

Adozione Progetto Preliminare
Del.CC 23 del 6.03.2009
Adozione Progetto Definitivo
Del.CC 12 del 04.02.2010

PRG

COMUNE
DI



ARONA

2009

VARIANTE GENERALE

**PROGETTO
DEFINITIVO**

II SINDACO
Alberto Gusmeroli

**L' ASSESSORE
ALL'URBANISTICA**
Matteo Polo Friz

PROGETTISTI INCARICATI
Arch. Gianfranco Pagliettini
Arch. Luca Pagliettini

Collaboratori
Dott.Urb. Daniela Olzi
Geom. Elena Maestri

Consulenza aspetti ambientali
Arch. Roberto Gazzola
Dott. For. Mattia Busti (StudioSilva)

**Analisi edifici di valore
storico-architettonico e testimoniale**

Arch. Silvia Teruggi

Consulenza aspetti normativi
Avv. Roberto Ollari

Adeguamento Classificazione Acustica
Modulo Uno s.r.l.

Adeguamento Piano Urbano del Traffico
C.S.S.T. S.p.a.

UFFICIO URBANISTICA
Ing. Mauro Marchisio
Arch. Alberto Clerici
Geom. Walter Massenzana
Geom. Cinzia Brusetti
Carlo Sitera

Controdeduzioni alle considerazioni e osservazioni regionali

<p>ALLEGATO 1 alle Norme di Attuazione</p> <p>Criteria per l'insediamento del commercio al dettaglio su aree private</p>	<p>Data</p> <p>Giugno 2013</p>
	<p>Codice tavola</p> <p>PN</p> <p>All.1</p>

CRITERI COMUNALI
PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO
AL DETTAGLIO SU AREE PRIVATE

Indice

Art. 1 - Oggetto e finalità	2
Art. 2 - Definizioni	3
Art. 3 - Coerenza funzionale ed urbanistica dello sviluppo urbano del commercio	8
Art. 4 - Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali.....	12
Art. 5 - Disposizioni transitorie e finali.....	15

Art. 1 - Oggetto e finalità

1. Le norme che seguono costituiscono adeguamento del P.R.G. alle leggi e disposizioni vigenti sul commercio al dettaglio su aree private e, come tali, sono allegatale alle Norme di Attuazione del P.R.G. e ne costituiscono parte coerente e integrante.

2. Ai fini della programmazione della rete distributiva, l'insieme delle norme che seguono e la cartografia allegata definiscono le zone di insediamento commerciale ai sensi degli art. 3 e 4 della L.R.28/99, i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e per la formulazione dei pareri ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D.L.114/98 e le politiche di incentivo rivolte all'iniziativa privata, aventi per obiettivo la qualificazione e il potenziamento del commercio urbano ai sensi dell'art.1 della L.R.28/99 e degli Indirizzi generali approvati con D.C.R. n.563/13414 del 29/10/1999, come modificati con D.C.R. n.347-42514 del 23/12/2003 e dalla D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006 (di seguito: Indirizzi regionali), le cui disposizioni si considerano parte integrante delle presenti norme. La programmazione della rete distributiva si applica esclusivamente alle seguenti forme di vendita: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, centri commerciali, come di seguito definite.

3. L'applicazione coordinata delle presenti norme è volta a perseguire i seguenti obiettivi:

- a, incentivare la modernizzazione del sistema distributivo aronese 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 di prossimità in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le localizzazioni residenziali previste dal Piano regolatore e l'accessibilità ai servizi commerciali per tutte le fasce di popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi riconducibili a differenti tipologie;
- c, orientare l'insediamento e il rapporto con lo spazio pubblico degli esercizi commerciali con modalità e in ambiti idonei alla formazione di sinergie tra la struttura della distribuzione e le altre componenti funzionali ed ambientali, al fine di potenziare il riconoscimento, la identificazione e la fruibilità urbana, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico;
- d, incentivare l'ampliamento e la diffusione spaziale delle gamme tipologiche dell'offerta distributiva in modo che i consumatori possano scegliere tra diverse alternative, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore.

Art. 2 - Definizioni

1. Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente.

2. Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo in cui si esercita attività di commercio al dettaglio, fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e in nessun modo direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita.

3. Per *centro commerciale*, cui si applicano la definizione e le prescrizioni di cui all'art. 6 degli Indirizzi regionali, si intende una struttura costituita da almeno due esercizi commerciali in sede fissa, organizzati unitariamente (in una struttura fisica con parcheggi, accesso e sistema di svincolo rispetto agli assi di traffico unitari, che può essere dotata di servizi comuni al servizio del centro stesso).

I centri commerciali sono così classificati:

a, *classico*: in edificio unico, comprendente uno o più spazi pedonali, dai quali si accede ad una pluralità di esercizi commerciali al dettaglio integrati eventualmente da attività paracommerciali e di servizio. E' soggetto a concessione edilizia unitaria, con autorizzazioni commerciali discendenti da unico provvedimento e previa verifica favorevole dell'impatto sulla viabilità e sulla sosta (di cui all'art. 3.4.e);

b, *sequenziale*: in uno o più edifici connessi funzionalmente da spazi privati pedonali o veicolari, ricavati nell'area di pertinenza e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche, con più esercizi commerciali al dettaglio integrati eventualmente con attività di servizio. E' soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'art. 26 della LR 56/77, come modificato dalla LR 28/99; negli altri casi è soggetto a concessione edilizia, con autorizzazioni commerciali che possono discendere da un unico provvedimento e previa verifica favorevole dell'impatto sulla viabilità e sulla sosta (di cui all'art. 3.4.e). Nel caso di più edifici la realizzazione può avvenire per fasi purché le parti realizzate in ciascuna fase rispondano pienamente ai tutti i requisiti richiesti;

c, *naturale*: costituito nel tempo da una sequenza di esercizi commerciali o di attività di servizio ubicati negli addensamenti commerciali come definiti al comma 13, che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane. Tali esercizi possono sottoscrivere con il Comune una convenzione che regolamenti l'uso pubblico degli spazi di accesso e che contenga un programma unitario di attività promozionali. Autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie degli esercizi sono separate e possono essere realizzate per fasi;

d, *pubblico*: costituito da esercizi commerciali in area pubblica, con attività mercatali o permanenti, disciplinate dal titolo X del D.Lgs.114/98.

4. Ad ogni esercizio commerciale corrisponde una sola superficie di vendita, comunicata ai sensi dell'art.7 del D.L.114/98, o autorizzata ai sensi della medesima

normativa o della L.426/71. La superficie di vendita di un centro commerciale è pari alla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti. Le superfici dell'attività commerciale sono così definite:

- a) Per *superficie di vendita* (S) si intende la superficie di pavimento dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, delimitata dai muri, destinata alla vendita e accessibile dal pubblico, compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili. Sono esclusi i magazzini, i depositi, i locali di lavorazione, gli uffici e i servizi non accessibili direttamente dal pubblico, nonché le superfici espositive definite di seguito, alla lettera c.
- b) Nel caso di esercizi commerciali che trattano merci ingombranti e senza consegna immediata (ad es. mobilifici, concessionari auto, materiali per edilizia), la superficie di vendita può essere limitata a 250 mq sempreché, pur comunicante, sia separata con pareti continue dalle superfici espositive e di deposito; in questo caso 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'art. 7 del D.Lgs. 114/98, ove si delimita la superficie di vendita e si precisa la composizione delle merceologie di offerta senza possibilità di deroga.
- c) Per *superficie espositiva* si intende 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.

5. Per *esercizi di vicinato* si intendono quelli con superficie di vendita non superiore a mq.250

6. Per *medie strutture di vendita* si intendono gli esercizi la cui superficie di vendita è compresa tra i 251 e 2500 mq.

7. Per *grandi strutture di vendita* si intendono gli esercizi la cui superficie di vendita è superiore a mq.2500

8. Per *spaccio aziendale* si intende la superficie di vendita, di dimensione non superiore a 250 mq., annessa ad attività produttiva industriale o artigianale, ricavata nello stesso immobile nel quale avviene la produzione, in cui sono commerciati esclusivamente i prodotti dell'azienda.

