



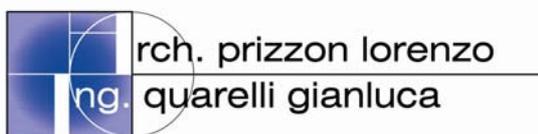
COMUNE DI PERTUSIO

DELIBERAZIONE DEL C.C. N. DEL

Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita

in applicazione art. 4 della l.r. n. 28 del 12 novembre 1999
sulla base degli indirizzi contenuti nella D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999
“Indirizzi generali e criteri di programmazione di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa in attuazione del d. lgs. 31 marzo 1998 n. 114”
così come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003
e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24 marzo 2006.

Consulenza Tecnica:



mail: prizzonlorenzo@libero.it - tel: 339.1043236
mail: quarelli@katamail.com - tel: 347.4488930

CRITERI PER IL RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE - BOZZA DI NORMATIVA

Le norme di attuazione di seguito riportate sono allo stesso tempo l'espressione della relazione illustrativa e dei dettati del D.Lgs.114/98, della L.R.28/99, della D.G.R. n.42-29532/2000, della D.C.R. n. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. n. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831/2006.

PARTE I - INDICAZIONI GENERALI	2
Art. 1 - Oggetto e finalità.....	2
Art. 2 - Obiettivi	2
Art. 3 - Definizioni.	3
Art. 4 - Tipologie di esercizi commerciali al dettaglio.	4
Art. 5 - Definizione di offerta commerciale.	4
Art. 6 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive.	5
Art. 7 - Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.	6
Art. 8 - Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale.....	6
PARTE II - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E COMPATIBILITÀ TIPOLOGICO - FUNZIONALI	8
Art. 9 - Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali.	8
Art. 10 - Riconoscimento delle localizzazioni commerciali.....	8
Art. 11 - Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali.....	9
Art. 12 - Insediamento degli esercizi commerciali.....	9
Art. 13 - Compatibilità tipologico - funzionale dello sviluppo urbano del commercio.	9
Art. 14 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.	10
PARTE III - COMPATIBILITÀ URBANISTICHE DELLO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO	14
Art. 15 - Adeguamento del PRG e carattere della presente variante al PRG.....	14
Art. 16 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.....	14
Art. 17 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali	16
Art. 18 - Regolamentazione delle aree di sosta	16
Art. 19 - Verifiche di compatibilità ambientale	16
Art. 20 - Verifiche di impatto sulla viabilità.....	16
Art. 21 - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali.	16
Art. 22 - Con testualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie.	17
Art. 23 - Disposizioni finali.	17

PARTE I - INDICAZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto e finalità.

1. L'insieme delle norme che seguono, recepisce le zone di insediamento commerciale ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R.28 del 12/11/1999, definite nei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs.114/98, le politiche di incentivo rivolte all'iniziativa privata, aventi per obiettivo la qualificazione e il potenziamento del commercio urbano, ai sensi dell'articolo 1 della L.R.28/99 e degli articoli 18 e 19 della Delibera del C.R.n.59/10831 del 24/03/2006.
2. La Delibera del C.R. 563/13414 del 29/10/1999 integrata e modificata dalla D.C.R. 347/42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. 59/10831 del 24/03/2006 costituiscono il riferimento da assumere per la corretta applicazione della presente normativa.

Art. 2 - Obiettivi.

1. In conformità e nel rispetto sia dell'articolo 1 del D.Lgs.114/98, sia dell'articolo 1 della L.R.28/99 e degli articoli 1 e 2 degli Indirizzi e dei criteri regionali di programmazione urbanistica degli insediamenti del commercio al dettaglio, si perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
 - a) incentivare la modernizzazione del sistema distributivo di Pertusio generando le condizioni per il miglioramento della produttività e della qualità del servizio al consumatore;
 - b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa del servizio commerciale in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione;
 - c) fornire gli indirizzi di interesse pubblico per l'adeguamento della pianificazione urbanistica alle esigenze del settore commerciale esposte ai punti che precedono.
2. Operativamente questi obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, volte a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.
3. Queste norme si suddividono in 3 parti:
 - I. Indicazioni generali.
 - II. Zone di insediamento commerciale, compatibilità tipologico-funzionali e compatibilità urbanistiche dello sviluppo urbano del commercio.
 - III. Interventi urbanistici di sostegno e disposizioni finali.

