



Città di Alessandria

**INDIRIZZI E CRITERI COMUNALI
DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO
IN SEDE FISSA
IN ATTUAZIONE DEL D.LGS. 114/98 E DELLA L.R. 28/99**

(art. 29, comma 3° lettera "a" degli Indirizzi Regionali Generali per l'insediamento delle attività commerciali di cui alla D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 così come modificati dalla D.C.R. 347-42514 del 23/12/2003 così come modificati dalla D.C.R. 191-43016 del 06/12/2012)

Maggio 2013

*Il Direttore della Direzione
Programmazione Territoriale,
Politiche di Sviluppo e Attività
Economiche
(Ing. Gianpiero Cerruti)*

*Il Responsabile del Servizio
Commercio
(Dott.ssa Roberta Forneris)*

*Il Consulente tecnico
(Dott. Arch. Sergio Camilli)*

*Il Sindaco
(Prof.ssa Maria Rita Rossa)*

*L'Assessore allo Sviluppo Territoriale
e strategico
(Ing. Marcello Ferralasco)*

*L'Assessore allo Sviluppo Economico
e Qualità Urbana
(Prof.ssa Maria Enrica Barrera)*

*Visto – il Segretario Generale
(Dott. Giuseppe Formichella)*

INDICE

PARTE PRIMA

INDIRIZZI GENERALI PER L'INSEDIAMENTO

DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

TITOLO PRIMO: LE SCELTE E GLI INDIRIZZI

Articolo 1. Oggetto e finalità	4
Articolo 2. Obiettivi	5
Articolo 3. Riferimenti operativi per la programmazione della rete distributiva	5

TITOLO SECONDO: LE STRUTTURE DELLA CONCORRENZA

Articolo 4. Definizione di superficie di vendita e classificazione degli esercizi commerciali	7
Articolo 5. Definizione di centro commerciale	9
Articolo 6. Definizione di offerta commerciale	11
Articolo 7. Classificazione delle tipologie di strutture distributive	12

TITOLO TERZO: L'ASSETTO COMUNALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 8. Classificazione delle aree comunali di programmazione commerciale	14
Articolo 9. Individuazione delle zone di insediamento commerciale	14
Articolo 10. Riconoscimento degli addensamenti commerciali alessandrini	18
Articolo 11. Riconoscimento delle localizzazioni commerciali alessandrine	25

TITOLO QUARTO: REGOLAMENTO DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 12. Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali	33
Articolo 13. Sviluppo e concorrenza	38
Articolo 14. Compatibilità territoriale dello sviluppo	39
Articolo 15. Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese	42
Articolo 16. Programmi integrati di rivitalizzazione delle realtà minori	45
Articolo 17. Prescrizioni particolari	48
Articolo 18. Priorità nel rilascio delle autorizzazioni	49

PARTE SECONDA

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

TITOLO QUINTO: ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Articolo 19. Vocazione commerciale del territorio comunale, dimensionamento delle aree commerciali ed elaborati di piano	51
Articolo 20. Individuazione dei beni culturali e ambientali	52
Articolo 21. Destinazioni d'uso	53
Articolo 22. Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area	54
Articolo 23. Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità	57
Articolo 24. Verifiche di impatto ambientale	61
Articolo 25. Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire	63
Articolo 26. Approvazione degli strumenti urbanistici e degli atti presupposti e Complementari	63
Articolo 27. Norme finali	64

ELABORATI GRAFICI ALLEGATI

Tavola A	67
Tavola B	68
Stralci individuazioni addensamenti e localizzazioni urbane non addensate	69

PARTE PRIMA

INDIRIZZI GENERALI PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

TITOLO PRIMO: LE SCELTE E GLI INDIRIZZI

Art. 1. Oggetto e finalità

1. In ottemperanza a quanto stabilito dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59), dalla L.R. 28/99 e della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012, la presente normativa stabilisce gli indirizzi comunali per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa e i criteri di programmazione urbanistica.

2. Per commercio al dettaglio in sede fissa s'intende l'attività svolta da chiunque, professionalmente, acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private direttamente al consumatore finale.

3. Gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica comunali, nel rispetto degli articoli 1 e 2 del Decreto Legislativo n. 114/1998, dell'articolo 41 della Costituzione e della legge 10 ottobre 1990, n. 287 (Norme per la tutela della concorrenza e del mercato), si ispirano ai seguenti principi:

- a) la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà d'impresa e la libera circolazione delle merci;
- b) la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
- c) l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
- d) il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;
- e) la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane e rurali del territorio comunale;
- f) la sostenibilità dell'offerta commerciale rispetto al contesto ambientale, economico, sociale e territoriale.

Art. 2. Obiettivi

1. In considerazione di quanto prescritto dall'articolo 6 del Decreto Legislativo n. 114/1998, e dalla L.R. 29/99, e della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012, gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica comunale fissano i seguenti obiettivi:

a) favorire la modernizzazione del sistema distributivo in modo che si realizzino le condizioni per il miglioramento della sua produttività, della qualità del servizio e dell'informazione al consumatore;

b) favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità nel tessuto urbano consolidato e anche nelle frazioni, nei quartieri e nelle aree scarsamente servite, in modo che sia facilitato l'approvvigionamento per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso la presenza di esercizi commerciali appartenenti a differenti tipologie di vendita;

c) orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in zone ed aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie di strutture distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio reso ai consumatori, nel rispetto dell'integrità dell'ambiente e del patrimonio storico-artistico comunale e promuovendo la rivitalizzazione del tessuto commerciale esistente;

d) favorire la formazione di un sistema di offerta ben articolato nelle varie parti di città e composto da una estesa gamma di tipologie di strutture distributive, tra le quali non si producano posizioni dominanti, in modo tale che i consumatori, potendo scegliere tra differenti alternative di localizzazione e di assortimento, esercitando le loro preferenze, inneschino la dinamica concorrenziale nel sistema.

2. Gli obiettivi si realizzano attraverso la vitalizzazione della rete degli insediamenti commerciali attuali; il completamento e potenziamento del servizio commerciale erogato nell'ambito del territorio comunale e la maggiore qualificazione urbana.

Art. 3. Riferimenti operativi per la programmazione della rete distributiva

1. Ai fini del raggiungimento delle finalità e degli obiettivi sopra esplicitati, nel rispetto dei principi degli articoli 1, 2, 3, 6 e 10 del Decreto Legislativo n. 114/1998 e della L.R. 28/99; della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012, la programmazione della rete distributiva si basa sui seguenti elementi:

- a) le strutture della concorrenza: rappresentate dalle tipologie distributive aventi caratteristiche differenti per quanto concerne la composizione dell'offerta, merceologica e di servizio, il livello dei prezzi praticati, l'uso dello spazio privato e pubblico, e le differenti preferenze di localizzazione;
- b) l'assetto territoriale comunale: attraverso il quale sono individuate le condizioni, relative alle zone di insediamento delle attività commerciali, che favoriscono lo sviluppo della concorrenza potenziale del sistema, la varietà e la diffusione del servizio da rendere al consumatore;
- c) la dinamica della concorrenza, gli incentivi e la regolamentazione dello sviluppo: determinati dalle differenti combinazioni dell'offerta, compatibili con le differenti zone di insediamento, tenuto conto della vocazione territoriale dei luoghi, del loro utilizzo da parte dei consumatori e delle necessità di tutela storico-artistica e ambientale. Attraverso gli incentivi si facilitano il mantenimento del servizio a favore dei consumatori marginali e poco mobili, e l'ottimale esercizio dell'attività delle piccole e medie imprese operanti nelle parti di territorio per le quali sono necessari interventi per la riqualificazione del tessuto commerciale;
- d) il raccordo tra la programmazione economica e la pianificazione urbanistica riferite al settore commerciale: indispensabile per evitare le perdite di efficienza che potrebbero derivare da incoerenze e sfasature temporali tra le richieste di autorizzazioni commerciali e di permessi di costruzione e tra la realizzazione dell'intervento commerciale e la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (infrastrutture).

TITOLO SECONDO: LE STRUTTURE DELLA CONCORRENZA

Art. 4. Definizione di superficie di vendita e classificazione degli esercizi commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo n. 114/1998, 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, servizi.

2. La superficie di vendita si determina per ciascun 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 del permesso di costruire.

3. 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.

4. Ad ogni esercizio commerciale, così come definito al comma 3, corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del Decreto Legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del Decreto Legislativo n. 114/1998 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426 (Disciplina del commercio), fatta salva la deroga di cui all'articolo 6, comma 2 del presente corpo normativo.

5. La SUPERFICIE DI VENDITA ANNESSA AD ATTIVITÀ PRODUTTIVA, industriale o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, sullo stesso lotto sul quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

6. La SUPERFICIE DI VENDITA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI CHE TRATTANO ESCLUSIVAMENTE MERCI INGOMBRANTI, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia e simili) 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; ai fini del presente comma 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 apertura o trasferimento di sede dell'esercizio di vicinato, di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 114/1998 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 7.

7. 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.

8. La SUPERFICIE DI VENDITA DEI CENTRI POLIFUNZIONALI DI SERVIZI, previsti dall'articolo 19 dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

9. Non costituiscono 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.

10. Ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f) del Decreto Legislativo n. 114/1998, gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio sono così classificati:

- a) ESERCIZI DI VICINATO, gli esercizi la cui superficie di vendita non è superiore a mq. 250;
- b) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è compresa tra mq. 251 e mq. 2.500;
- c) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA, gli esercizi commerciali la cui superficie di vendita è superiore a mq. 2.500.

11. Il Comune si riserva la facoltà di ridurre la superficie massima degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita limitatamente nelle realtà minori individuate ai sensi dell'art. 19 dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012.

Art. 5. Definizione di centro commerciale

1. Si definisce CENTRO COMMERCIALE, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/1998, una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, avente destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio fatta salva la deroga di cui all'articolo 6, comma 2. Il centro commerciale può essere dotato di spazi e servizi comuni funzionali al centro stesso, che possono essere organizzati in superfici coperte o a cielo libero.

2. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 7, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici o assoggettate ad uso pubblico (vie o piazze) non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:

a) siano separate da vie o piazze pedonali o veicolari, disciplinate dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia;

b) le vie o piazze pedonali o veicolari, di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili e diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della specifica ed unica destinazione d'uso (commerciale al dettaglio) stabilita dall'articolo 4, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 114/1998, dal comma 1 e dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia;

c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, di cui alla lettera a), devono essere funzionalmente collegate alla viabilità pubblica urbana o extraurbana;

d) la quota parte del fabbisogno totale di posti a parcheggio reperita nelle aree private, di cui all'articolo 22, deve essere soddisfatta nell'area contigua afferente l'insediamento che lo ha generato.

3. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio in esso presenti. Tali modalità di calcolo della superficie di vendita non sono applicabili ai centri commerciali naturali e pubblici di cui al comma seguente.

