COMUNE DI MULAZZANO
Provincia di LODI

REGOLAMENTO RECANTE CRITERI E PROCEDURE PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

(art. 8, comma 3 D.Lgs. n. 114/1998)

Approvato con deliberazione consigli comunale n. 24 del 25.05.2010



PREMESSA

La disciplina del commercio in sede fissa a livello nazionale si rinviene nel D.Lgs. 114/1998. L'art. 8 del suddetto decreto è dedicato alle medie strutture di vendita e al comma 1 stabilisce che: "*L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art. 4 comma 1, lett. e, di una media struttura di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio (...)*". Il successivo comma 3 del medesimo decreto stabilisce che: "*Il comune, sulla base delle disposizioni regionali e degli obiettivi di cui all'art. 6, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio, adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al comma 1*". Ancora, il successivo comma 4 del medesimo art. 8 prevede che: "*Il comune adotta le norme sul procedimento concernente le domande relative alle medie strutture di vendita; stabilisce il termine, comunque non superiore ai novanta giorni dalla data di ricevimento, entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego, nonché tutte le altre norme atte ad assicurare trasparenza e snellezza dell'azione amministrativa e la partecipazione al procedimento ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni*".

A livello di legislazione regionale, si deve richiamare il disposto di cui all'art. 150, comma 1 del recentissimo Testo Unico in materia di commercio di cui alla L.R. 2 febbraio 2010, n. 6, ove è stabilito che "*I comuni definiscono i contenuti attinenti agli insediamenti commerciali nei propri piani urbanistici e negli strumenti di programmazione commerciale tenuto conto delle finalità di cui al Titolo II, Capo I, Sezione I del presente testo unico e delle indicazioni stabilite nel programma pluriennale e nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui all'art. 149*" (detta disposizione ricalca le previsioni del previgente art. 4 della L.R. 14/99, abrogata con l'entrata in vigore del Testo Unico).

Per quanto attiene ai provvedimenti attuativi di competenza degli Enti sovraordinati, occorre considerare che le disposizioni finali del Testo Unico regionale, all'art. 155, comma 3 chiariscono che "*Sono fatti salvi gli effetti prodotti dalle leggi e dalle disposizioni abrogate dal presente articolo; permangono e restano efficaci gli atti adottati sulla base delle medesime*".

Agli odierni fini, pertanto, si deve ulteriormente fare riferimento ai seguenti atti e provvedimenti:

- Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 – 2008, approvato con D.C.R.L. n. VIII/205 del 2.10.2006). Per completezza, si segnala che a seguito della L. 248/2006, che ha radicalmente escluso la possibilità (o necessità) di contingentamenti nel rilascio delle autorizzazioni, il programma di cui trattasi da triennale è divenuto "pluriennale", con durata quindi indefinita, come da modifica legislativa introdotta con l'art. 4 della L.R. 9/2009, oggi recepita nel Testo Unico;

- D.G.R.L. n. VIII/6024 del 5.12.2007, come modificata e integrata con D.G.R.L. n. VIII/6494 del 23.1.2008, recante "*Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 – 2008*".

Il Programma Triennale citato dedica il paragrafo 4.5 agli *Indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività delle medie strutture di vendita.* Gli indirizzi generali dettati dal Consiglio Regionale sono i seguenti:

- preferenza degli interventi di ammodernamento e di razionalizzazione della rete distributiva esistente rispetto alle nuove aperture;

- in caso di nuove aperture le stesse devono essere giustificate dalla necessità di garantire un servizio al consumatore in zone del territorio comunale in cui la domanda non risulta soddisfatta dalla rete distributiva esistente, anche fornendo alcuni parametri di corrispondenza tra domanda e offerta in termini di domanda non soddisfatta;

- in caso di nuove aperture le richieste di autorizzazione devono essere assoggettate a verifica preventiva che certifichi per le aree oggetto di richiesta di autorizzazione il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale;

- possibilità di prevedere limiti quantitativi di sviluppo delle medie strutture per i comuni montani e le zone meno densamente abitate della pianura in relazione alla particolare connotazione territoriale e socio-economica del contesto di riferimento;