Art. 3 - Definizioni.

1. Per **commercio al dettaglio in sede fissa** si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda direttamente al consumatore finale in esercizi ubicati su aree private, alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.Lgs.114/98.
2. Per **esercizio commerciale in sede fissa** si intende il luogo fisicamente delimitato da pareti continue, separato da un altro adibito a superficie di vendita in cui si esercita attività di commercio al dettaglio.
3. Per **centro commerciale** si intende una pluralità di esercizi commerciali in sede fissa, costituita da almeno due esercizi.
4. **La superficie di vendita di un esercizio commerciale al dettaglio** in sede fissa è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. La superficie di vendita si determina per ciascuno esercizio commerciale calcolando solo l'area coperta, interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, che costituisce la superficie lorda di pavimento ai fini del rilascio della concessione o dell'autorizzazione edilizia. Ogni esercizio commerciale corrisponde al luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Non costituisce altresì superficie di vendita l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi commerciali.
5. **Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita** ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del D.Lgs.114/98, o autorizzazione commerciale rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs.114/98 o ai sensi della L.426/71, unitamente alle eventuali comunicazioni o autorizzazioni per successive variazioni (D.G.R. 1° marzo 2000 n° 42 - 29532).
6. La **superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti**, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari auto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari), può essere limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato; la parte rimanente, ancorché comunicante con essa, deve essere separata e distinta da pareti continue e si può destinare a magazzino, deposito o superficie espositiva; è obbligatoria la sottoscrizione e la registrazione presso l'Agenzia delle entrate di un atto di impegno d'obbligo tra comune e operatore, che costituisce integrazione alla comunicazione di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/98 e nel quale, oltre alla delimitazione della superficie di vendita, è precisata, senza

possibilità di deroghe, la composizione delle merceologie di offerta. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che espongono merci ingombranti è calcolata al netto della superficie espositiva di cui al comma 10.

7. La **superficie di vendita annessa ad attività produttiva**, industriale o artigianale di locali con libero accesso al pubblico (spaccio aziendale), deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione e riferirsi esclusivamente ai prodotti dell'azienda; essa non può superare i 150 mq, ed è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della L.R.56/77 e s.m.i..
8. La **superficie di vendita di un centro commerciale** è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti.
9. La **superficie espositiva** è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede, in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti non immediatamente asportabili; l'area di vendita è da essa separata e distinta da pareti continue.

Art. 4 - Tipologie di esercizi commerciali al dettaglio.

Ai sensi dell'art.4 D.Lgs.114/98 le tipologie di esercizi commerciali al dettaglio per i comuni minori della rete secondaria con popolazione residente inferiore a 3.000 abitanti, come Pertusio, sono le seguenti:

- a) *esercizi di vicinato*: devono avere superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- b) *medie strutture di vendita*: sono gli esercizi la cui superficie di vendita è compresa tra 151 e 1.500 mq;
- c) *grandi strutture di vendita*: sono gli esercizi la cui superficie di vendita è superiore ai 1.500 mq.

Art. 5 - Definizione di offerta commerciale.

1. Per **offerta commerciale** si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della presente normativa, l'offerta commerciale è articolata come segue:
 - a) **offerta alimentare** (settore merceologico alimentare);
 - b) **offerta non alimentare o extra-alimentare** (settore merceologico non alimentare);
 - c) **offerta mista** (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare, sia di quello non alimentare).

2. L'offerta alimentare o non alimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie non superiore al 20%, tale completamento è soggetto a sola comunicazione.

Art. 6 - Classificazione delle tipologie di strutture distributive.

1. Le categorie di esercizi commerciali così come definite al precedente articolo 4, in base alle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta, si articolano in tipologie di strutture distributive. Queste ultime, in base agli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs.114/98 e dei criteri regionali, sono classificate come segue:

◆ Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 150

◆ Medie strutture di vendita

◇ offerta alimentare e/o mista

M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

◇ offerta non alimentare

M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

◆ Grandi strutture di vendita

◇ offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 1.501 a 4.500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

◇ offerta commerciale non alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 1.501 a 3.500 mq

G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq

G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

◆ **Centri commerciali**

◇ **Medie strutture di vendita**

M-CC: da 151 a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva

◇ **Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq)**

G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq

G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq

G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

2. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 5, la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni.