4. I centri commerciali sono così classificati:

a) CENTRO COMMERCIALE CLASSICO: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da un unico edificio,

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 ricavato in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio. L'edificio è soggetto a concessione edilizia unitaria a specifica destinazione. Le singole autorizzazioni commerciali discendono da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente anche a un soggetto promotore, sulla base delle procedure stabilite dalla Giunta regionale e nei tempi previsti dagli articoli 7 e 8 del D.Lgs. 114/1998 e dall'articolo 29 dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012.

b) CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE: è un insediamento commerciale classificato, ai sensi dell'articolo 4 del d.lgs. n. 114/1998, media o grande struttura di vendita, costituito da uno o più edifici collegati funzionalmente da percorsi privati pedonali o veicolari ricavati in area a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e pertanto non facenti parte di vie o piazze pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, di cui al comma 2, dai quali si accede a singoli esercizi commerciali o centri commerciali. I servizi accessori possono essere comuni all'intero complesso degli edifici. Il centro commerciale sequenziale è soggetto ad un'unica autorizzazione urbanistica nei casi previsti dall'articolo 26 della L.R. 56/1977 e altre disposizioni regionali in materia di urbanistica ed edilizia, nei casi non previsti dal citato articolo è soggetto a concessione edilizia che è rilasciata secondo il principio della contestualità e con le procedure previste per gli immobili destinati al commercio al dettaglio nonché dall'articolo 25 della presente normativa. Le singole autorizzazioni commerciali possono discendere da un unico provvedimento generale rilasciato, eventualmente, anche a un soggetto promotore. La realizzazione della struttura può essere scaglionata nel tempo;

c) CENTRO COMMERCIALE NATURALE: è una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio, ubicati nelle zone di insediamento commerciale definite come addensamenti commerciali urbani ed extraurbani (A.1, A.2, A.3, A.4, A.5) e localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1), individuate ai sensi dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012 e dei presenti criteri comunali, e che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e che possono costituirsi in forma associata e/o societaria, anche a capitale misto, per la gestione comune di servizi e di azioni di promozione e marketing. Nell'ambito delle proprie competenze, il Comune potrà sottoscrivere un preciso programma unitario di attività promozionali. Le autorizzazioni commerciali sono separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale. Pertanto la superficie di vendita complessiva non deve essere determinata. Le concessioni o autorizzazioni edilizie sono rilasciate separatamente ed autonomamente a ciascuna unità o complesso immobiliare;

d) CENTRO COMMERCIALE PUBBLICO: è rappresentato solo dai mercati su area pubblica e da unità immobiliari predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio su aree pubbliche disciplinata dal Titolo X del Decreto Legislativo n. 114/1998.

5. I centri polifunzionali realizzati su area pubblica ai sensi dell'articolo 19, commi 1 e 3 dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012, non sono considerati centro commerciale pubblico e rientrano tra gli esercizi di vicinato.

6. Gli aggregati di insediamenti commerciali e/o di tipologie distributive separati da percorsi pedonali o veicolari, facenti parte di vie o piazze pubbliche o assoggettate ad uso pubblico, secondo quanto disposto al comma 1 bis, nelle zone di insediamento commerciale definite all'articolo 11 del presente documento, localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate (L2), pur non essendo considerati centri commerciali sequenziali sono soggetti al progetto unitario di coordinamento laddove previsto nei presenti criteri.

Art. 6. Definizione di offerta commerciale

1. L'offerta commerciale è il complesso dei prodotti e relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della programmazione l'offerta commerciale è articolata come segue:

a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare)

b) offerta non alimentare o extralimentare (settore merceologico extralimentare)

c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia dal settore merceologico alimentare sia di quello extralimentare).

2. L'offerta alimentare o 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 non superiore al 20 per cento e comunque entro i limiti degli esercizi di vicinato e ai sensi dell'articolo 7 dell'Allegato A della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012; tale integrazione di settore merceologico è ricavata nella superficie di vendita autorizzata dell'esercizio ed è soggetta a sola comunicazione.

3. Ai fini della programmazione della rete distributiva comunale sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4 comma 10 del presente corpo normativo.

Art. 7. Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Le tipologie di strutture distributive medie e grandi sono determinate dalle caratteristiche quantitative e qualitative dell'offerta commerciale.

2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie, nel rispetto del principio della libera concorrenza, e per migliorare la produttività del sistema, l'informazione e la qualità dei servizi da rendere al consumatore, le medie e grandi strutture di vendita sono classificate come segue:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		
<i>Offerta</i>	<i>sigla</i>	<i>Limiti di superficie di vendita</i>
ALIMENTARE E/O MISTA	M-SAM1	Sv da mq. 251 a mq. 400
	M-SAM2	Sv da mq. 401 a mq. 900
	M-SAM3	Sv da mq. 901 a mq. 1.800
	M-SAM4	Sv da mq. 1801 a mq. 2.500
EXTRALIMENTARE	M-SE1	Sv da mq. 251 a mq. 400
	M-SE2	Sv da mq. 401 a mq. 900
	M-SE3	Sv da mq. 901 a mq. 1.800
	M-SE4	Sv da mq. 1.801 a mq. 2.500
GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		
<i>Offerta</i>	<i>sigla</i>	<i>Limiti di superficie di vendita</i>
MISTA	G-SM1	Sv da mq. 2.501 a mq. 4.500
	G-SM2	Sv da 4.501 mq a 7.500 mq
	G-SM3	Sv da 7.501 mq a 12.000 mq
	G-SM4	Sv oltre 12.000 mq
EXTRALIMENTARE	G-SE1	Sv da mq. 2.501 a mq. 3.500
	G-SE2	Sv da 3.501 mq a 4.500 mq
	G-SE3	Sv da 4.501 mq a 6.000 mq
	G-SE4	Sv oltre 6.000 mq
CENTRI COMMERCIALI		
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	M-CC	Sv da mq. 251 a mq. 2500
GRANDI STRUTTURE DI	G-CC1	Sv fino a 6.000 mq
	G-CC2	Sv da 6.001 mq a 12.000 mq

VENDITA	G-CC3	Sv da 12.001 mq a 18.000 mq
	G-CC4	Sv oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di settore merceologico ad un esercizio commerciale e il passaggio da una classe dimensionale ad un'altra sono soggetti alle norme stabilite per le nuove autorizzazioni, per il trasferimento e per le variazioni di superficie dall'articolo 12 della presente normativa.

TITOLO TERZO: L'ASSETTO COMUNALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Art. 8. Classificazione delle aree comunali di programmazione commerciale

1. Dal punto di vista commerciale Alessandria si configura come Comune Polo, appartenente alla rete primaria regionale. Territorio in cui si rilevano, parallelamente, sia una notevole varietà merceologica dell'offerta e sia la potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive, in funzione dell'adeguamento dell'offerta alle preferenze dei consumatori. Il Comune si distingue per la rilevante concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici che convogliano flussi di gravitazione insiti nella forza d'attrazione del sistema città.

2. Le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali di cui all'articolo seguente, sono individuate nell'ambito del Comune, allo scopo di:

- favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza
- migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore.

3. Le zone di insediamento commerciale sono ambiti individuati nel territorio comunale nei quali il Comune può realizzare le politiche di trasformazione aventi lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema, e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori; tali politiche si concretizzano, anche con adeguati incentivi, attraverso iniziative di sviluppo, di consolidamento e di tutela della rete commerciale esistente e dell'ambiente, con particolare riguardo alla mobilità, al traffico e all'inquinamento, nonché alla riqualificazione del tessuto urbano e alla valorizzazione dei beni di interesse storico, artistico e ambientale

Art. 9. Individuazione delle zone di insediamento commerciale

1. Le zone di insediamento delle attività commerciali operative all'atto dell'entrata in vigore dei presenti *"Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"* ed anche quelle non ancora operative (recepite da strumenti previgenti) sono individuate per favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità dei servizi da rendere al consumatore. L'idea portante è quella di considerare il territorio di Alessandria come luogo

(un insieme di luoghi) a forte concentrazione di funzioni urbane: residenza, cultura, istruzione, servizi pubblici e privati, commercio, artigianato di servizio. Città fatta di luoghi ove si sviluppano sinergie tra funzioni che rappresentano un valore da mantenere, migliorare e potenziare poiché, tutte insieme, costruiscono la sua forza di attrazione.

Una relazione operativa e non settoriale, dunque, che richiede di porre attenzione anche ai servizi e all'artigianato, e tenga costantemente presente che il cittadino esprime nuove domande sia verso la qualità del servizio commerciale sia verso la qualità dell'ambiente urbano, allo scopo di frenare i fenomeni di desertificazione commerciale, poiché ad essi consegue sempre una desertificazione urbana e sociale, che compromette i livelli di vivibilità. A tale riguardo risulta necessario considerare che i temi della relazione tra città e commercio impongono disposizioni analitiche che portino ad esaminare le opzioni che interessano le attività commerciali tenendo conto delle positività che caratterizzano il settore dal punto di vista:

- **urbanistico**
- **economico**
- **occupazionale**
- **del servizio reso al cittadino**

Le dinamiche territoriali e la struttura della popolazione ammette, per il territorio comunale di Alessandria, la presenza di un sistema commerciale forte nei suoi assetti e nelle sue dotazioni. Le azioni di governo del settore e la sua evoluzione richiede **buone pratiche** che armonizzino elementi di:

- tipo economico:

per consentire lo sviluppo in termini di fatturato e di occupazione

- tipo sociale:

per fornire condizioni di buon vivere

- tipo urbanistico:

per orientare e governare la localizzazione dei punti vendita in una logica di sviluppo compatibile.

2. L'analisi dello stato di fatto, all'entrata in vigore delle presenti norme, permette di riconoscere e caratterizzare l'organizzazione delle polarità commerciali che contraddistinguono i diversi ambiti in un impianto urbano che include reticoli ed assetti commerciali differenti nei pesi, nelle dimensioni, ma anche nei funzionamenti, come illustrato come illustrato negli stralci allegati.

La schematizzazione che ne deriva permette il riconoscimento dei seguenti ambiti:

CENTRO STORICO:

1. **CENTRO STORICO**
2. **BORGO ROVERETO**
3. **ZONA PIAZZA MATTEOTTI – PORTA
MARENCO**

<u>POLARITÀ DI QUARTIERE</u>	4.	PISTA
	5.	EUROPA
	6.	VILLAGGIO BORSALINO
	7.	VILLAGGIO COMMERCianti
	8.	QUARTIERE ORTI
	9.	CASERMETTE
	10.	NORBERTO ROSA
<u>POLARITÀ A SVILUPPO LINEARE</u>	11.	CRISTO
	12.	SPINETTA MARENGO
	13.	BORGO CITTADELLA
	14.	SAN MICHELE
<u>MICRO POLARITÀ</u>	15.	LITTA PARODI
	16.	CASCINA GROSSA
	17.	MANDROGNE
	18.	SAN GIULIANO VECCHIO
	19.	SAN GIULIANO NUOVO
	20.	LOBBI
	21.	CASTELCERIOLO
	22.	VALLE SAN BARTOLOMEO
	23.	VALMADONNA
	24.	CASALBAGLIANO
	25.	VILLA DEL FORO
	26.	CABANETTE
	27.	CANTALUPO
	28.	SAN MICHELE

3. **Commercio e città** rappresentano, pertanto, l'ambito di lavoro al quale i presenti *"Indirizzi e criteri"* si rivolgono e si articolano con l'obiettivo di orientare e definire risposte per rafforzare una **relazione funzionale** che sta all'origine della vita urbana alessandrina.

Il successo delle azioni è rappresentato dall'attuazione di indirizzi che permettano di operare in base a tre parole d'ordine che rappresentano vere e proprie direttive: sperimentabilità, gradualità e reversibilità. Affinché si possa sperimentare gradualmente e tornare indietro per correggere, se le cose non funzionano.

4. Il tema da governare è quello di valorizzare e potenziare l'assetto commerciale da un lato e gli elementi fisici che caratterizzano lo spazio urbano dall'altro. Azioni e politiche di rafforzamento devono essere impostate e costruite considerando che dalla comunità si alzano richieste finalizzate ad ottenere:

- **una rete distributiva diversificata**

- **una rete distributiva efficiente**
- **una rete capillarmente diffusa sul territorio**

5. Le zone di insediamento commerciale, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi commerciali e del rapporto con il sistema delle residenze, si distinguono in:

a) **addensamenti commerciali**: costituiti da porzioni del territorio urbano o extraurbano, percepite come omogenee e unitarie, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nelle quali il cittadino trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;

b) **localizzazioni commerciali urbane non addensate ed urbano-periferiche non addensate**: sono singole zone di insediamento commerciale, urbane e urbano-periferiche esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale.