- possibilità di stabilire limiti dimensionali per le medie strutture in misura correlata alla domanda esistente nell'area di attrazione dell'insediamento;

- priorità nella localizzazione delle medie strutture a quelle previste nelle aree urbane dismesse – previa certificazione relativa che comprovi il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale – o sottoutilizzate od oggetto di progetti di riqualificazione commerciale;

- valutazione delle domande da parte dei Comuni, avvalendosi di criteri e parametri socio – economici identificati, di intesa con la Regione, sulla base degli indirizzi di cui al presente programma;

- contenimento della presenza di medie strutture su aree già destinate a grandi strutture di vendita e lasciate libere da rilocalizzazioni e da trasferimenti in uscita;

- adozione di procedure autorizzatorie specifiche per le medie strutture inserite in interventi di programmazione negoziata fino a prevedere la modalità della conferenza di servizi nel caso in cui la sommatoria delle superfici delle medie strutture previste equivalga o superi quella di una GSV;

- la necessità che, per gli esercizi appartenenti a questa tipologia di vendita, siano previste modalità di considerazione degli eventuali effetti generati a scala sovra comunale;

- le opportunità connesse con il recupero di aree urbane dismesse o sottoutilizzate;

- la corretta applicazione delle norme in materia di autorizzazione commerciali non consentendo la realizzazione di punti di vendita della grande distribuzione mediante il rilascio di diverse autorizzazione a punti di vendita di media distribuzione artificialmente distinti.

Come stabilito dal medesimo programma triennale (*rectius* pluriennale), i riportati indirizzi generali sono stati ulteriormente specificati con la richiamata D.G.R.L. VIII/6024 del 5.12.2007.

*****

Così ricostruito il quadro normativo di riferimento, si deve sottolineare che il Comune di Mulazzano è dotato di Piano di Governo del Territorio definitivamente approvato con D.C.C. n. 32 del 2.12.2008, efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11.3.2009.

Il suddetto strumento urbanistico generale è stato quindi redatto in conformità alle disposizioni legislative in materia di urbanistica commerciale nonché in ossequio ai criteri dettati dalla D.C.R.L. 13 marzo 2007, n. VIII/352 – *Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale* ed alla già citata D.G.R.L. VIII/6024 del 5.12.2007, in tema di medie strutture di vendita.

Il PGT, quindi, in ottemperanza a tali disposizioni, ha individuato gli ambiti territoriali nei quali è ammesso l'insediamento di funzioni commerciali nonché l'effettiva tipologia distributiva ivi attivabile, tenuto conto del fatto che, avendo il Comune di Mulazzano popolazione inferiore a 10.000 abitanti, ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. 114/1998, sono esercizi di vicinato quelli con superficie di vendita sino a mq. 150, medie strutture di vendita gli esercizi con superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1.500 e grandi superfici di vendita quelle con superficie di vendita superiore a tale ultima soglia.

Ciò posto, agli odierni fini è utile una ricognizione delle previsioni dello strumento urbanistico al fine di verificare gli ambiti ove è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita.

In generale, per quanto attiene il tessuto consolidato, secondo il Piano delle Regole l'insediamento di medie strutture di vendita è ammesso:

- in ambito del tessuto urbano consolidato, quale destinazione complementare, a seguito di mutamento di destinazione d'uso anche con opere edilizie (art. 23, comma 9 delle N.T.A. del P.d.R.). Peraltro, in questo ambito, fino all'approvazione del Piano del Commercio, per tale intendendosi i presenti criteri, non è ammesso l'insediamento di esercizi commerciali eccedenti il vicinato (art. 23, comma 11 delle N.T.A. del P.d.R.);

- nei nuclei produttivi di cui all'art. 25 delle N.T.A. del P.d.R., previa approvazione del Piano del Commercio comunale, per tale dovendosi intendere i presenti criteri, come specificato in nota 38, pagina 63 del Documento di Piano;

- nell'ARTU 6 – Roncomarzo, la cui scheda attuativa allegata alle N.T.A. del P.d.R. ammette interventi di tipo commerciale, con caratteristiche massime relative ad una media struttura di vendita.