9. Per *spaccio interno* si intende l'esercizio commerciale effettuato in locali non aperti al pubblico, e che non abbiano accesso dalla pubblica via, ma riservati a dipendenti di enti o imprese, militari, soci di cooperative di consumo, di circoli privati, agli utenti di scuole od ospedali. Tale esercizio è soggetto a comunicazione al Comune in cui deve essere dichiarata la sussistenza dei requisiti di legge della persona preposta alla gestione dello spaccio, l'idoneità dei locali, il settore merceologico, l'ubicazione e la superficie di vendita.

10. Per *centro polifunzionale di servizi* si intende uno o più esercizi commerciali, di tipo alimentare o misto, promosso dal Comune per soddisfare le carenze di servizi commerciali di specifiche zone, da realizzare in aree private o, anche in precario, in aree pubbliche, purché in prossimità di adeguati parcheggi e/o linee di trasporto pubblico. Tali centri sono realizzati sulla base di Programmi Integrati di Rivitalizzazione (PIR) secondo le indicazioni dell'art.19 degli Indirizzi regionali e possono essere integrati con un distributore di carburante e con una pluralità di altri servizi, che non sono considerati nella superficie di vendita, quali, ad esempio:

- sportelli o servizi decentrati del comune, ufficio postale, bancario o simili;
- sportelli e centri turistici, di informazione, pro loco e simili;
- presidio farmaceutico, medico, veterinario e simili;
- biglietterie, fermate autolinee, centri prenotazioni, e simili;
- servizi per la casa e la persona;
- bar, circoli, rivendita tabacchi, rivendita giornali e riviste;
- impianti sportivi e ricreativi;
- strutture ricettive.

11. Per *offerta commerciale* si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale, articolato nei seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare o extralimentare
- mista (compresenza dei precedenti), con la precisazione che l'offerta alimentare ed extralimentare nelle medie e grandi strutture di vendita non si considera mista quando sia integrata con l'offerta dell'altro settore merceologico, occupando una superficie di vendita non superiore al 20% di quella totale e a 250 mq; tale integrazione del settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

12. Per *tipologia di struttura distributiva* si intendono le categorie di esercizi commerciali ordinate secondo le caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta con la seguente classificazione, riferita ai comuni polo come Arona, le cui sigle sono indicate conformemente agli Indirizzi regionali:

Tipologie di struttura distributiva per dimensione di sup. vendita (mq)		
esercizi di vicinato		fino a 250
Medie	M-SAM1	251/400
alimentari	M-SAM2	401/900
o miste	M-SAM 3	901/1800
	M-SAM 4	1801/2500
Medie	M-SE1	251/400
extra	M-SE2	401/900
alimentare	M-SE 3	901/1800
	M-SE 4	1801/2500
Grandi miste	G-SM1	2501/4500

Grandi Extra alimentari	G-SE 1	2501/3500
Centri commerciali	M-CC 1	251/2500
	G-CC 1	2501/6000
	G-CC2	6001/12000 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ solo fino a 8000 mq

13. Per *addensamenti commerciali* si intendono porzioni di territorio urbanizzato percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate a scala pedonale, nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.

Gli addensamenti commerciali sono riconosciuti nel rispetto degli artt. 12 e 13 degli Indirizzi regionali e cartografati nelle planimetrie allegate e si articolano secondo la tabella seguente:

		riferimenti
A1	Addensamento storico rilevante	riferito agli es. comm. che siano ubicati nell'ambito della zona A del Prg
A3	A.C. urbano forte	riferito agli es. comm. che siano ubicati nell'area immediatamente a sud del centro storico
A4	A.C. urbano minore	riferito agli es. comm. che siano ubicati nell'area immediatamente a sud del sottovia ferroviario

14. Per *localizzazioni commerciali* si intendono zone urbane sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali ubicati all'esterno di addensamenti commerciali.