6. Gli addensamenti commerciali e le localizzazioni commerciali individuati sul territorio comunale in conformità con le disposizioni della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 06.12.2012 e in base al contesto urbano, fisico e socioeconomico in cui sono inseriti, sono i seguenti:

a) addensamenti commerciali:

- A.1. Addensamento Storico Rilevante, nei principali assi commerciali del centro storico
- A.2. Addensamento Storico Secondario, nel tessuto compreso negli spalti ed a corona intorno all'addensamento A1.
- A.3. Addensamenti commerciali urbani forti, nelle parti di tessuto con maggior dotazione commerciale, esterne e alternative al centro storico: Corso Acqui, Borgo Cittadella, Galimberti e Spinetta.
- A.4. Addensamenti Commerciali Urbani Minori (O Deboli), considerando le aggregazioni commerciali presenti nei quartieri residenziali di espansione della città.
- A.5. Addensamento Commerciale Extraurbano (Arteriale): sviluppato lungo strada ex S.S.10 – Astuti.

b) localizzazioni commerciali:

- L.1. Localizzazioni Commerciali urbane non addensate
- L.2. Localizzazioni Commerciali urbano periferiche.

c) realtà urbane minori, ai sensi dell'articolo 19 dell'allegato A della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del

06.12.2012, sono individuate nei sobborghi esterni del territorio comunale, riconosciuti come micropolarità dall'indagine urbanistico-commerciale, come illustrato negli stralci allegati.

7. Il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali alessandrini, avviene mediante l'approvazione dei presenti Indirizzi e Criteri ai sensi della normativa vigente e sarà puntualmente definito negli articoli 10, 11 e 16 seguenti.

8. Il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 14, comma 2 e comma 4, lettera b) e dall'articolo 30 della D.C.R. 191/43016 del 06.12.2012, costituisce parte integrante e sostanziale dell'adeguamento dello strumento urbanistico.

Art. 10. Riconoscimento degli addensamenti commerciali alessandrini

A.1. ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE

È l'ambito commerciale di antica formazione, caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. Comprende gli assi commerciali principali formatasi entro il centro storico ed è caratterizzato da un'elevata densità commerciale e di servizi non rivolti prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale.

L'Addensamento storico rilevante A.1, comprende la porzione di centro cittadino definita dalla tavola 1 ed è perimetrata dalla seguenti vie:

- Via Trotti (dall'incrocio Via Vochieri)
- Via Vochieri
- Corso Monferrato (dall'incrocio con Via Vochieri all'incrocio con Via Milano)
- Via Milano (incrocio con Via Vescovado)
- Via Vescovado
- Via dei Guasco
- Spalto rovereto (da incrocio con Via dei Guasco)
- Via Mazzini
- Via Dante Alighieri
- Via La Marmora (incrocio Via Gorizia)
- Via Gorizia (incrocio Via Cordara)
- Via Solero
- Via Marengo

- Via Cordara (incrocio Via Oberdan)
- Via Oberdan (incrocio Via La Marmora)
- Via La Marmora (incrocio Via Parma)
- Via Parma
- Via Cavour (incrocio Via Faà di Bruno)
- Via Faà di Bruno (incrocio Via Verdi)
- Via Verdi (incrocio Via XXIV maggio)
- Via XXIV maggio (incrocio Via della Vittoria)
- Via della Vittoria
- Piazza Marconi
- Piazza Garibaldi
- Via Savona
- Spalto Borgoglio
- Piazza Eugenio Curiel
- Corso Crimea (incrocio Via Trotti)

Nell'addensamento storico rilevante A.1 sono presenti 742 attività commerciali con una superficie di vendita cumulata pari a 62.647 mq. In Piazza Garibaldi si svolge il mercato su aree pubbliche nei giorni di lunedì con 160 banchi e il giovedì e il sabato con 90 banchi.

In piazza Marconi, tutti i giorni, esclusa la domenica, sono presenti 13 banchi alimentari.

Le attività paracommerciali presenti sono 373, considerando pubblici esercizi, parrucchieri, estetiste, barbieri, farmacie, edicole, agenzie di viaggi, circoli e uffici postali.

A.2. ADDENSAMENTO STORICO SECONDARIO

L'Ambito commerciale di antica formazione posto all'interno della zona residenziale del centro storico, che costituisce la corona insediativa del precedente addensamento A.1., come evidenziato nella tavola 1, viene classificato come "A.2. Addensamento storico secondario".

L'ambito dell'addensamento A.2. è incluso negli spalti con esclusione del territorio facente parte dell'addensamento A1, nello specifico, è delimitato dalle seguenti vie:

- Corso Crimea
- Spalto Borgoglio (da via Crimea)
- Lungo Tanaro Solferino
- Spalto Rovereto
- Spalto Marengo

- Spalto Gamondio
- Corso Borsalino
- Spalto Borgoglio (fino all'incrocio con via Savona)
- Via Savona

In Corso Monferrato si localizzano tre posteggi su area pubblica nei giorni di lunedì mercoledì e sabato. Nell'addensamento storico secondario A.2 sono presenti 171 attività commerciali con una superficie di vendita cumulata pari a 18.428 mq. Le attività paracommerciali presenti sono 142.

A.3. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1. e A.2..

Gli addensamenti commerciali urbani forti sono ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel centro abitato del centro urbano e caratterizzati da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da buona densità residenziale di contorno.

L'offerta commerciale è tendenzialmente completa. Sono le sedi attuali e potenziali di offerta concentrata, che si contrappongono, in genere, agli addensamenti storici rilevanti e secondari.

Nel territorio comunale sono riconosciuti i seguenti addensamenti commerciali urbani forti:

- A.3. Addensamento commerciale urbano forte "Corso Acqui"
- A.3. Addensamento commerciale urbano forte "Borgo Cittadella"
- A.3. Addensamento commerciale urbano forte "Galimberti"
- A.3. Addensamento commerciale urbano forte "Spinetta"

A.3	MERCATO IN AREA PEDONALE DURANTE LO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. NUMERO MINIMO DI BANCHI	LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO
PARAMETRO	N.3	P.3	Q.3	F.3	E.3
Indicatore minimo	75 banchi	500 mt.	40 esercizi	1.000 mq	300 mt.
Corso Acqui (1)	35 banchi	1.730 mt	134 esercizi	10.224 mq	"
Borgo Cittadella (2)	-	845 mt	21 esercizi	10.687 mq	"

Galimberti (3)	-	1.265 mt	40 esercizi	7.274 mq	“
Spinetta (4)	29 banchi	1.326 mt	75 esercizi	8.158 mq	“

(1) A.3. Addensamento commerciale urbano forte “Corso Acqui”

Ambito semicentrale di non antica formazione nel tessuto residenziale del Quartiere Cristo.

(2) A.3. Addensamento commerciale urbano forte “Borgo Cittadella”

Addensamento lungo l’asse di via Giordano Bruno, già presente nella previgente versione dei criteri.

(3) A.3. Addensamento commerciale urbano forte “Galimberti”

Si sviluppa lungo l’asse costituito dalle vie Moccagatta, Galimberti e Marengo nel settore nord ovest della città.

(4) A.3. Addensamento commerciale urbano forte “Spinetta”

L’addensamento coincide con l’asse centrale dell’area residenziale di Spinetta Marengo e l’asse si sviluppa lungo la via Genova fino ad oltre la ferrovia, comprendendo l’incrocio con le vie Tortona, Quartieruzzi e via Levata.

A.4. ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI (O DEBOLI)

Si riconoscono in ambiti urbani che non hanno i requisiti per essere classificati A.1., A.2. e A.3.. Gli addensamenti commerciali urbani minori o deboli sono gli ambiti semicentrali di non antica formazione ubicati nel centro abitato e nel tessuto residenziale del centro urbano, toccati o percorsi da assi viari di livello urbano locale, caratterizzati da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare e risultano interclusi tra i vari tipi di addensamento commerciale.

Si individuano nel territorio comunale i seguenti Addensamenti A4:

- A.4. quartiere Orti (attestato sulla Piazza Perosi)
- A.4. quartiere Pista (attestato lungo Corso IV Novembre)
- A.4. via Fabio Filzi – quartiere Pista -
- A.4. quartiere Europa (attestato lungo la via De Gasperi)

- A.4. via Bensi - quartiere Cristo -
- A.4. quartiere Norberto Rosa (piazza Don Angelo Campora)
- A.4. Porta Marengo (incluso tra lo Spalto Gamondio-Marengo e le vie San Giovanni Bosco e Massobrio)

A.4	LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	NUMERO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA E/O PIAZZA	VALORE DEI MQ. DI VENDITA CUMULATA DAI PUNTI DI VENDITA PRESENTI	ESTENSIONE MASSIMA POSSIBILE DELL'ADDENSAMENTO OLTRE L'ULTIMO ESERCIZIO
PARAMETRO	P.4	Q.4	F.4	E.4
Indicatore minimo	250 mt.	20 esercizi	500 mq	100 mt.
quartiere Orti (attestato sulla Piazza Perosi)	955 mt	50 esercizi	5.042 mq	“
quartiere Pista Corso IV Novembre	480 mt	12 esercizi	464 mq	“
Via Fabio Filzi	104 mt	6 esercizi	2.283 mq	“
quartiere Europa (lungo la Via De Gasperi)	336 mt	11 esercizi	653 mq	“
via Bensi	314 mt	9 esercizi	849 mq	“
quartiere Norberto Rosa	157 mt	6 esercizi	818 mq	“
Porta Marengo	699 mt	46 esercizi	12.100 mq	“

Gli scostamenti dal parametro Q.4 sono giustificati dalla preesistenza dell'addensamento nella previgente versione dei criteri, e dalle considerevoli superfici di vendita ormai insediate.

A.5. Addensamento Commerciale Extraurbano (Arteriale) “Astuti”

I presenti criteri riconoscono quali ambiti extraurbani quelli che non hanno i requisiti per essere classificati A.1., A.2., A.3., A.4.. Gli addensamenti commerciali extraurbani arteriali sono gli ambiti esterni al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicati lungo assi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. Essi sono le sedi attuali di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione delle merci, ad attività produttive

o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimentare.

L'area su cui è previsto l'addensamento extraurbano commerciale A5 di Astuti è situata tra lo svincolo sopraelevato nei pressi di San Michele e la frazione ASTUTI e comprende al suo interno n.° 8 esercizi commerciali posti al di fuori del centro abitato e collocati lungo un'arteria di traffico di primaria importanza. Gli esercizi commerciali presentano un'offerta prevalentemente extraalimentare dove vengono trattate (escluso Bennet alimentare misto di mq. 4.500 di vendita) in genere merci ingombranti, che spesso necessitano di rilevanti spazi espositivi (ad esempio rivenditori d'auto, di mobili, di materiali edili ecc). La delimitazione dell'addensamento comprende esclusivamente aree intercluse tra insediamenti esistenti e si configura principalmente in modo lineare lungo l'asta viaria costituita a nord dalla ex S.S. n. 31 e verso ovest dalla ex S.S. n. 10 in località ASTUTI.

Costituiscono i presupposti del riconoscimento :

a) la concertazione con i Comuni limitrofi e con l'Amm.ne Provinciale in ordine alle connesse soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale ai sensi dell'art. 26, comma 2bis della D.C.R. N.59-10831 del 24.03.2006 (avvenuta con Verbale del 29/05/2008)

b) Progetto Unitario di Coordinamento (PUC) - redatto ai sensi dell'art.13, comma 3, lett. e), della D.C.R. N.59-10831 del 24.03.2006 – corredato dagli atti e dalla documentazione ad esso collegati (Approvato con D.C.C. n. 180 del 22/12/2006, Deliberazione Giunta Provinciale n.497 del 01/10/2008 e adottato con D.C.C. n. 189/337/876/4250N del 10/12/2008).