Art. 7 - Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.

1. Ai sensi del D.Lgs.114/98, lo sviluppo urbano del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella L. 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato, con particolare riferimento alla formazione di posizioni dominanti.
2. Fatto salvo quanto sopra, per garantire il rispetto del principio della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 6, comma 1 del D.Lgs.114/98, lo sviluppo del commercio è regolato dalle relazioni di coerenza funzionale e urbanistica che scaturiscono dai principi stabiliti all'articolo 1 del D.Lgs.114/98 richiamato al precedente articolo 2.

Art. 8 - Classificazione degli ambiti di insediamento commerciale.

1. In conformità ai criteri regionali, sul territorio comunale gli ambiti attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali si distinguono in:
 - a) **Addensamenti commerciali:** costituiti da porzioni di territorio urbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, para-commerciali ed assimilabili, ubicate a scala pedonale, all'interno delle quali il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi.
 - b) **Localizzazioni commerciali:** formate da zone urbane sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno di addensamenti commerciali.
2. Gli addensamenti e le localizzazioni commerciali urbane per i comuni minori della rete secondaria non appartenenti ad alcuna Area di programmazione, con meno di 3.000 ab. sono classificate dall'artt. 12-13-14 della D.C.R. 563/13414 come modificato e integrato dalla D.C.R. 347/42514 e dalla D.C.R. 59/10831 come segue:

I. Addensamenti commerciali

A.1. *Addensamenti storici rilevanti*

A.5. *Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)*

II. Localizzazioni commerciali

L.1. *Localizzazioni commerciali urbane non addensate*

L.2. *Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate.*

3. Nel Comune di Pertusio viene individuato un addensamento di tipo A1 e una localizzazione di tipo L1; si precisa che NON si consente l'autoriconoscimento da parte degli operatori privati di localizzazioni di tipo L1 (Delibera di indirizzi alla formazione dei Criteri per l'adeguamento commerciale ai sensi della D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006).

PARTE II - ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE E COMPATIBILITÀ TIPOLOGICO - FUNZIONALI

Art. 9 - Criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali.

1. Gli addensamenti commerciali sono riconoscibili attraverso i seguenti criteri e parametri:
 - **A1 addensamento storico rilevante:** è costituito dall'insieme degli esercizi ubicati nell'ambito della zona urbana centrale storica così come definita dall'articolo 24 della L.R.56/77 s.m.i. anche se può non coincidere con tale perimetrazione.

Art. 10 - Riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. L'articolo 14, comma 2, della delibera del D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006, definisce i criteri per il riconoscimento delle localizzazioni L1 e L2.

Nel Comune di Pertusio viene individuata una localizzazione L1.

NON è consentito l'autoriconoscimento delle localizzazioni L1 per iniziativa di operatori privati, si prevede però la possibilità di esaminare le eventuali richieste di riconoscimento riguardanti il cambio di destinazione d'uso di ex fabbricati industriali dismessi da almeno 5 anni (ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.C.R. 59/06).

2. Le localizzazioni commerciali urbane L1, attuali o potenziali, possono essere riconosciute dal comune di Pertusio, previa adeguata e motivata valutazione della viabilità esistente e dei suoi sviluppi, nel rispetto dei criteri e parametri riportati nella tabella seguente:

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	PARAMETRI ORIENTATIVI	PARAMETRI EFFETTIVI SCELTI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500	mt. 700
NUMEROSITA' MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	500 residenti	400 residenti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	J.1	mt. 500	mt. 700
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	M.1	mq. 10.000	mq. 10.000

Il Comune di Pertusio ha deciso di modificare i parametri nel rispetto delle prescrizioni regionali (-20% parametro X1, +40% parametri Y1 e J1), possedendo all'incirca solo 750 abitanti.