Nel territorio del Comune di Arona sono ammesse solo *localizzazioni commerciali urbane non addensate (LI)* che, ove non esistenti sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse, attraverso i criteri di cui all'art. 14 degli Indirizzi regionali e comunque nel rispetto degli usi ammessi e/o prescritti dal PRG.

15. Per *realità urbane minori* si intendono le frazioni o le parti omogenee del territorio comunale urbanizzato con meno di 3.000 abitanti, o i quartieri di edilizia residenziale pubblica, caratterizzati da condizioni di marginalità economica e/o di servizi, privi di commercio alimentare nel raggio di 500 m..

16. Per *programmi integrati di rivitalizzazione (PIR)* si intendono programmi di intervento adottati dal Consiglio comunale in conformità a quanto stabilito all'art.19 degli Indirizzi regionali, su proposta pubblica o privata, finalizzati a garantire un'adeguata distribuzione dell'offerta commerciale, soprattutto in riferimento alle realtà urbane minori e agli insediamenti commerciali minori ed extraurbani. In tali

programmi il Comune con incentivi, interventi urbanistici e/o edilizi ed eventuale abbattimento degli oneri urbanizzativi, sentite le associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, promuove lo sviluppo ed il mantenimento delle attività commerciali di prima necessità, anche realizzando centri polifunzionali di servizi ed integrando preesistenti esercizi commerciali non addensati.

17. Per *programmi di qualificazione urbana (PQU)* delle aree di addensamento si intendono specifici programmi adottati dal Comune in conformità a quanto stabilito all'art.18 degli Indirizzi regionali. In tali progetti, promossi dall'ente pubblico o da associazioni di operatori o di consumatori, si programmano interventi al fine di valorizzare il ruolo degli insediamenti commerciali in quanto generatori di fenomeni di aggregazione sociale e di animazione urbana. Gli interventi che possono avere carattere strutturale (come dotazione di parcheggi e dei trasporti pubblici, qualificazione degli spazi pubblici con arredi, illuminazione, spazi verdi e pavimentati, recupero di parti di qualità ambientale e culturale, completamento dell'offerta di servizi e di esercizi commerciali) possono essere facilitati attraverso: agevolazioni sulle procedure urbanistiche e gestione speciale delle discipline di orario, accessibilità pedonale, veicolare e dei parcheggi, scomputo di costi di uso del suolo pubblico o degli oneri, agevolazioni per la formazione di comparti merceologici adeguati al complesso e limiti di compatibilità ambientale per talune merceologie.

18. Per *contributo di rivitalizzazione e riqualificazione* delle zone dell'insediamento commerciale urbano, nel quadro delle finalità di cui agli articoli 18 e 19 degli Indirizzi regionali, si intende l'onere aggiuntivo, computato in una percentuale pari al 30% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cui è subordinato, attraverso la sottoscrizione di specifico atto d'obbligo registrato, il rilascio di autorizzazioni per medie strutture di vendita ubicate esternamente al tessuto residenziale omogeneo nell'ambito del centro abitato e delle grandi strutture di vendita. Ai sensi dell'art. 2 della LR n. 15/2012, una quota del 25 per cento del suddetto onere aggiuntivo è versata nell'apposita sezione del fondo regionale per lo sviluppo e la qualificazione delle piccole imprese; la restante quota del 75 per cento è destinata a contribuire alla rivitalizzazione e qualificazione delle zone di insediamento commerciale del comune di Arona.

Art. 3 - Coerenza funzionale ed urbanistica dello sviluppo urbano del commercio

1. Ai sensi del D.L.114/98, lo sviluppo urbano del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'art. 41 della Costituzione e nella L.287/90 recante norme per la tutela della concorrenza e del mercato, con particolare riguardo alle 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'art.6 del D.L.114/98, lo sviluppo del commercio è regolato dalle relazioni di coerenza funzionale ed urbanistica che scaturiscono dai principi stabiliti all'art. 12 comma 2 dello stesso D.L.. In particolare, per evitare la formazione di posizioni dominanti, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo delle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita, tenuto conto della quota di mercato che potranno assorbire.