La tabella seguente illustra i presupposti d'identificazione dell'addensamento A5 ed i parametri che li soddisfano. L'addensamento con le caratteristiche sopra definite ai sensi della norma regionale, si configura al momento della redazione del presente documento, con la perimetrazione raffigurata nell'apposito elaborato allegato.

PROSPETTO 3 ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI (ARTERIALI) (A.5.) – PARAMETRI		
ADDENSAMENTI COMMERCIALI EXTRAURBANI ARTERIALI	PARAMETRO	TUTTI I TIPI DI COMUNE
LUNGHEZZA MINIMA DEL FRONTE STRADA EXTRAURBANO	P.5	mt 500
NUMERO MINIMO DI ESERCIZI PRESENTI SUL FRONTE STRADA EXTRAURBANO	Q.5	n. 5

VALORE MINIMO DEI MQ. DI VENDITA E/O ESPOSIZIONE CUMULATA DAI PUNTI VENDITA PRESENTI	F.5	mq 1.500 di vendita e/o mq 3.000 di esposizione
--	-----	---

VERIFICA RISPETTO AI PARAMETRI MINIMI PREVISTI		D.C.C. N. 191-43016	A5 ASTUTI	
P5	Lunghezza fronte strada	500m.	1345 ml.	Verificato
Q5	N. esercizi su fronte strada	n. 5	8	Verificato
F 5	Mq di vendita o di esposizione complessivi	1500 vendita e/o 3000 espos.	12.035 di vendita	Verificato

In attuazione dell'art. 13 comma 3 lettera e) degli indirizzi regionali di cui alla D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012, l'approvazione del progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) da parte del Comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed al rilascio dei titoli edilizi. Il P.U.C. approvato può essere attuato:

- con Strumento Urbanistico Esecutivo anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area;
- con permesso di costruire convenzionato.

Art. 11. Riconoscimento delle localizzazioni commerciali alessandrine

1. Le localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche non addensate, attuali o potenziali, non costituiscono parte degli addensamenti commerciali di cui all'articolo 10; esse possono essere riconosciute dal Comune, con provvedimenti del Consiglio Comunale, nel rispetto dei contenuti degli articoli della "Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale" della presente normativa con particolare riguardo agli articoli 23 e 24 in ordine alle valutazioni viabilistiche e ambientali. Possono essere altresì riconosciute in sede di esame delle istanze di cui all'articolo 12, nei limiti di cui al presente articolo.
2. Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali, così come previsto dalla normativa vigente, avviene mediante l'approvazione dei presenti criteri e costituisce parte integrante e sostanziale dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, obbligatorio ai sensi dell'articolo 6, comma 5, del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 4 della l.r. 28/1999, privilegiando in via prioritaria le parti del territorio occupate da attività produttive dismesse, la cui dismissione sia accertata da almeno trenta mesi, o le parti del territorio occupate da attività non produttive, la cui dismissione sia comprovata al momento del riconoscimento delle localizzazioni stesse, situate all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o le parti del territorio oggetto di riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente.
3. Limitatamente alle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1), per il cui riconoscimento sia necessario derogare ai parametri orientativi prestabiliti dagli indirizzi regionali mediante accordo di programma di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 verrà specificato dal comune, in sede di emanazione delle norme procedurali autorizzative, che l'utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non sia superiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento (SLP) esistente e prevista nella localizzazione individuata.
4. Si prende atto che ai sensi dell'art. 14 comma 2 della D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012 è fatto divieto di riconoscere localizzazioni commerciali che sottraggano aree a destinazione d'uso agricolo, così come individuate dagli strumenti urbanistici operanti, indipendentemente dal loro effettivo utilizzo agricolo, o alterando aree ed immobili di pregio ambientale
5. Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali L.1 e L.2 si effettua individuandole con una perimetrazione.
6. Le localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 12, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo ammetta, al momento della presentazione dell'istanza, le destinazioni d'uso compatibili con l'insediamento commerciale.

7. L'A.C., non ha facoltà di limitare il suddetto riconoscimento se avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri indicati nel successivo paragrafo e senza alcuna possibilità di deroga, così come previsto all'articolo 30 della D.C.R. 191-43016.

8. La dimostrazione di conformità delle localizzazioni commerciali rispetto alle definizioni ed ai parametri di cui all'art. 14 dell'Allegato A, della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, nonché dalla D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012, è la seguente:

a) L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE

Il Comune riconosce come L.1 le zone (aree e/o edifici) di insediamento commerciale che non hanno le caratteristiche per essere classificate come addensamenti e che siano interclusi per almeno tre lati nell'ambito del tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana e preferibilmente sono individuate in aree prossime agli addensamenti urbani, così come definiti all'articolo 10, al fine di promuovere il potenziamento, l'integrazione e lo sviluppo di strutture distributive esistenti e con l'obiettivo di eliminare i "vuoti commerciali urbani". Attuato il processo di integrazione, la localizzazione commerciale urbana non addensata può essere inclusa in un addensamento.

Si individuano nel territorio comunale, come illustrato negli stralci allegati, le localizzazioni L.1 riportate nella tabella seguente:

L.1	AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMENTRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	NUMEROSITÀ MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMENTO Y.1	DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE
PARAMETRO	Y.1	X.1	J.1	M.1 *
Indicatore minimo	500 mt.	2.500	700 mt	40.000 mq
Via Vespucci - porzione sud del quartiere Cristo		2.982	<700 mt	5.780 mq
Via Casalbagliano - Proprietà Zunino Enrico Soc. I.C.E.P. s.r.l. ex Laveggio		5.442	<700 mt	5.498 mq

Via Casalcermelli, 49 - Villa Market s.n.c.	> 3.000	<700 mt	1.200 mq
Area ex Baratta – Drive s.r.l.	6.972	<700 mt	1.800 mq
Via Pavia - Proprietà Di Ruggiero-Comm. Pazza Idea	> 2.500	<700 mt	1.200 mq
Via Colombo, 12 - Soc. Orti Bricolage s.r.l.	7.915	<700 mt	1.145 mq
Spinetta Marengo Via Perfumo - Soc. Alfi s.r.l. – Supermercato Gulliver	2.555	<700 mt	625 mq
Via Casalbagliano Angolo D4 - Proprietà Aurora s.r.l.	5.442	<700 mt	9.200 mq
Via della Moisa - Proprietà La Torre s.r.l. – Area Ex Lume	5.188	<700 mt	9.540 mq
Via San Giovanni Bosco, Via De Gasperi, Silvio Pellico, Via Palermo - Proprietà Papa Paolo s.a.s.	2.858	<700 mt	25.000 mq
ALESSANDRIA 2000 P.E.C. Nord Est - Proprietà ALESSANDRIA 2000 s.r.l.	6.000	<700 mt	40.000 mq

** Si precisa che l'Amministrazione Comunale adotta il parametro M.1 variato rispetto a quanto indicato sulla D.C.R. 563-13414/99 (superficie massima realizzabile della localizzazione L1 da 25.000 mq a 40.000 mq), secondo quanto previsto dalla D.C.R. 191-43016/12.*

b) L.2. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANO-PERIFERICHE NON ADDENSATE

Il Comune riconosce quali localizzazioni (L.2) quelle zone di insediamento commerciale che non hanno le caratteristiche per essere classificate quali addensamenti o localizzazioni L.1. e che non sono intercluse tra esse. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano esistente o previsto del Comune ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Conformemente alle indicazioni emergenti dagli atti consiliari, vengono accertate le seguenti localizzazioni L.2, correlate alla L.R. 28/1999 e alla D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012, più precisamente nelle "ulteriori disposizioni", oltre che al presente atto:

- a) in fregio alla via Don Bosco,
- b) in fregio all'ex S.S. 10 nell'ambito dell'ex Zuccherificio
- c) in zona D5

Si individuano nel territorio comunale, come illustrato negli stralci allegati, le localizzazioni L.2 riportate nella tabella seguente:

L.2. IN FREGIO ALLA VIA S.G. BOSCO

La localizzazione è autorizzata con: Nulla Osta Regione Piemonte Assessorato al Commercio prot. n. 4012/17.1 del 17/05/1999 ed all'interno contempla le ulteriori autorizzazioni: G-CC2-autorizzazione n. 8666 del 7/10/2005, M-SE2-autorizzazione n. 8947 del 07/03/2012.

L.2. IN FREGIO ALL'EX S.S. 10 NELL'AMBITO DELL'EX ZUCCHERIFICIO

	AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	NUMEROSITÀ MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.2	DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.2	DIMENSIONE MINIMA E MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDENSAMENTO URBANO A.1, A.2	DISTANZA STRADALE MINIMA DA ALTRA LOCALIZZAZIONE L.2 o L.3 preesistente
PARAMETRO	Y.2	X.2	J.2	H.2	W.2	D.2
Indicatore minimo	1.000 mt.	3.500 residenti	1.500 mt	Min 20.000mq Max 90.000mq	2.000 mt	3.000 mt
Ex Zuccherificio	1.000 mt	6.576	980 mt	86.635 mq	2.998 mt	2.863 mt ABROGATO

Il rilascio delle autorizzazioni commerciali è stato oggetto di parere favorevole espresso dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Conferenza dei Servizi prot. 8933/17.1 in data 4/8/2006. All'interno della localizzazione sono state rilasciate ulteriori autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita prorogate sino al 4/08/2014, che potranno essere ulteriormente prorogate sino al 04/08/2016. Le autorizzazioni in oggi rilasciate, compresi i subingressi, sono le seguenti:

ESSELUNGA S.P.A.:

centro commerciale classico	Aut. N. 8750 del 22/07/08	Mq. 10.700
10 esercizi di vicinato	Aut. N. 8751 del 22/07/08	Mq. 500
GSE 1	Aut. N. 8752 del 22/07/08	Mq. 3.200
GSM 1	Aut. N. 8753 del 22/07/08	Mq. 4.500
MSE 4	Aut. N. 8754 del 22/07/08	Mq. 2.500

COOPSETTE soc. cooperativa:

centro commerciale classico	Aut. N. 8755 del 23/07/08	Mq. 11.800
MSE 3	Aut. N. 8756 del 23/07/08	Mq. 1.300
MSE 3	Aut. N. 8757 del 23/07/08	Mq. 1.700
GSE 2	Aut. N. 8758 del 23/07/08	Mq. 4.500
GSE 2	Aut. N. 8759 del 23/07/08	Mq. 4.300

L.2. IN ZONA D5

	AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	NUMEROSITÀ MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.2	DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.2	DIMENSIONE MINIMA E MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDENSAMENTO URBANO A.1, A.2	DISTANZA STRADALE MINIMA DA ALTRA LOCALIZZAZIONE L.2 o L.3 preesistente
PARAMETRO	Y.2	X.2	J.2	H.2	W.2	D.2
Indicatore minimo	1.000 mt.	3.500 residenti	1.500 mt	Min 20.000mq Max 90.000mq	2.000 mt	3.000 mt
Area D5	1.000 mt	4.384	845 mt	89.578 mq	6.392 mt	3.690 mt ABROGATO

La localizzazione non addensata periferica, ubicata in fregio alla strada provinciale n. 82 nell'area D5, è stata riconosciuta con D.C.C. 78/133/305 del 11/04/2007 ed approvata con D.C.C. 88/228/561 4250N del 23/09/2009.