3. Il Comune di Pertusio riconosce la localizzazione L1 in un'area situata lungo la viabilità verso San Ponso, nella zona est del territorio comunale: Il PRGI classifica l'ambito come TN1 – aree per attività commerciali di nuovo impianto.

Art. 11 - Individuazione e riconoscimento degli addensamenti commerciali.

1. A1 addensamento commerciale del centro storico principale: è riconosciuto in base al dettato del precedente articolo 9 e delimitato come si vede nella tavola relativa. Il suo perimetro coincide con quello del Centro storico.

Art. 12 - Inseediamento degli esercizi commerciali.

1. Nel rispetto degli articoli contenuti nella Parte II della presente normativa, gli esercizi commerciali di media struttura potranno insediarsi negli addensamenti commerciali o nelle localizzazioni commerciali, purché l'ingresso principale delle strutture commerciali compatibili ai sensi del successivo articolo ricada esclusivamente all'interno dell'addensamento o della localizzazione.

Art. 13 - Compatibilità tipologico - funzionale dello sviluppo urbano del commercio.

1. Per ciascun l'addensamento A1 e per la localizzazione L1, in ottemperanza ai criteri regionali, si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali.

La compatibilità funzionale di cui alla successiva tabella costituisce vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione della superficie di vendita, di trasferimento degli esercizi commerciali, di modificazione o aggiunta di settore merceologico, fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 6, comma 2 e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

2. Ciascuna unità distributiva insediabile all'interno dei centri commerciali compatibili con gli addensamenti, non può unitariamente eccedere la specifica superficie massima prevista per ciascuna delle tipologie distributive riportate nella tabella successiva.
3. Nelle aree a destinazione produttiva industriale ed artigianale è consentita la realizzazione di esercizi di vicinato con superficie massima di vendita di 150 mq; nel caso di esercizi appartenenti alle categorie merceologiche ingombranti, i 150 mq vanno considerati al netto della superficie espositiva (vedi art. 5 comma 6, DCR 59/06).

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO
G-SE2	3501-4500	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO

Art. 14 - Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.

1. La nuova apertura di esercizi commerciali è soggetta:
 - a) **per gli esercizi di vicinato**: a comunicazione nel rispetto degli aspetti urbanistici di cui ai successivi articoli 19, 20 e fatte salve le eventuali limitazioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti di rivitalizzazione commerciale di cui al successivo articolo 22;
 - b) **per le medie o grandi strutture di vendita**: ad autorizzazione che è concessa nel rispetto degli articoli della presente normativa e dalle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.
2. Sarà possibile esercitare l'attività commerciale limitatamente al piano terra e al piano primo degli edifici.

3. Sono fatte salve le destinazioni d'uso, le superfici, la composizione ed il numero dei piani degli edifici ove è esistente un esercizio commerciale alla data di approvazione della presente normativa.
4. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale è disciplinato come segue:
 - a) **per gli esercizi di vicinato:** nell'ambito dello stesso comune è soggetto a comunicazione fatte salve le eventuali limitazioni previste al successivo articolo 23, in conformità agli aspetti urbanistici;
 - b) **per medie o grandi strutture di vendita:** nell'ambito dello stesso addensamento, è soggetto ad autorizzazione dovuta. In tutti gli altri casi è soggetto ad autorizzazione che è rilasciata nel rispetto della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale ubicato in un centro commerciale classico o sequenziale o autorizzato ai sensi della L.426/71, al di fuori di esso non è mai consentito. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale ubicato in un centro commerciale classico o sequenziale o autorizzato ai sensi della L.426/71, è soggetto ad autorizzazione dovuta nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente agli ambiti di insediamento commerciale, così come definiti nei precedenti articoli della presente normativa e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale non superi il 20% della superficie originaria autorizzata o non rientri nel caso disciplinato dal successivo comma. Deve comunque essere verificato il fabbisogno di parcheggi di cui al successivo art.16. In tutti gli altri casi è soggetto ad autorizzazione, che è rilasciata nel rispetto degli articoli della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.