*****

Così ricostruito sinteticamente il quadro normativo di riferimento e la disciplina urbanistica stabilita dal vigente Piano di Governo del Territorio, i presenti criteri dispongono, in conformità alle disposizioni richiamate, le procedure, i termini e le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita.

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme disciplinano i criteri e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per lo svolgimento delle attività di vendita al dettaglio nelle forme previste dall'art. 8 del D.Lgs 31.3.1998 n. 114 (medie strutture di vendita) e in conformità a quanto previsto dalla D.C.R.L. n. VIII/215 2.10.2006 e relative modalità attuative e dalla D.G.R.L. n. VIII/6024 del 5.12.2007, come successivamente modificata e integrata con D.G.R.L. n. VIII/6494 del 23.1.2008.

ART. 2 - DEFINIZIONI

Per **commercio al dettaglio** si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Per **media struttura di vendita** si intendono gli esercizi aventi superficie superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq e i centri commerciali nei quali la somma delle superfici di vendita degli esercizi insediati è compresa entro tali limiti.

Una media struttura di vendita assume carattere sovracomunale quando il peso insediativo del Comune, dato dal rapporto tra residenti più addetti e superfici di vendita delle medie strutture esistenti più quella oggetto dell'istanza, sia uguale o inferiore a 1,5.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Sono considerati **centri commerciali** solamente le strutture che rispondono a tutti i requisiti previsti dalla D.G.R.L. n. VIII/5054 del 4.7.2007 allegato A paragrafo 4.2.

ART. 3 - PRIORITA'

E' data preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente. A parità di condizioni e di ordine cronologico è accordata la priorità agli interventi di configurazione di media struttura di vendita derivanti da ampliamento, accorpamento o concentrazione di esercizi di vicinato esistenti.

Nelle aree del tessuto urbano consolidato deve essere data priorità agli esercizi commerciali aventi superficie di vendita compresa nel limite di mq. 450, mentre estensioni superiori devono ritenersi disincentivate.

Hanno altresì priorità:

- gli insediamenti di medie strutture di vendita allocati in aree urbane dismesse o sotto utilizzate o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica;
- gli interventi sulle medie strutture di vendita realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale in cui sono inserite;
- gli insediamenti in aree in prossimità di stazioni ferroviarie, aerostazioni, porti, e altre stazioni e nodi di interscambio del trasporto pubblico e privato.

ART. 4 - APERTURA, AMPLIAMENTO, TRASFERIMENTO E ALTRE MODIFICAZIONI

Chiunque intenda aprire, ampliare, trasferire o modificare una media struttura di vendita deve presentare al Comune specifica richiesta di autorizzazione utilizzando l'apposito modello. La richiesta deve essere corredata dalla documentazione indicata all'allegato 1 dei presenti criteri.
In particolare, l'autorizzazione è richiesta per:

- apertura: intendendosi per tale la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- modificazione: intendendosi per tale la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e ri-localizzazione, definiti come di seguito:

- variazione del settore merceologico: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;

- ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;

- ampliamento eccessivo: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;

- accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;

- trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;

- ri- localizzazione: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.

Nella domanda il soggetto interessato, o il legale rappresentante o altra persona specificamente preposta all'attività commerciale in caso di società, deve dichiarare, sotto la propria responsabilità:

• di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 comma 2 del D.lgs 114/1998;

• di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 comma 5 del D.lgs 114/1998 (per la vendita dei prodotti appartenenti al settore merceologico alimentare);

• il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione il Comune effettua le verifiche di rispondenza della richiesta ai seguenti requisiti:

- morali;

- professionali (eventuali);

- urbanistico/edilizi;

- igienico/sanitari (eventuali)

In caso di richieste per autorizzazioni riferite agli esercizi di cui all'art. 10 (merci ingombranti e vendita congiunta ingrosso e dettaglio) è necessaria la contestuale presentazione di atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno alla vendita dei prodotti oggetto della particolare casistica.

Le verifiche sui requisiti morali e professionali vengono obbligatoriamente effettuate nei casi di apertura di nuova struttura.