----- § -----

5. Ulteriori individuazioni possono essere effettuate con provvedimento del Consiglio Comunale nel rispetto dei presenti Indirizzi e Criteri comunali. Il riconoscimento delle localizzazioni L.2. avviene previa specifica valutazione "ex ante" degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell'intero Comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi della presente normativa con particolare riguardo agli articoli 23 e 24 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali. Esso è inoltre consentito quando non vi sia contrasto con il Piano Territoriale Provinciale vigente purché conforme alla presente normativa di settore fatto salvo rispetto ai parametri sotto riportati, stabiliti dagli Indirizzi regionali per i comuni "polo".

	AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	NUMEROSITÀ MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.2	DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.2	DIMENSIONE MINIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	DISTANZA MINIMA DA ALTRO ADDENSAMENTO URBANO A.1, A.2
PARAMETRO	Y.2	X.2	J.2	H.2	W.2
Indicatore minimo	1.000 mt.	3.500 residenti	1.500 mt	Min 20.000mq	2.000 mt

L'ordine di grandezza dei parametri X.2, H.2 e W.2 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. Il comune non ha facoltà di limitare il valore di riduzione rispetto a quelli indicati.

Per gli ulteriori parametri, nel rispetto delle limitazioni della normativa regionale, Il comune stabilisce con i presenti criteri di derogare:

- 1) ai parametri Y.2 e J.2 per non più del 40 per cento, dandone giustificazione con motivata relazione;
- 2) al parametro W.2 dopo aver dimostrato, dandone giustificazione con motivata relazione, che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori.

Per le ulteriori localizzazioni L.2. si richiama il rispetto dell'art. 14 comma 4 lettere b.1) (necessità di accordo di programma per H.2 > 40.000 mq) e b.2) (acquisizione del parere obbligatorio della provincia per H.2 < 40.000 mq) degli indirizzi regionali di cui alla D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012.

In riferimento al precitato articolo, l'approvazione del progetto unitario di coordinamento (P.U.C.) da parte del Comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed al rilascio dei titoli edilizi. Il P.U.C. approvato può essere attuato con Strumento Urbanistico Esecutivo anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

TITOLO QUARTO: REGOLAMENTO DELLO SVILUPPO DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Art. 12. Nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e di settore merceologico degli esercizi commerciali

1. La trasformazione del sistema distributivo e l'equilibrato sviluppo delle tipologie di strutture distributive, si realizzano attraverso il continuo adattamento degli esercizi commerciali e della loro organizzazione spaziale alle mutevoli preferenze del consumatore. Tale adattamento si concretizza in nuove aperture di esercizi commerciali, trasferimenti della loro ubicazione, variazioni della superficie destinata alla vendita e modificazioni o aggiunte dei settori merceologici da realizzarsi nel rispetto dei contenuti dei presenti criteri e secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi.

2. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale così come definite agli articoli 9, 10, in aree e/o edifici in cui sia ammessa, dallo strumento urbanistico vigente e operante, generale o esecutivo la destinazione di commercio al dettaglio già al momento della presentazione delle relative istanze di autorizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'articolo 14 dei presenti criteri. Le autorizzazioni per l'attivazione di esercizi commerciali possono essere rilasciate anche a soggetto diverso dal promotore o dall'originario titolare (subingresso) solo quando egli produca il contratto in base al quale ha acquisito la disponibilità dei locali, con incorporato il diritto all'autorizzazione.

3. L'apertura, le variazioni di superficie di vendita e di settore merceologico, il trasferimento di sede sono soggette:

a) nel caso delle medie e delle grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali:

- 1) ad autorizzazione, nei casi e secondo le modalità previste dalla normativa regionale vigente e dai commi successivi. Negli addensamenti commerciali A.5. e nelle localizzazioni commerciali L.2., nei casi previsti, l'autorizzazione è rilasciata, previa approvazione del progetto unitario di coordinamento, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 13, comma 3, lettera e) e dall'articolo 14, comma 4, lettera b) della D.C.R. 191 – 43016/12;
- 2) a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, nei casi e secondo le modalità previsti dai presenti criteri e dai commi successivi, anche in relazione alla prescrizione o meno di asseverazioni o attestazioni a corredo, a norma dello stesso articolo 19 della l. 241/1990;

b) nel caso di esercizi di vicinato:

- 1) a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 7 del d.lgs. 114/1998 e dell'articolo 17 della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 38 (Disposizioni di attuazione della direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio relativa ai servizi del mercato interno);
 - 2) a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, di conformità agli aspetti urbanistici di cui agli articoli 20, 21, 22, 23 e 24 nel caso in cui l'esercizio di vicinato ricada in area soggetta a prescrizioni particolari ai sensi dell'articolo 17, o rientri nell'ambito dei progetti di qualificazione urbana e dei progetti integrati di rivitalizzazione di cui agli articoli 15 e 16;
 - 3) allo stesso regime previsto per il centro commerciale nel caso in cui l'esercizio di vicinato sia situato all'interno del medesimo.
4. La nuova apertura delle medie e delle grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione, rilasciata nel rispetto dei presenti criteri e secondo le disposizioni procedurali ed i tempi stabiliti con deliberazione della Giunta regionale, in applicazione dell'articolo 3 della l.r. 28/1999 e del d.lgs. 114/1998.
5. L'autorizzazione per la nuova apertura di grandi strutture di vendita, oltre a quanto previsto al comma 4, qualora la superficie di vendita sia superiore a mq. 4500 è subordinata al raggiungimento dei valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010" di cui alla deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2009, n. 51-12993 (Sostenibilità ambientale degli interventi di edilizia commerciale. Approvazione del sistema di valutazione "Protocollo ITACA – Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010). La Giunta regionale con propria deliberazione stabilisce i valori minimi di qualità ambientale ed energetica, le gradualità in funzione delle superfici di vendita e le modalità del procedimento di attestazione e certificazione.
6. Gli ampliamenti delle superfici di vendita che comportano il passaggio da media a grande struttura di vendita e le riduzioni che comportano il passaggio da grande a media struttura di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a nuova autorizzazione, rilasciata nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4.
7. Gli ampliamenti della superficie di vendita delle medie e grandi strutture di vendita, sono soggetti:
- a) ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 22, 23, 24, entro il limite massimo del 50 per cento, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, della superficie di vendita originaria autorizzata, da realizzarsi nei limiti della superficie lorda di pavimento autorizzata all'atto del rilascio della originale autorizzazione commerciale, o di quella risultante a seguito di ampliamenti della superficie di vendita autorizzati in vigore della l. 426/1971 e del presente provvedimento nel testo vigente a seguito delle modifiche apportate con l'allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 24

marzo 2006, n. 59-10831, o incrementata fino ad un massimo del 10 per cento, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso dei centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque nel rispetto dell'ampliamento entro il limite massimo del 50 per cento della superficie originaria del centro commerciale. Entro il suddetto limite massimo è altresì consentito il rilascio di autorizzazioni per nuovi esercizi di vicinato all'interno dei centri commerciali purché entro il limite massimo del 10 per cento della superficie di vendita originaria complessivamente autorizzata per la stessa tipologia di esercizi;

b) a SCIA, ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, entro il limite massimo di mq 400 e comunque non oltre il limite massimo del 20 per cento della superficie di vendita originaria, anche raggiunto attraverso successivi ampliamenti, fatto salvo quanto prescritto al comma 6. Nel caso di centri commerciali, tali prescrizioni si applicano a ciascuna autorizzazione originaria di media e grande struttura di vendita che li compone, comunque senza superare il limite massimo del 20 per cento della superficie originaria del centro commerciale e fermo restando l'obbligo di non modificare la tipologia di struttura distributiva di cui all'articolo 8; c) ad autorizzazione, nel rispetto inderogabile della presente normativa in tutti gli altri casi.

8. Le autorizzazioni di cui al comma 7, lettera a), qualora la superficie di vendita complessiva, comprensiva dell'ampliamento, superi i mq. 4500 di vendita, è subordinata altresì al raggiungimento dei valori di qualità ambientale ed energetica degli edifici del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA - Edifici commerciali - Regione Piemonte 2010" di cui alla deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2009, n. 51-12993. La Giunta regionale con propria deliberazione stabilisce i valori minimi di qualità ambientale ed energetica, le gradualità in funzione delle superfici di vendita e le modalità del procedimento di attestazione e certificazione.

9. Nei centri commerciali classificati medie e grandi strutture di vendita, che si avvalgono delle norme di cui al comma 7, lettere a) e b), il rilascio di autorizzazioni per nuove medie e grandi strutture di vendita è consentito nel rispetto degli articoli 13, 14, 22, 23 e 24 della presente documento.

10. La ridefinizione della composizione interna dei centri commerciali, classificati medie e grandi strutture di vendita, è disciplinata come segue:

a) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 22, 23 e 24, gli accorpamenti delle autorizzazioni originarie attive ed operanti che compongono il centro commerciale, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

b) sono soggetti ad autorizzazione, con esclusivo rispetto degli articoli 23, 24 e 25, le scomposizioni di autorizzazioni originarie che diano origine a grandi e medie strutture di vendita, solo qualora la superficie di vendita complessiva del centro commerciale originariamente autorizzato non risulti ampliata e la composizione merceologica del centro commerciale non risulti alterata;

c) sono soggetti ad autorizzazione, nel rispetto inderogabile della presente normativa, in tutti gli altri casi.

11. Le riduzioni, anche reiterate nel tempo, della superficie di vendita originaria delle medie o grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, sono soggette a SCIA senza asseverazione, fatto salvo quanto previsto al comma 6. Nel caso di grandi strutture di vendita non ancora attivate, compresi i centri commerciali, qualora sia richiesta contestualmente la revisione delle prescrizioni sulle mitigazioni viabilistiche e ambientali previste per l'attivazione, la riduzione della superficie di vendita originaria è soggetta ad autorizzazione che è rilasciata con esclusivo rispetto degli articoli 23 e 25, dando luogo ad una nuova superficie originaria di autorizzazione. In tutti i casi di autorizzazioni non attivate resta comunque invariata la validità temporale dell'autorizzazione originaria prevista dall'articolo 5 della l.r. 28/1999.

12. La modifica o l'aggiunta, anche reiterate nel tempo, di settore merceologico di un'autorizzazione originaria per media o grande struttura di vendita, compresi i centri commerciali, è soggetta ad autorizzazione nel rispetto degli articoli 13, 14, 23, 24 e 25.

13. Il trasferimento di sede degli esercizi commerciali attivi ed operanti è disciplinato come segue:

a) medie strutture e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 20 21 22 e 23 qualora avvenga nell'ambito del medesimo addensamento commerciale, della medesima localizzazione urbana L.1. ed urbano-periferica non addensata L.2.;

b) medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 20, 21, 22, 24, 25 e 28, qualora avvenga nell'ambito del comune da localizzazioni urbano periferiche non addensate (L1), ad addensamenti commerciali urbani, e all'articolo 28, e/o localizzazioni urbane non addensate (L1), e all'articolo 28;

c) grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali: soggetto ad autorizzazione nel rispetto degli articoli 20, 21, 22, 24, 25 e 28, qualora avvenga da localizzazioni urbano-periferiche non addensate L1 ad addensamenti commerciali urbani e/o localizzazioni urbane non addensate e/o in altre localizzazioni urbano- periferiche non addensate, previo accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 da stipularsi tra le parti coinvolte, che disciplina, oltre i vincoli derivanti dal rispetto delle norme richiamate alla presente lettera anche gli aspetti commerciali, ambientali, urbanistici, i tempi e le modalità conseguenti alla dismissione dell'area e/o dell'edificio da cui proviene l'autorizzazione, prioritariamente privilegiando la modifica della destinazione d'uso ad attività agricola e subordinatamente a servizi di pubblico interesse con cessione al comune a titolo gratuito; nel caso di trasferimento tra comuni diversi nell'ambito della stessa area di programmazione,

nello stesso accordo è altresì acquisito obbligatoriamente il consenso del comune da cui proviene l'autorizzazione;

d) in tutti gli altri casi non previsti alle lettere a), b) e c), soggetto a nuova autorizzazione nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

14. Il trasferimento delle medie e grandi strutture di vendita attive ed operanti, compresi i centri commerciali, è soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità degli articoli 9, 11, 20, 21, 22, 23, 24 e 28, nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale, così come definite agli articoli 9, 10.

