diversamente dalla Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela (riferimento punto 5.3.2) né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci (riferimento punto 5.3.3)."

La DGR 55/108 del 29 dicembre 2000 disciplina, altresì, al paragrafo 5.3.2 la "Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela" e subordina "il rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (anche nei casi di "autorizzazioni dovute" di cui al punto 4), nonché la modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare", al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela, con la precisazione che "detta dotazione di parcheggi potrà, in riferimento alle zone B, essere oggetto di riduzione da parte dell'Amministrazione Comunale" e che "Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta DA 2266/U/1983. Essi hanno valore di indirizzo e possono essere modificati, sulla base di idonee motivazioni, dal Comune in sede di Strumento Urbanistico Generale o di sua Variante.

Ha invece carattere vincolante il seguente ulteriore criterio: i parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa di quella interna al parcheggio"

Tale ultima previsione è stata integrata nel 2012 (con Deliberazione di Giunta Regionale n. 9/59 del 23 febbraio 2012), con la seguente:

"Nelle zone territoriali omogenee A (centro storico) e B (di completamento residenziale) i parcheggi per la clientela delle Medie Strutture di Vendita possono essere localizzati in aree asservite o nella disponibilità della medesima struttura ed entro un raggio di 250 m, a condizione che siano adeguatamente collegati, da idonei percorsi pedonali, con l'ingresso della struttura destinato alla clientela e senza l'interposizione di barriere architettoniche."

Considerazioni sui rilievi dell'interrogazione

Alla luce di quanto disposto dalla succitata normativa e premesso che l'articolo 8 del DA 2266/U/1983 disciplina i rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi, ivi compresi quelli commerciali, e gli spazi pubblici destinati a parcheggi unicamente per le zone C, D e G,



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

L'Assessore

tacendo sui parametri da osservare nelle zone A e B, si ritiene che quanto previsto dalla delibera GR 55/108 del 29 dicembre 2000, come successivamente modificata, in merito all'obbligo di reperire parcheggi pertinenziali per la clientela, possa essere superato secondo una visione più moderna e soprattutto più sostenibile (per le ricadute ambientali e sul sistema traffico-mobilità) di accesso alle strutture di vendita, che consenta di attenuare gli elementi di rigidità urbanistica che, attualmente, possono condizionare o vanificare i progetti imprenditoriali nel settore.

La possibilità di svincolarsi dal rigido rispetto dei parametri previsti attualmente dalla delibera citata dovrebbe, tuttavia, essere accompagnato dalla verifica del rispetto di ulteriori condizioni atte a ridurre la necessità di aree di sosta, alternative al rispetto delle quote di aree per il parcheggio, che caratterizzino le modalità di esercizio dell'attività commerciale:

- assicurare un efficiente servizio di acquisti online (il negozio - MSV in tal caso costituirebbe solo una "vetrina") e di consegne a domicilio;
- garantire un "ritiro merci" altrove, (soprattutto per le strutture non alimentari) in altra struttura (una vicina zona industriale/di servizi, un magazzino delocalizzato ecc.);
- garantire un servizio di consegna gratuito a domicilio. Ciò sarebbe utile anche per le MSV alimentari che oggi non sono ammesse in zona A ma che, invece, potrebbero essere introdotte al fine di consentire ai piccoli negozi di associarsi (e contribuire così alla rivitalizzazione dei centri urbani).
- ubicare la struttura di vendita nelle immediate vicinanze di una linea di trasporto pubblico locale ad alta frequenza, al fine di ridurre la necessità di parcheggi dedicati.

Dal punto di vista urbanistico si ritiene, inoltre, che sia da valutare attentamente la possibilità di reperimento di aree per la sosta della clientela all'interno dei centri urbani, tenendo conto della valenza storico culturale del contesto. Le stesse potrebbero essere reperite nell'ambito del patrimonio edilizio dismesso o inutilizzato (ad una distanza compatibile con la pedonalità: 250 m - 300 m), realizzate ex novo in strutture interrato, con riqualificazione delle aree soprastanti, o, in alternativa, destinando a tale finalità le aree libere derivanti da eventuali demolizioni di organismi edilizi preesistenti.

Infine, le eventuali aree per parcheggio potrebbero essere reperite utilizzando, compatibilmente con le distanze, le eventuali aree sovradimensionate per standard urbanistici (S4, S3 ecc) entrate, a vario titolo, nella disponibilità del comune, subordinatamente al pagamento di un adeguato corrispettivo.

Conclusioni



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAS E URBANISTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

L'Assessore

In definitiva, al fine di rendere più aderente la disciplina regionale alle esigenze attuali del settore, quali rappresentate nell'interrogazione in oggetto, rese sempre più pressanti anche dalla situazione di perdurante crisi del settore, sarebbe opportuno introdurre nell'attuale disciplina regionale di settore degli elementi correttivi e innovativi, quali quelli sopra esemplificati, la cui specificazione dovrebbe avvenire in funzione del settore merceologico di riferimento.

Una possibile deroga potrebbe essere prevista per le ipotesi di riutilizzo di immobili già destinati ad ospitare strutture di vendita di medie dimensioni, autorizzate in epoche antecedenti al 2000 e, pertanto non dotate dei parcheggi successivamente richiesti, per i quali anche in assenza di continuità nell'esercizio si potrebbe confermare la sufficienza delle dotazioni esistenti.

Del resto, si ritiene che sia nell'interesse dello stesso imprenditore, ai fini del successo della sua iniziativa, combinare a vario titolo le diverse alternative rispetto ai limiti normativi (come anche rappresentati nell'interrogazione in oggetto), nella prospettiva non solo dell'ottenimento dell'autorizzazione, ma anche del miglior soddisfacimento delle esigenze di accesso alla struttura di vendita da parte dei clienti.

Ai fini della risposta all'interrogazione si evidenzia la necessità di conoscere l'orientamento dell'Assessorato al Turismo e commercio.

L'Assessore

Cristiano Erni