5. In applicazione dell'articolo 3, comma 2, lettera d) della legge regionale sul commercio, il rilascio delle nuove autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita, ubicate in tutti i tipi di addensamenti commerciali e in tutti i tipi di localizzazione commerciale, è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo registrato, che formalizzi l'impegno a corrispondere un onere aggiuntivo computato in una percentuale compresa tra il 30 e il 50% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, specificatamente destinata alla rivitalizzazione e riqualificazione delle zone di insediamento commerciale urbane, nel rispetto dei principi e dei contenuti degli articoli 18 e 19 della DCR 59/06 (comma 11 bis, art. 15 della DCR 59-10831 del 24.3.2006).
6. La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale che comporti il passaggio da una all'altra delle singole tipologie definite all'articolo 6, è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto degli articoli della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.
Le altre variazioni della superficie di vendita, inferiori a 150 mq, e comunque non superiori al 20% della superficie originaria autorizzata, qualora non comportino il passaggio ad altra

delle strutture definite all'articolo 6, sono soggette ad autorizzazione dovuta. Deve comunque essere verificato il fabbisogno di parcheggi di cui al successivo art.16.

La variazione della superficie di vendita di un esercizio commerciale che non comporti il passaggio ad altra tipologia di struttura distributiva, e non normata al precedente comma, è disciplinata come segue:

- a) **esercizi di vicinato**: sono soggette a semplice comunicazione tutte le variazioni di superficie di vendita;
- b) **medie strutture di vendita**: sono soggette ad autorizzazione dovuta nel caso di accorpamenti di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della L.426/71. In tal caso non è richiesto il ricalcolo e l'adeguamento al fabbisogno dei parcheggi di cui al successivo articolo 18.

Le autorizzazioni accorpate apportano ciascuna una superficie di vendita pari a quella che compare sull'autorizzazione. Nel caso in cui la superficie di vendita delle autorizzazioni accorpate sia inferiore a mq 250, essa è ampliabile fino a tale limite. Contestualmente, l'Amministrazione provvederà a revocare le autorizzazioni accorpate.

7. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico per:
 - a) **esercizi di vicinato**: è soggetta a comunicazione fatte salve le eventuali limitazioni previste ai successivi articoli;
 - b) **medie e grandi strutture di vendita**: è soggetta a nuova autorizzazione che è rilasciata nel rispetto delle compatibilità di cui all'art. 16 della presente normativa e delle norme procedurali stabilite dai provvedimenti regionali e comunali.
8. Le disposizioni relative al trasferimento di sede, alla variazione di superficie di vendita, alla modifica o aggiunta di settore merceologico, disciplinate dai precedenti commi, si applicano anche al complesso di esercizi commerciali che costituiscono un centro commerciale o autorizzati ai sensi della L.426/71.
9. Le autorizzazioni per nuove aperture, trasferimento di sede, variazione di superficie di vendita, modifica o aggiunta di settore merceologico per gli esercizi di media dimensione, sono rilasciate dal Comune nel rispetto delle norme del presente provvedimento con le procedure e nei tempi stabiliti in apposito provvedimento adottato ai sensi della legge regionale 28/99 e del D.Lgs.114/98.
10. Il Comune effettua il controllo sulle comunicazioni per quanto concerne:
 - il rispetto delle prescrizioni previste nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana di cui al successivo articolo 22;
 - la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per quanto riguarda il rispetto degli standard e degli altri aspetti urbanistici regolati dal presente provvedimento;
 - le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.

11. Le concessioni o autorizzazioni edilizie eventualmente necessarie per la realizzazione o modificazione dell'unità immobiliare entro cui l'esercizio commerciale è ubicato, sono rilasciate nei tempi previsti dalla L.R.56/77 s.m.i. e del presente provvedimento.

12. Per la programmazione della rete distributiva di cui all'articolo 6 del D.Lgs.114/98 e articolo 3 L.R.28/99, è fatto obbligo di dare comunicazione preventiva all'Amministrazione comunale della chiusura degli esercizi commerciali.

PARTE III - COMPATIBILITÀ URBANISTICHE DELLO SVILUPPO URBANO DEL COMMERCIO

Art. 15 - Adeguamento del PRG e carattere della presente variante al PRG

1. Ai sensi del D.Lgs. 114/1998 e della D.C.R. 563-13414/1999 come integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514/2003 e dalla D.C.R. 59-10831/2006 la disciplina del settore commerciale è parte integrante della programmazione urbanistica.