15. Il trasferimento degli esercizi commerciali fuori da un centro commerciale, classificato media e grande struttura di vendita, classico o sequenziale, così come definito all'articolo 6, non è mai consentito.

16. Il trasferimento degli esercizi commerciali attivi ed operanti in un centro commerciale, classificato media e grande struttura di vendita, classico o sequenziale, è soggetto a SCIA corredata da asseverazione o attestazione a norma dell'articolo 19 della l. 241/1990, in conformità di quanto previsto dall'articolo 22, nel caso in cui l'esercizio che si intende trasferire sia ubicato esternamente alle zone di insediamento commerciale così come definite agli articoli 10, 11 e quando la variazione della superficie di vendita del centro commerciale, anche a seguito di successivi trasferimenti, non superi i limiti di cui ai commi relativi all'ampliamento della superficie originaria autorizzata, o non rientri nei casi disciplinati al comma 6. In tutti gli altri casi è soggetto a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto delle norme del presente provvedimento.

17. L'attività di vendita esercitata in area privata, anche mediante l'utilizzo di strutture mobili sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita o negli spazi delle gallerie dei centri commerciali destinati al transito dei consumatori, è soggetta a SCIA senza asseverazione al comune nel quale ha sede la media o la grande struttura di vendita di riferimento, nella quale l'interessato dichiara:

a) di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'articolo 71 del d.lgs. 59/2010;

b) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie destinate all'attività;

c) il titolo di occupazione dell'area necessaria allo svolgimento dell'attività;

d) che l'attività, nel caso in cui si svolga sui piazzali antistanti le medie o grandi strutture di vendita, è esercitata fuori dalle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio, di cui all'articolo 22, della media o grande struttura di riferimento;

e) di aver rispettato le disposizioni igienico sanitarie e di sicurezza, nonché quelle relative alla destinazione d'uso del territorio, che, nel caso specifico, è compatibile con l'esercizio del commercio al dettaglio.

18. La violazione delle disposizioni di cui al comma 17 è sanzionata a norma dei regolamenti locali.

19. Oltre a quanto previsto in via generale al comma 1, le vicende giuridico amministrative disciplinate nei commi che precedono si realizzano:

a) nel rispetto, in particolare, della destinazione d'uso commerciale al dettaglio prevista dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, di cui alla l.r. 56/1977 e s.m.i.;

b) nell'osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 3, commi 3 bis e 3 ter della l.r. 28/1999, in merito alla corresponsione dell'onere aggiuntivo per la rivitalizzazione e qualificazione del commercio ed al rispetto dei contenuti di un sistema di valutazione di compatibilità energetica ed ambientale degli insediamenti commerciali.

20. Tutti i casi non soggetti alle norme dei commi 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, e 17 sono soggetti a nuova autorizzazione rilasciata nel rispetto inderogabile di tutte le disposizioni del presente provvedimento.

21. Il comune effettua il controllo, in particolare, sulle dichiarazioni relative:

a) all'applicazione dell'articolo 10 del d.lgs. 114/1998;

b) al rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17 e di quelle previste nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana e dei programmi di rivitalizzazione di cui agli articoli 15 e 16;

c) alla veridicità di quanto dichiarato, in particolare per ciò che riguarda il rispetto degli standard e il rispetto della destinazione d'uso commerciale al dettaglio prevista dallo strumento urbanistico vigente ed operante, generale o esecutivo e degli altri aspetti urbanistici regolati dal presente provvedimento agli articoli 20, 21, 22 e 23;

d) alle garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.

22. I titoli edilizi eventualmente necessari per la realizzazione o modificazione dell'edificio entro cui l'esercizio commerciale è realizzato sono rilasciati dai comuni nel rispetto del D.P.R. 380/2001 e della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i., nonché nei tempi previsti dall'articolo 25.

Art 13. Sviluppo e concorrenza

1. L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, nell'ambito del Comune e della zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella legge n. 287/1990, nel d.lgs. 59/2010, nel d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e nel d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012. E' considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza, la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti previsti dalla presente normativa. Negli altri casi, il contrasto con l'utilità sociale è determinato valutando, per le

medie e grandi strutture di vendita, le esternalità negative e gli altri analoghi effetti indotti, quali ad esempio: il grave intralcio al sistema del traffico, l'inquinamento ambientale (anche acustico, in prossimità delle residenze), evidenti effetti negativi sulla produttività del sistema, effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale I criteri di valutazione delle esternalità negative sono quelli definiti con deliberazione della Giunta regionale. Il comune con provvedimento motivato potrà integrare i presenti criteri in conformità ai contenuti definiti con tale deliberazione della Giunta regionale.

2. Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 1.800 devono essere corredate da idonei studi di impatto economico e ambientale. La relazione tra la possibilità di sviluppo, le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, e la concorrenza sono disciplinate dagli articoli 19 e 21 dei presenti criteri.

Art. 14. Compatibilità territoriale dello sviluppo

1. La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 7 è delineata inderogabilmente, nei limiti derivanti dall'articolo 13, comma 1, nella tabella del presente articolo, per ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed urbano-periferica.

2. La compatibilità territoriale dello sviluppo delinea il modello di rete commerciale regionale, è in sintonia con l'utilità sociale, è funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto dell'articolo 41 della Costituzione, del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e dell'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012 e consente la realizzazione delle tipologie distributive che rispondono ai requisiti delle norme comunitarie, nazionali e della presente normativa. Essa non costituisce limitazione inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei titoli edilizi relativi agli insediamenti commerciali nel rispetto di quanto espressamente previsto all'articolo 13 comma 1.

3. Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che assumono i seguenti caratteri:

- a) per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita hanno valore orientativo. Nel rispetto dell'articolo 13, comma 1, non rappresentano in alcun modo limitazione allo sviluppo e

trasformazione della rete di vendita e al rilascio di permessi a costruire relativi agli insediamenti commerciali. Il comune assume attraverso i criteri di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998, nel rispetto dei principi del d.lgs. 59/2010, del d.l. 201/2011 convertito dalla l. 214/2011 e dell'articolo 1 del d.l. 1/2012 convertito dalla l. 27/2012, la propria scelta tenendo conto che la tabella riporta compatibilità delle tipologie distributive coerenti con l'utilità sociale e funzionali al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza nel rispetto delle normative comunitarie e nazionali vigenti, con l'obbligo di motivazioni in caso di indicazioni più restrittive. Contestualmente, ai fini dell'adattamento dello sviluppo e trasformazione della rete commerciale alle caratteristiche dell'ambiente urbano di riferimento, il comune adotta anche criteri di valutazione della congruità della tipologia di struttura distributiva nel rispetto degli articoli 15, 16, 17, 19 e 20, nonché ulteriori criteri, quali la mobilità sostenibile urbana, l'energia, gli aspetti bioclimatici, l'equità e il benessere sociale, l'economia locale sostenibile, la cultura, i rifiuti e i materiali. Per i centri commerciali, il comune può definire criteri progettuali che favoriscano l'integrazione del centro stesso nell'ambiente urbano di riferimento, la ricostituzione e il completamento del tessuto edilizio e l'innervamento e la correlazione con la rete distributiva commerciale esistente. La Giunta regionale, attraverso il responsabile della struttura competente in materia di commercio, individuato a norma dell'articolo 8 della legge regionale 4 luglio 2005, n. 7 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), supporta gli enti locali fornendo indicazioni circa la definizione e gli indicatori di misura degli ulteriori criteri sopra elencati. Il comune nei presenti criteri e nell'adeguamento del piano regolatore generale, in applicazione degli articoli 29 e 22 della D.C.R. 191-43016/12, si attiene alle norme di cui all'articolo 22 senza ulteriori vincoli che surrettiziamente inibiscano il rilascio delle autorizzazioni commerciali, fatto salvo quanto previsto dalla normativa sopra citata;

- b) per le grandi strutture di vendita, fatto salvo quanto previsto all'articolo 13, comma 1, hanno carattere vincolante ed il comune adegua il piano regolatore generale, in applicazione degli artt. 22 e 29 della D.C.R. 191-43016/12 senza surrettiziamente introdurre vincoli che inibiscano il rilascio delle autorizzazioni commerciali, fatto salvo quanto previsto dalla normativa sopracitata.

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE	SUPERFICIE DI VENDITA (MQ)	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
		A.1	A.2-A.3	A.4	A.5	L.1	L.2
VICINATO	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM 1	251-400	SI	SI	SI	NO	SI	SI (1)
M-SAM 2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	SI (1)
M-SAM 3	901-1.800	NO	NO	NO	SI	SI	SI (1)
M-SAM 4	1.801-2.500	NO	NO	NO	NO	SI	SI (1)
M-SE 1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1.800	SI	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE 4	1.801-2.500	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-CC	251-2.500	SI	SI	SI	NO	SI	NO
G-SM 1	2.501-4.500	NO	SI (2)	NO	NO	NO	SI
G-SM 2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM 3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM 4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE 1	2.501-3.500	NO	NO	NO	SI	SI (4)	SI
G-SE 2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE 3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE 4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC 1	Fino a 6.000	SI	SI	NO	SI	NO	SI
G-CC 2	6.001-12.000	NO	SI (3)	NO	NO	NO	SI
G-CC 3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC 4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

A1= Addensamenti storici rilevanti
A2= Addensamenti storici secondari
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) nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella
(2) negli addensamenti A.2 solo fino a mq 2.500; negli addensamenti A.3 solo fino a mq 3.000
(3) negli addensamenti A.2 solo fino a mq 6.000; negli addensamenti A.3 sono fino a mq 8.000
(4) solo fino a mq 3.000

3 bis. All'interno dei centri commerciali ubicati nelle localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate L.2., a partire dalla tipologia di struttura di vendita G-CC2, gli esercizi di vicinato non possono superare una soglia del 15 per cento della complessiva superficie di vendita del centro commerciale stesso, con esclusione del caso in cui la localizzazione commerciale L.2. sia compresa in un intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.3 comma 1° lettera f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Nel caso in cui in una zona di insediamento commerciale L.2. gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, ancorché separate

da spazi pubblici, cumolino superfici di vendita superiori a mq 2.500 , il comune sottopone il progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4, lettera b) degli indirizzi regionali di cui alla D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012, dove questo sia espressamente previsto, alla conferenza dei servizi ai sensi dell'articolo 9 del d.lgs. 114/1998, avendo cura di evidenziare la destinazione d'uso, lo stato di diritto e la potestà regolamentale della viabilità di separazione tra i vari insediamenti commerciali, e gli strumenti urbanistici che ne definiscono lo "status". La conferenza dei servizi ne verifica la rispondenza con quanto stabilito dagli articoli 5 e 11 della presente normativa e, in ogni caso, verifica il progetto unitario di coordinamento con riferimento agli articoli 21, 22, 23 e 24. Negli altri casi previsti dal sopra citato articolo 14, comma 4, lettera b) la conferenza dei servizi verifica la rispondenza ai contenuti dell'accordo sottoscritto di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 e se del caso ne promuove l'integrazione entro il termine del procedimento. Successivamente alla deliberazione della conferenza dei servizi, il comune rilascia le autorizzazioni commerciali secondo le procedure stabilite dall'articolo 8 del d.lgs. 114/1998 e dall'articolo 12 dei presenti criteri.

Art.15. Interventi per la valorizzazione degli addensamenti commerciali urbani e per il recupero delle piccole e medie imprese

1. Il Comune di Alessandria al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi, anche di natura urbanistico-edilizia, volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine, dell'identità urbana e della riqualificazione urbana.