Il Comune, inoltre, accerta la conformità della richiesta alle disposizioni del PGT relativamente alla previsione insediativa di medie strutture di vendita nell'area o nell'immobile interessati, disposizioni che hanno valenza di criterio autorizzativo ai fini del rilascio.

Ai fini del completamento della procedura autorizzativa il Comune:

- qualora trattasi di media struttura di vendita con valenza esclusivamente comunale adotta il provvedimento conseguente (rilascio o diniego di autorizzazione);
- qualora trattasi di media struttura di vendita con valenza sovracomunale, preliminarmente all'adozione del provvedimento finale acquisisce il parere dei comuni contermini.

Qualora ai fini dell'apertura, ampliamento o trasferimento di sede della struttura di vendita siano necessari interventi edilizi o di cambio di destinazione d'uso che implichino il rilascio di un permesso edilizio, l'interessato, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, deve inoltrare la relativa domanda /DIA citando in ciascuna domanda quella correlata.

L'emanazione del provvedimento edilizio non può in nessun caso precedere la determinazione sulla domanda relativa all'autorizzazione commerciale e, ove possibile, deve essere contestuale. Permesso di costruire e autorizzazione commerciale possono essere contenuti in un unico atto.

Qualora, entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di presentazione della richiesta non venga comunicato all'interessato il provvedimento di diniego, le domande si intendono accolte e l'attività può essere iniziata, nel rispetto delle disposizioni urbanistico/edilizie ed igienico/sanitarie.

A seguito della presentazione della domanda di autorizzazione, ai sensi del D.Lgs n. 267 del 18.08.2000 e con le modalità di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 300 del 26/04/1992, viene data comunicazione dell'avvio del procedimento contenente le seguenti indicazioni:

- l'amministrazione competente
- l'oggetto del procedimento

- l'ufficio e la persona responsabile del procedimento
- l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti

Qualora la domanda presentata non sia regolare o completa, il responsabile del procedimento, entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della medesima, richiede il completamento o la regolarizzazione della domanda fissando il termine per la presentazione di quanto richiesto e avvisando che, decorso il termine, si procederà all'archiviazione della domanda.

I termini per la formazione del silenzio assenso decorrono dal ricevimento della integrazione documentale o della regolarizzazione. Qualora l'amministrazione non chieda la regolarizzazione o l'integrazione di una domanda incompleta entro 10 giorni il termine decorre dal ricevimento della domanda.
Una volta rilasciata l'autorizzazione di media struttura di vendita il Comune provvede a darne comunicazione alla Direzione Generale Commercio, Fiere e Mercati della Regione Lombardia.

ART. 5 - VARIAZIONE SETTORE MERCEOLOGICO

L'aggiunta o la variazione di settore merceologico (alimentare o non alimentare) sono equiparate a una nuova apertura e sono pertanto soggette a quanto previsto dai precedenti articoli 3 e 4.

ART. 6 - SUBINGRESSO

Il trasferimento della gestione o della proprietà per atto tra vivi o per causa di morte di una media struttura di vendita comporta il contestuale trasferimento dell'autorizzazione ed è soggetto a comunicazione al Comune da parte del soggetto subentrante utilizzando l'apposito modello .
Nella comunicazione il soggetto interessato, o il legale rappresentante o altra persona specificamente preposta all'attività commerciale in caso di società, deve dichiarare, sotto la propria responsabilità:

a) di essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 5 comma 2 del D.lgs 114/1998;

b) di essere in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 5 comma 5 del D.lgs 114/1998 (per la vendita dei prodotti appartenenti al settore merceologico alimentare);

c) di aver rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso.

La comunicazione deve essere corredata da idonea documentazione atta a comprovare l'avvenuto trasferimento dell'attività.
Il subentrante può continuare l'attività dal momento della presentazione della comunicazione corredata da tutta la documentazione.

Il Comune accerta la rispondenza dei contenuti della comunicazione alle disposizioni di legge e ai regolamenti comunali vigenti entro il termine massimo di 30 giorni.

ART. 7 - SOSPENSIONE DELL'ATTIVITA'

Qualora il titolare di un esercizio sospenda l'attività per un periodo superiore a 30 giorni deve darne comunicazione al Comune nei 30 giorni successivi dall'avvenuta sospensione.