Art. 16 - Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

1. Ferma restando la verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, punto 3), L.R.56/77 dovrà verificarsi, altresì, per l'insediamento di attività commerciali al dettaglio, la dotazione del fabbisogno come definito dalla legge regionale sul commercio, secondo i criteri di seguito esplicitati.
2. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella. Il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio è determinato moltiplicando il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio per il numero di posti parcheggio calcolati secondo i parametri della tabella. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
 - a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
 - b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare unicamente lo standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, punto 3), L.R.56/77.

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
	MQ. (S)	
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1500	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SE2-3-4	401-1500	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151-1500	$NCC = N + N'$ (***)

(**) **N** Nei comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2.500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq 1.801 a mq 2.500.

(***) **N** è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle Medie e Grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N¹ è uguale a $0,12 \times S^1$, dove S^1 è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel Centro Commerciale.

3. Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20% della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi; per superfici eccedenti il suddetto 20% è obbligatorio un incremento del fabbisogno nella misura di un posto parcheggio ogni 20 mq.
4. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali di cui all'articolo 6 della D.C.R. 59-10831/2006, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 13, compresi all'interno dell'addensamento storico rilevante A1, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal comma 3; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della L.R. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.
5. Per le nuove aperture, gli ampliamenti e i trasferimenti di esercizi commerciali, dovrà verificarsi la dotazione del fabbisogno secondo i criteri di cui al comma 2.
6. Negli addensamenti il reperimento dello standard e del fabbisogno a parcheggi è consentito entro una distanza di 200 m dall'esercizio commerciale; i parcheggi possono essere a raso e/o interrati o reperiti attraverso apposite convenzioni con l'Amministrazione comunale per la realizzazione di parcheggi su aree pubbliche.
7. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi, il Comune nell'addensamento A1 può consentire, per gli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq, la monetizzazione dello standard a parcheggi richiesto dalla L.R. 56/77.

Art. 17 - Salvaguardia dei beni culturali e ambientali

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R.56/77 e s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, D.Lgs.114/98.

Art. 18 - Regolamentazione delle aree di sosta

1. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 15 della D.C.R. 59-10831/2006 e le condizioni di impatto non traumatico sulla viabilità, con riferimento alle aree di sosta, oltre che in relazione al traffico generato.
2. Nel centro abitato, e in specifico nell'addensamento commerciale A1, l'orario di carico e scarico delle merci deve essere concentrato nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico nelle ore di riposo notturno.

Art. 19 - Verifiche di compatibilità ambientale

1. Ai sensi e per gli effetti della D.C.R. 59-10831/2006 articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 e s.m.i.

Art. 20 - Verifiche di impatto sulla viabilità

1. Ai sensi dell'art. 26, comma 3 bis della D.C.R. 59-10831/2006, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico nelle Localizzazioni L1 per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità.

Art. 21 - Interventi per la valorizzazione e il potenziamento degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono ai consumatori, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale ai sensi dell'articolo 18 dei criteri regionali anche ricorrendo ad appositi stanziamenti e facilitazioni.

Art. 22 - Con testualità delle autorizzazioni commerciali e delle concessioni edilizie.

1. I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto è previsto dalla L.R. 56/77 s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D.Lgs. 114/98.
2. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire o autorizzazione urbanistica sono dettate dagli articoli 26 e 48 della L.R.56/77 s.m.i.
3. Ai sensi dell'articolo 28 comma 6 dei Criteri regionali, anche in deroga alle presenti norme, sarà data esecuzione agli strumenti esecutivi e ai programmi di intervento approvati e con convenzione sottoscritta anteriormente alla data di adozione delle presenti norme.

Art. 23 - Disposizioni finali.

Per quanto non previsto in queste Norme di Attuazione si rimanda alla normativa nazionale e regionale vigente, in particolare al D.lgs114/98, alla L.R.28/99, al D.C.R 563-13414 de 29/10/99 integrata e modificata dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006, alla Deliberazione della Giunta Regionale n°42-29532 del 1/3/00, alla Deliberazione della Giunta Regionale n°43-29533 del 1/3/00.