2. Il Comune, anche su proposta di soggetti privati e/o con il loro concorso, nel rispetto dei principi del Decreto Legislativo n. 114/1998 e dei contenuti del presente corpo normativo, sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulle interrelazioni con le componenti territoriali ed economiche, adotta specifici programmi di qualificazione urbana (P.Q.U.).

3. Il Comune, sentito il parere delle associazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, approva con apposito atto deliberativo di Consiglio Comunale i suddetti programmi, congiuntamente ad un apposito programma di attuazione che deve contenere, tra l'altro, anche i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori partecipanti al programma, il dettagliato piano finanziario.

4. I programmi di qualificazione urbana possono essere promossi su porzioni di tutto il territorio comunale, con esclusione degli addensamenti A.5. e delle localizzazioni L.2. interessate dalla presenza di insediamenti commerciali, denominate «luoghi del commercio» o, se ne hanno i requisiti, «centri commerciali naturali», e devono comprendere, oltre agli esercizi commerciali al dettaglio, anche le aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, i pubblici esercizi, le attività turistico-ricettive e di intrattenimento e svago, e di artigianato di servizio.

5. I programmi di qualificazione urbana qualora estesi agli interi addensamenti commerciali, affinché gli stessi siano considerati come un sottosistema urbano, possono essere realizzati in più fasi.

6. I programmi di qualificazione urbana possono prevedere interventi a carattere strutturale, che a titolo esemplificativo sono i seguenti:

- a) creazione di parcheggi pubblici o privati pluripiano o interrati;
- b) rifacimento di illuminazione pubblica;
- c) ripavimentazione di vie e piazze;
- d) pedonalizzazione e moderazione del traffico, lungo vie e piazze, contestualmente ad altre adeguate ristrutturazioni del sistema del traffico urbano;
- e) ristrutturazione delle reti dei trasporti pubblici urbani ed extraurbani;
- f) realizzazione di piantumazioni, alberate, aree da destinare a verde pubblico di livello locale;
- g) realizzazione di arredi urbani, tali da ottenere un miglioramento della visibilità, dell'identità e delle forme di richiamo nell'ambito dell'insediamento commerciale;
- h) recupero di facciate dotate di valori storici e culturali;
- i) recupero di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di servizio pubblico integrato;
- l) recupero di piazze e spazi pubblici da destinare ad aree mercatali per l'attività di commercio su area pubblica, alle attività commerciali nel rispetto dell'articolo 14, o a luoghi di esposizioni, di mostre e di attività culturali a carattere non permanente;
- m) creazione di spazi per l'insediamento delle attività commerciali nel rispetto dell'articolo 14;
- n) creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e di svago;
- o) ogni altro intervento ritenuto idoneo alla riqualificazione economica ed urbana.

7. Il Comune, per realizzare gli interventi di carattere strutturale di cui al comma 6, utilizza gli strumenti di pianificazione del territorio e di concertazione previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente; in tal caso il programma di qualificazione urbana ne può costituire parte integrante e sostanziale.

8. Al fine di incentivare gli interventi a carattere strutturale, il miglioramento e l'inserimento di attività commerciali, il Comune può prevedere abbattimenti degli oneri di urbanizzazione e stabilire la quota del contributo del costo di costruzione avendo riguardo alle finalità del presente articolo.

9. Con l'adozione dei programmi di qualificazione urbana, allo scopo di rivitalizzare e tutelare lo sviluppo locale della rete distributiva, il Comune può, in considerazione delle opportunità e dei contesti:

a) esonerare l'attivazione delle medie strutture di vendita, entro il limite consentito dalla tabella delle compatibilità di cui all'articolo 14, dalla verifica degli standard a parcheggio previsti all'articolo 22, sempre che siano garantiti nell'ambito territoriale oggetto del programma di qualificazione urbana, adeguati parcheggi pubblici e privati esistenti o in progetto;

b) esonerare del tutto, o in ambiti delimitati, dall'obbligo di chiusura domenicale e festiva;

c) esonerare del tutto, o in ambiti delimitati, dall'obbligo di chiusura infrasettimanale;

d) disciplinare l'apertura notturna degli esercizi con maggiore ampiezza rispetto agli altri addensamenti urbani;

e) prevedere lo sviluppo di idonee merceologie, attraverso appositi studi di mercato, per innalzare la qualità degli addensamenti commerciali;

f) prevedere l'organizzazione di idonee aree pubbliche da destinarsi alla realizzazione di forme di mercato su area pubblica integrative, complementari e/o sostitutive del commercio al dettaglio in sede fissa;

g) disporre il divieto di vendita di determinate merceologie, qualora questo costituisca un grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, sempre che ciò non inibisca lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza fra varie tipologie commerciali;

h) stabilire priorità o obblighi di contestualità di realizzazione delle iniziative programmate;

i) sottoporre le comunicazioni di apertura degli esercizi di vicinato alle procedure di valutazione di impatto di cui agli articoli 20, 23 e 24;

l) escludere gli esercizi commerciali esistenti dalle possibilità previste dagli articoli 12 e 18 della presente normativa, per quanto concerne il trasferimento e l'accorpamento in altre zone di insediamento commerciale.

10. Il Comune stabilisce e specifica le indicazioni di cui al comma 9 con apposita normativa di attuazione limitata all'ambito del programma di qualificazione urbana,

11. Nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana, le nuove aperture, i trasferimenti, le variazioni di superficie di vendita e di settore merceologico si attengono alle norme di cui all' articolo 12 e alle norme di cui al comma 10.

12. Qualora il Comune non provveda all'individuazione delle aree candidate alla realizzazione dei programmi di qualificazione urbana, è applicata, senza alcuna limitazione, la tabella delle compatibilità di cui all'articolo 14, ed è esclusa l'applicazione della procedura di valutazione di impatto prevista dall'articolo 10, comma 3, lettera c) del Decreto Legislativo n. 114/1998 e disciplinata agli articoli 20, 23 e 24 della presenti norme.

13. I programmi di qualificazione urbana possono usufruire di finanziamenti a valere su fondi pubblici all'uopo destinati; è data priorità ai programmi che prevedano valide alternative alle gravitazioni extraurbane.

14. La realizzazione degli interventi previsti può essere attuata con l'impiego di risorse finanziarie pubbliche e private, anche attraverso società a capitale misto da costituire a tale scopo.

Art. 16. Programmi integrati di rivitalizzazione delle realtà minori

1. Sono considerate realtà urbane minori, ai sensi dell'articolo 19 dell'allegato A della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012, le realtà nelle quali è necessario promuovere e incentivare interventi idonei a conseguire la rivitalizzazione del servizio commerciale, particolarmente per quanto concerne l'offerta di prima necessità. I sobborghi presenti sul territorio comunale riuniscono i caratteri delle cosiddette Realtà Urbane Minori. Le caratteristiche insediative e la consistenza delle attività presenti si possono desumere dalla sotto riportata tabella che permette di evidenziare che la popolazione di tali nuclei non eccede mai i 3.000 abitanti e che il sistema commerciale è dato da un assetto dove il sistema alimentari è mediamente presente con due punti vendita, esclusivamente di vicinato, per ciascun sobborgo. In particolare, si individuano i seguenti 11 contesti:

- Cabanette
- Cantalupo
- Casalbagliano
- Cascina Grossa
- Castelceriolo

- Litta Parodi
- Lobbi
- Mandrogne
- San Giuliano Nuovo
- San Giuliano Vecchio
- San Michele
- Valle San Bartolomeo
- Valmadonna
- Villa del Foro

SOBBORGH	ABITANTI AL 31/01/2013	Attività commerciali	Attività paracommerciali
CABANETTE	950	3	4
CANTALUPO	967	8	6
CASALBAGLIANO	1.152	5	2
CASCINAGROSSA	883	8	4
CASTELCERIOLO	1.698	14	11
LITTA PARODI	1.210	7	4
LOBBI	964	4	5
MANDROGNE	1.666	11	8
SAN GIULIANO NUOVO	1.070	0	1
SAN GIULIANO VECCHIO	1.712	2	2
SAN MICHELE	2.054	10	12
VALLE SAN BARTOLOMEO	1.944	12	5
VALMADONNA	2.423	18	15
VILLA DEL FORO	441	1	2
TOTALE	25.494	103	81

2. In tali realtà il Comune, previa consultazione delle organizzazioni dei consumatori e delle imprese del commercio, con esclusione degli addensamenti A.5. e delle localizzazioni L.2. adotta programmi integrati di rivitalizzazione (P.I.R.) che, anche attraverso incentivi e con la eventuale realizzazione di centri polifunzionali di servizi, promuovano la permanenza di un adeguato servizio di vicinato.

3. Il Comune, per realizzare gli interventi a carattere strutturale di cui al comma 2, utilizza gli strumenti di pianificazione del territorio e di concertazione previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente; in tal caso il programma integrato di rivitalizzazione ne può costituire parte integrante e sostanziale.

4. Per centri polifunzionali di servizi, ai sensi delle presenti disposizioni, s'intendono uno o più esercizi commerciali ubicati in un'unica struttura o complesso che si possono realizzare, anche in "precario", su

area pubblica, eventualmente integrata con un distributore di carburante, cui si associa una pluralità di altri servizi, quali, ad esempio:

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

5. Per detti centri polifunzionali, è possibile rilasciare autorizzazioni alla somministrazione di alimenti e bevande e alla vendita di giornali e riviste, anche in deroga alle norme vigenti, dando la priorità ad operatori esistenti che intendano trasferire la loro attività.

6. I centri polifunzionali di servizi sono soggetti a convenzione che preveda, nel caso di trasferimento senza il consenso del Comune, la revoca delle autorizzazioni ottenute in deroga ed il recupero degli eventuali incentivi concessi.

7. Ove esistano insediamenti commerciali e di servizi non addensati, è possibile prevedere la realizzazione di centri polifunzionali di servizio in prossimità delle preesistenze, favorendone l'integrazione.

8. I programmi integrati di rivitalizzazione sono adottati con apposita delibera del Consiglio Comunale, anche su proposta di soggetti privati, e sono corredati da un programma di attuazione degli interventi, con tempi e modalità di realizzazione, nonché da un piano finanziario degli investimenti.

9. I programmi integrati di rivitalizzazione possono prevedere sia interventi di natura urbanistico-edilizia, laddove ciò possa costituire elemento a sostegno delle attività commerciali in sede fissa o su area pubblica, sia azioni di promozione e sostegno per lo sviluppo e il mantenimento delle attività commerciali. Il Comune può prevedere abbattimenti degli oneri di urbanizzazione.

10. I programmi integrati di rivitalizzazione possono usufruire di finanziamenti a valere su fondi pubblici all'uopo destinati; è data priorità ai finanziamenti che forniscono le migliori garanzie sul piano dell'igiene degli alimenti e della salute pubblica.

11. La realizzazione degli interventi previsti può essere attuata anche attraverso l'utilizzo di risorse finanziarie pubbliche e private, eventualmente anche attraverso società a capitale misto da costituire a tale scopo.

Art. 17. Prescrizioni particolari

1. Ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo n. 114/1998, nel rispetto dei criteri indicati ai commi 2 e 3, limitatamente agli addensamenti commerciali A.1. e A.2. e limitatamente agli ambiti individuati come futuri programmi di qualificazione urbana, di cui all'articolo 15, e fino alla loro approvazione, il Comune può sottoporre a valutazione di impatto commerciale, per un periodo di anni due a decorrere dalla data di entrata in vigore della normativa di cui alla D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012, le comunicazioni di apertura, di trasferimento, di variazione della superficie di vendita, di modifica o aggiunta di settore merceologico degli esercizi di vicinato, inibendone gli effetti.