ART. 8 - CESSAZIONE DELL'ATTIVITA'

La cessazione di una media struttura di vendita è soggetta a semplice comunicazione al Comune contestualmente alla data di chiusura dell'attività utilizzando l'apposito modello.

Art. 9 - REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE

L'Autorità competente procede alla revoca dell'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita qualora il titolare:

a) non inizi l'attività entro un anno dalla data di rilascio salvo proroga in caso di comprovata necessità;

b) sospenda l'attività per un periodo superiore a un anno;

c) non risulti più in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 comma 2 del D.lgs 114/1998

d) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico-sanitaria avvenuta dopo la sospensione dell'attività comminata per le medesime violazioni.

In caso di svolgimento abusivo dell'attività, l'Autorità competente ordina la chiusura immediata dell'esercizio di vendita.

ART. 10 - CASI PARTICOLARI

Ai sensi dell'art. 2 comma 5 della D.G.R.L. n. VIII/5054 del 4.7.2007, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della slp quando questa non sia superiore a 1.500 mq. e nella misura di ¼ della slp quando questa sia superiore ai predetti limiti. Ai fini del presente comma è obbligatoria la sottoscrizione di un atto di impegno d'obbligo fra comune ed operatore che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'art. 7 del D. Lgs n. 114/98.

Ai sensi dell'art. 2 comma 5 della D.G.R.L. n. VIII/5054 del 4.7.2007 il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di **vendita all'ingrosso** e al dettaglio di cui all'art. 6 del D.lgs 114/1998 non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori, vernici, carte da parati; ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami.

ART. 11 - DISPOSIZIONE FINALE

Per quanto non previsto nelle presenti norme, troveranno applicazione:

- il D.Lgs. 114/1998;
- la L.R. 6/2010;
- il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 – 2008 approvato con D.C.R.L. n. VIII/215 del 2.10.2006 e le correlate modalità applicative ed attuative.

Le presenti norme si intendono modificate per effetto di sopravvenute e vincolanti norme statali e regionali, in tali casi, in attesa delle formali modificazioni dei presenti criteri, si applica direttamente la normativa sovraordinata.

ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO DELLE ISTANZE DI RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA

Le istanze di cui al precedente articolo 4, oltre a dover essere corredate a pena di inammissibilità, da certificazione attestante il non superamento dei valori di concentrazione limite (come stabiliti dalla vigente normativa ambientale) per le matrici acque superficiali, acque sotterranee, suolo e sottosuolo, devono essere accompagnate da specifico "Rapporto di compatibilità" articolato nelle seguenti sezioni:

a) sezione 1 – compatibilità commerciale: dovrà essere predisposto apposito elaborato di analisi, recante: - coerenza dell'istanza con i fabbisogni relativi alla scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta); - ricadute occupazionali del nuovo punto vendita; - impatto sulla rete distributiva di vicinato; - integrazione con altre tipologie di vendita; - accertamento del livello di attrazione del nuovo punto vendita.

b) Sezione 2 – compatibilità infrastrutturale, urbanistica, paesistica ed ambientale: dovrà essere predisposto apposito elaborato di analisi recante in particolare: - descrizione delle caratteristiche progettuali dell'insediamento; - indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento; - descrizione del rapporto del nuovo esercizio commerciale con le caratteristiche naturali, paesistiche e ambientali dell'ambito di intervento anche con riferimento ai potenziali impatti acustici, atmosferici e luminosi, recante altresì l'indicazione della sussistenza di eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto, con contestuale evidenziazione delle eventuali misure di mitigazione proposte; - dimostrazione della sussistenza delle condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico, in uno con la dimostrazione dell'idoneità del sistema dei parcheggi (esistenti ed in progetto), da corredarsi con specifica relazione di descrizione del sistema infrastrutturale presente al contorno dell'ambito di intervento e del rapporto con il sistema logistico; - descrizione delle relazioni tra ambito di intervento e sistema degli spazi e dei servizi pubblici comunali e suo livello di integrazione con l'assetto urbano esistente e di progetto.