3. Ai fini del precedente comma la dimensione massima (in termini di superficie di vendita) e il settore merceologico degli esercizi commerciali di nuova apertura, o risultanti da ampliamento o trasferimento di sede deve rispettare, oltretutto i limiti stabiliti dal P.R.G., la seguente tabella di compatibilità rispetto all'area di ubicazione:

TIPO DI COMUNE: COMUNI POLO DELLA RETE PRIMARIA CON POPOLAZIONE INFERIORE A 60.000 ABITANTI							
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.3.	A.4.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150 Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250 251-400	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900 401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM4	1801-2500	NO	SI	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE1	151-400 251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1500 901-1800	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE4	1801-2500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	151-1500 251-2500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	1501-4500 2501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500 2501-3500	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-SE2	3501-4500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI	NO	SI	SI (2)	SI
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO	NO	SI (3)
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1= Addensamenti storici rilevanti
A3= Addensamenti commerciali urbani forti
A4= Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5= Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1= Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2= Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

Note:
(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
(2) Solo fino a mq. 3.000
(3) Solo fino a mq. 8.000.

4. Sempre ai fini del precedente comma 2.
- a, ai sensi dell'art. 15, comma 9, degli Indirizzi Regionali, gli esercizi commerciali esistenti in aree esterne agli addensamenti e localizzazioni potranno essere mantenuti e, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G., essere ampliati una tantum fino al limite del 20% della Superficie di vendita esistente alla data di adozione delle presenti norme, fino ad un incremento massimo di mq 250 e comunque nel limite della tipologia di appartenenza. La presente disposizione si applica anche in caso di subentro o di chiusura ed autorizzazione per nuova apertura.
- b, l'insediamento degli esercizi commerciali di nuova formazione, fatto salvo quanto specificato ai commi precedenti, può avvenire solo alla condizione che l'intero lotto afferente la media o grande struttura di vendita, comprese tutte le pertinenze (parcheggi, aree di carico, scarico, aree per servizi) deve ricadere all'interno dell'addensamento o della localizzazione commerciale.
- c, la nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di esercizi commerciali di superficie superiore a mq. 400, o la variazione del settore merceologico deve essere accompagnato dalla dotazione di aree per la sosta degli utenti, nel rispetto di quanto previsto all'art.21 della LR.56/77 e s.m.i. e con le precisazioni di cui all'art.25 degli Indirizzi regionali, da dimensionare secondo il criterio di calcolo dei posti di parcheggio complessivi necessari differenziato per tipologia, come esposto nella seguente tabella:

Tipologie classificate per dimensione di sup di vendita	Metodo di calcolo del numero di posti a parcheggio (N) rispetto alla superfici di vendita (S)
Vicinato e Medie 0/400	Art. 10.4 N. di A. del P.R.G
Medie 401/900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
alimentari o 901/1800	$N = 60 + 0,10 (S - 900)$
miste 1801/2500	$N = 140 + 0,15 (S - 1800)$
Medie 401/2500 extra alimentari	$N = 0,045 S$
Grandi 2501/4500	$N = 245 + 0,20 (S - 2500)$
miste >4500	$N = 645 + 0,25 (S - 4500)$
Grandi 2501/>6000 extra alimentari	$N = 40 + 0,08 (S - 900)$
Centri commerciali	$N = N$ calcolato per le medie e grandi strutture presenti + 0,12 S dell'insieme degli altri es. comm. presenti

Ai fini del calcolo delle superfici per parcheggio si considera convenzionalmente un posto di parcheggio pari a mq. 26, per i parcheggi a raso comprensivi di accessi e corsie di manovra, e pari a mq. 28 per i parcheggi interrati o in strutture pluripiano.

- d, per le medie strutture e i centri commerciali ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti parcheggio previsto dal precedente punto c.; 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.
- e, gli interventi edilizi conseguenti alle iniziative di cui al presente articolo devono essere coerenti con gli indirizzi ed osservare le prescrizioni sul piano edilizio degli strumenti urbanistici e regolamentari del Comune, con particolare attenzione agli edifici ricadenti in zone di interesse storico culturale o tutelati secondo l'art.24 della L.R.56/77.
- f, i Programmi integrati di rivitalizzazione (PIR) ed i Programmi di qualificazione urbana (PQU) adottati dal Comune possono consentire motivate deroghe dai parametri riferiti al presente articolo, purché si dimostri il miglior raggiungimento degli obiettivi di cui ai primi due commi e la migliore compatibilità urbanistica ed ambientale degli interventi.

5. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico ad un esercizio commerciale in sede fissa e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra o ancora il trasferimento da una zona ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per gli esercizi di nuova apertura di cui al presente articolo; rimane comunque salvo quanto stabilito all'art. 2.11.

6. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applicano le disposizioni di cui alla DCR n° 59-10831/2009, con particolare attenzione a quelle di cui agli artt. 23, 25, 26, 27 e 28.

7. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono ammesse laddove il PRG prevede gli usi C1.1, C1.2 e C1.4, nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni dello stesso PRG e di quanto agli "Indirizzi generali e criteri regionali per l'insediamento delle attività di somministrazione di alimenti e bevande", allegato A alla DGR n.85-13268/2010 che si considera parte integrante dei presenti Criteri.

Art. 4 - Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

1. Le nuove aperture, i trasferimenti, la variazione della superficie e del settore merceologico degli esercizi commerciali è disciplinata dai commi che seguono e da ogni altra disposizione di cui all'art. 15 degli Indirizzi regionali.

2. Per gli esercizi di vicinato la nuova apertura, il trasferimento di sede (purché nell'ambito del Comune), la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico, così come la variazione della superficie di vendita entro il limite dei 250 mq. di superficie di vendita complessiva finale, sono soggetti a comunicazione in cui sia dimostrato il rispetto delle norme degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi e degli eventuali programmi di rivitalizzazione urbana o di qualificazione urbana.

3. Per le medie strutture di vendita la nuova apertura, il trasferimento di sede (purché nell'ambito del Comune), la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico sono soggetti ad autorizzazione concessa nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 3 precedente secondo la procedura stabilita dai provvedimenti regionali in materia, con le seguenti precisazioni:

- il trasferimento di sede nell'ambito del medesimo addensamento o della stessa localizzazione è soggetto ad autorizzazione dovuta.
- la variazione della superficie di vendita che non comporti il passaggio ad altra tipologia di struttura distributiva, come classificate all'art. 2.12, è soggetta ad autorizzazione dovuta e ammessa una sola volta, senza necessità di adeguamento al fabbisogno di parcheggi, ove sia presente una delle seguenti condizioni:
 - a, che risulti inferiore al 20% della sup. di vendita originaria, e in assoluto inferiore a mq.250
 - b, nel caso di accorpamenti di autorizzazioni riconducibili al settore alimentare o misto e rilasciate dal Comune ai sensi della L.426/71.

I permessi di costruire e le autorizzazioni edilizie sono rilasciate nel rispetto della L.R.56/77 e smi, con particolare riguardo agli artt.26 e 48.

4. Per gli esercizi ricadenti all'interno di centri commerciali, la nuova apertura, il trasferimento di sede (purché nell'ambito del Comune), la modifica o l'aggiunta di un settore merceologico sono soggetti ad autorizzazione concessa a seguito delle risultanze dell'istruttoria regionale o derivanti dall'apposita conferenza dei servizi, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 3 precedente secondo la procedura stabilita dai provvedimenti regionali in materia, con le seguenti precisazioni:

- per gli esercizi ubicati in un centro commerciale classico o sequenziale o autorizzato ai sensi della L.426/71 non sono consentiti trasferimenti di sede all'esterno;
- i trasferimenti di sede di esercizi commerciali localizzati altrove verso l'interno di un centro commerciale classico, sequenziale o autorizzato ai sensi della L.426/71 sono soggetti ad autorizzazione dovuta ove sia presente una delle seguenti condizioni:

- a, l'esercizio in trasferimento sia ubicato esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni;
 - b, la variazione della superficie di vendita del centro comm. non superi di oltre il 20% la sup. di vendita autorizzata.
5. Le variazioni che comportano il passaggio da una all'altra delle tipologie di strutture di vendita sono soggette ad autorizzazione concessa nel rispetto delle condizioni di cui all'art.3 precedente.
6. La volturazione dei titoli autorizzativi e l'affidamento in gestione di tutto o parte dell'esercizio commerciale sono ammessi, previa comunicazione all'Amministrazione, purché il subentrante e l'affidatario siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.L.114/98.
7. Nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività con la conseguenza che risultano applicabili le disposizioni più restrittive fra quelle vigenti per le due attività in questione. Ciò significa che in caso di esercizio congiunto l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, essendo quelle relative al commercio all'ingrosso liberalizzate anche in caso di grandi superfici di vendita.
8. L'apertura al pubblico delle medie e grandi strutture di vendita, conseguente al rilascio di una qualsiasi autorizzazione, deve avvenire entro i termini previsti dall'art. 22 comma 4 del D.L.114/98, pena la revoca del titolo. Sono ammissibili proroghe per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato, fino ad un massimo di due anni per le grandi strutture di vendita e di un anno per le medie strutture, per ritardi non imputabili al soggetto autorizzato. In tutti i casi in cui l'autorizzazione è revocata a norma dell'articolo 5 c.1 della LR 28/99, l'istanza può essere riproposta, nella sua formulazione originaria, qualora le opere necessarie a seguito delle prescrizioni indicate nell'autorizzazione commerciale, nell'autorizzazione urbanistica regionale e negli atti comunali di permesso a costruire, siano state, al momento della revoca, realizzate in tutto o nella misura dei due terzi del totale. In tal caso il Comune, accertato l'avvenuto completamento delle opere o la loro realizzazione in misura dei due terzi del totale, per una sola volta dichiara la decadenza della revoca e l'autorizzazione e gli atti collegati riacquistano piena efficacia fino ad un massimo di due anni.
9. Il Comune effettua il controllo sulle comunicazioni per quanto concerne:
- a, il rispetto delle prescrizioni previste nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana e dei programmi di rivitalizzazione commerciale;
 - b, la compatibilità con gli aspetti di carattere ambientale, storico culturale dell'insediamento circostante e funzionali rispetto al traffico e all'accessibilità;
 - c, la veridicità di quanto dichiarato, in particolare per quanto riguarda il rispetto degli standard e gli altri aspetti urbanistici;

d, la rispondenza alle norme regolamentari per quanto riguarda l'igiene e la salubrità degli ambienti.

Allo scopo di verificare quanto sopra il Comune richiede apposita documentazione; in particolare per quanto riguarda la compatibilità viene richiesto, per la valutazione, apposita relazione di impatto sulla viabilità per tutti gli interventi di cui all'art. 3.4e, che contenga quanto prescritto all'art. 26, comma 3 ter, degli Indirizzi regionali.

10. Le autorizzazioni di cui al presente regolamento sono revocate qualora non siano rispettate:

- a, le norme contenute nella presente disciplina;
- b, le norme contenute nei locali regolamenti di igiene e sanità e di polizia;
- c, le norme della LR 56/77 e le indicazioni normative e cartografiche del PRG e dei suoi strumenti attuativi, fatte salve le condizioni specifiche disciplinate dai precedenti articoli;
- d, ogni altra prescrizione pertinente le autorizzazioni contenuta in dispositivi legislativi.

L'autorizzazione commerciale per l'esercizio dell'attività è altresì revocata in pendenza dell'autorizzazione preventiva regionale prevista ai commi 6, 7, 8, 9, 10 e 11 dell'articolo 26 della LR 56/77.

11. La revoca comporta l'annullamento della concessione edilizia e della autorizzazione regionale.

12. La priorità nel rilascio delle autorizzazioni è attribuita in conformità all'art. 21 degli Indirizzi regionali.

Art. 5 - Disposizioni transitorie e finali

1. Come indicato al comma 6 art. 28 degli Indirizzi regionali, il Comune si avvale della facoltà di deroga dalle tabelle di compatibilità per dare esecuzione a strumenti urbanistici esecutivi e a programmi di intervento approvati e con convenzione sottoscritta anteriormente alla data di adozione della L.R. 28/99, che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.