2. La valutazione di impatto commerciale è effettuata, previa assunzione da parte del Comune di apposito atto deliberativo:

a) nel rispetto delle finalità e degli obiettivi enunciati agli articoli 1 e 2 del Decreto Legislativo n. 114/1998;

b) nel rispetto delle finalità e degli obiettivi della L.R.28/99 e della D.C.R. 563-13414/99, come modificata dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23 dicembre 2003, come modificata dalla D.C.R. 191-43016 del 6.12.2012;

c) nel rispetto dei contenuti dell'articolo 13;

d) nel rispetto delle compatibilità tra localizzazioni e tipologie di strutture distributive di cui all'articolo 14;

e) nel rispetto dei contenuti degli articoli 20, 23 e 24;

f) nel rispetto dello sviluppo di idonee merceologie destinate a completare il servizio ai residenti e ad accrescere la qualità degli addensamenti commerciali;

g) nel rispetto del divieto di vendita di determinate merceologie qualora questo costituisca un grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, sempre che ciò non inibisca lo sviluppo del commercio e della libera concorrenza tra varie tipologie commerciali.

3. Fino all'eventuale adozione del provvedimento di cui al comma 2, il Comune proroga le disposizioni eventualmente vigenti in sede locale adottate in applicazione della legge 6 febbraio 1987, n. 15 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 9 dicembre 1986, n. 832, recante misure urgenti in materia di contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione).

Art. 18. Priorità nel rilascio delle autorizzazioni

1. Le nuove aperture ed il trasferimento di sede delle medie e grandi strutture di vendita è autorizzato, nel rispetto delle norme dell'articolo 12, secondo le procedure stabilite dalla Giunta regionale in attuazione dell'articolo 3 della L.R. 28/99 n. 28/1999

2. Nel caso di domande concorrenti hanno priorità:

a) le domande che propongono e contribuiscono meglio alla realizzazione degli spazi pubblici di cui agli articoli 23 e 24;

b) le proposte di accorpamento di autorizzazioni rilasciate ai sensi della legge n. 426/1971, con superficie di vendita superiore a mq. 400, operanti nel Comune o nell'area di programmazione commerciale di riferimento, qualora si riferiscano ad esercizi aperti ed operanti che rispondano ad almeno uno dei seguenti criteri:

1) siano ubicati esternamente alle zone di insediamento commerciale così come classificate e definite agli articoli 9, 10 e 11;

2) siano ubicati in aree o edifici, anche all'interno delle zone di insediamento commerciale, non idonei sotto il profilo dell'accessibilità, ovvero qualora sia dimostrato che non rispondano ai criteri di valutazione di impatto sulla viabilità di cui all'articolo 23, o non siano dotati di adeguati spazi da destinare al soddisfacimento del fabbisogno minimo di parcheggi previsto all'articolo 22 e non sia possibile alcun intervento per il loro adeguamento.

3. Si considerano concorrenti le domande presentate, complete di tutta la documentazione, nello stesso giorno, e riferite alla medesima ubicazione, ovvero ad ubicazioni che si escludono vicendevolmente ai sensi degli articoli 10 e 11.

4. Per l'applicazione dei criteri di priorità è obbligatoria la sottoscrizione di un accordo tra il Comune che esamina la nuova autorizzazione e l'impresa commerciale che propone l'iniziativa, al fine di garantire il reimpiego del personale dipendente degli esercizi che si intendono accorpare.

5. L'accordo sottoscritto deve essere dettagliato in modo tale che la pubblica amministrazione possa procedere alla verifica dell'adempimento degli impegni assunti.

6. Le autorizzazioni che si accorpano devono essere revocate con provvedimento del Comune al momento del rilascio della nuova autorizzazione.

7. Sono esclusi dalle priorità gli esercizi commerciali che abbiano anche una sola delle seguenti caratteristiche:

a) siano ubicati nell'ambito dei programmi di qualificazione urbana e nei programmi integrati di rivitalizzazione, previsti agli articoli 15 e 16, adottati dal comune;

b) siano facenti parte di centri commerciali naturali riconosciuti dal Comune di Alessandria;

c) siano facenti parte di centri commerciali autorizzati ai sensi della presente normativa o ai sensi della legge n. 426/1971.

PARTE SECONDA

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

RIFERITI AL SETTORE COMMERCIALE

TITOLO QUINTO: ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

Art. 19. Vocazione commerciale del territorio comunale, dimensionamento delle aree commerciali ed elaborati di piano

1. Il Piano Regolatore Generale delimita le zone di addensamento e le localizzazioni commerciali, all'interno delle quali individua le aree a destinazione o compatibilità commerciale, sulla base dei criteri stabiliti dal presente articolo e degli articoli 10, 11, 13, 14 e 21 nei tempi e con le procedure stabilite dalla normativa urbanistica regionale, dall'articolo 6, comma 5 del decreto legislativo n. 114/1998 e dall'articolo 4 della L.R. 28/99.

2. Per le localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.), è consentito indicare i parametri attraverso i quali esse sono identificabili e pertanto, fermo restando quanto previsto dal comma 4, non è necessaria la loro rappresentazione cartografica.

3. Le localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2) devono essere individuate dall'Amministrazione Comunale in numero adeguato a garantire la dinamica concorrenziale attraverso una pluralità di alternative di scelta.

4. Le destinazioni d'uso commerciali, nel rispetto delle norme dei presenti criteri, devono garantire agli operatori una pluralità di alternative di scelta per le tipologie distributive, nel rispetto delle norme e delle compatibilità di cui all'articolo 14, comma 4.

5. Il Piano Regolatore Generale, nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale, individua e norma le aree e gli spazi da destinare a parcheggi pubblici e privati, funzionali agli impianti commerciali preesistenti e previsti, nel rispetto di quanto stabilito all'articolo 22, e prevede norme ed interventi adeguati all'organizzazione del sistema del traffico urbano ed extraurbano nel rispetto di quanto stabilito all'articolo 23 delle presenti norme.

6. L'Amministrazione comunale, contestualmente alla formazione eventuale di un nuovo Piano Regolatore Generale o nell'adeguamento del PRG vigente, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. n. 114/1998, nel rispetto degli indirizzi regionali, integra il regolamento edilizio ed il regolamento di polizia locale con specifiche disposizioni relative al decoro e all'arredo urbano degli addensamenti commerciali urbani A.1., A.2., A.3. (addensamenti storici rilevanti, addensamenti storici secondari e addensamenti commerciali urbani forti), come definiti all'articolo 10, con particolare riferimento alla sistemazione dei fronti commerciali, all'organizzazione edilizia degli spazi espositivi sul fronte strada, all'utilizzo di materiali di finitura, alla definizione delle tipologie delle insegne pubblicitarie e all'analisi degli elementi da evitare ai fini del decoro urbano. Il Comune potrà indicare, in sintonia con quanto stabilito all'articolo 24, i criteri progettuali e di immagine relativi agli insediamenti commerciali ubicati nelle localizzazioni L.1., L.2., come definite all'articolo 11.

7. Ai fini della valutazione di compatibilità ambientale di cui all'articolo 24, lo strumento urbanistico generale del Comune contiene l'analisi di compatibilità ambientale e i criteri di valutazione che devono essere adottati dagli strumenti urbanistici esecutivi in applicazione dell'articolo 20, comma 5 della legge regionale 14 dicembre 1998, n. 40 (Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione), e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20. Individuazione dei beni culturali e ambientali

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati dai comuni ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i., della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione.

2. Il Comune individua tra tali beni anche parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali, aventi valore storico e artistico, ubicati nell'ambito degli addensamenti commerciali A.1., A.2. e A.3. (addensamenti storici rilevanti, addensamenti storici secondari, addensamenti commerciali urbani forti), così come individuati all'articolo 10, al fine di evitarne lo snaturamento e l'espulsione, in sintonia con quanto prescritto dall'articolo 6, comma 3, punto c) del decreto legislativo n. 114/1998.

3. Il regolamento di polizia locale ed il regolamento edilizio stabiliscono norme per la limitazione all'esercizio delle attività commerciali in prossimità dei beni culturali e ambientali, e in parti più estese e

di particolare pregio degli addensamenti commerciali, previa motivazione che esse, per le modalità di esercizio o per le modalità di fruizione, danneggiano il valore storico-ambientale della zona considerata.

Art. 21. Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso commerciale, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali e strumenti urbanistici esecutivi (SUE), è univoca e deve essere individuata in sede di adeguamento dei piani regolatori generali nel rispetto dell'articolo 8 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo') secondo i seguenti principi:

- a) commercio al dettaglio: da attribuirsi nell'ambito degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili; nelle altre zone del territorio urbanizzato da attribuirsi per consentire la realizzazione degli esercizi di vicinato. Tale destinazione deve essere, di norma, integrata o al tessuto residenziale o alle attività produttive industriali, artigianali, al terziario non pubblico e al commercio all'ingrosso. Ai sensi dell'articolo 26, primo comma, lettera f) della L.R. 56/1977, come sostituita dalla L.R. 28/99, sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona;
- b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

2. Ai fini dell'individuazione delle aree e degli edifici da destinarsi alle attività commerciali, verificata la compatibilità territoriale dello sviluppo di cui alle presenti norme, nell'adeguamento del piano regolatore generale, si opererà per uniformarsi ai seguenti criteri:

1. esercizi di vicinato: sono consentiti anche esternamente agli addensamenti e alle localizzazioni commerciali, di cui agli articoli 10 e 11, purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 20, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;
2. medie e grandi strutture di vendita: sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali di cui agli articoli 10 e 11, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 20, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed

operante; esse sono interamente ricomprese nell'addensamento extraurbano e nelle localizzazioni commerciali, incluse tutte le pertinenze, quali i posti a parcheggio previsti dall'articolo. 22, le aree di servizio all'attività commerciale, quali le aree di carico e scarico merci, per la raccolta rifiuti e simili, la viabilità di distribuzione dei posti a parcheggio di cui all'articolo 22.

3. All'atto dell'adeguamento e formazione degli strumenti urbanistici previsti dall'articolo 6, comma 5 del Decreto Legislativo n. 114/1998, della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i., e dall'articolo 4 della L.R. 28/99, si integrano le norme tecniche di attuazione per disciplinare le aree e gli edifici individuati secondo i criteri di cui ai commi 1 e 2.

4. La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le norme degli articoli 9, 10, 11, 14 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati nella parte seconda della presente normativa ed in particolare agli articoli 20, 22, 23 e 24: pertanto dopo l'adozione dei presenti criteri ed il conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, secondo le modalità previste dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i., esternamente agli addensamenti e localizzazioni commerciali non sono ammessi insediamenti commerciali per medie e grandi strutture di vendita.

Art. 22. Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area

1. Il Piano Regolatore Generale e le relative varianti stabiliscono, nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977 e s.m. e i., come sostituito dalla L.R. 28/99, lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive.

2. Ai sensi della normativa vigente lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri del presente articolo; la restante quota può essere reperita in aree private.

3. Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero,

artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la superficie utile lorda di queste ultime genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977 e s. m. e i., da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate di cui al comma 2. La realizzazione in una zona di insediamento commerciale di una multisala cinematografica determina un fabbisogno aggiuntivo a quello derivante dall'applicazione del comma 3, secondo le previsioni della specifica normativa di settore.

4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM(*)	400-900	$N=35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1.800	$N=60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1.800	$N=140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4.500	$N=245+0,20(S-2500)$
G-SM2	OLTRE 4.500	$N=645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2.500	$N=0,045XS$
G-SE 1	da 1.501 o 2.501 A OLTRE 6.000	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1.500 251-2.500	$NCC = N+N' (***)$
G-CC1	FINO A 12.000	$NCC = N+N' (***)$
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18.000	$NCC = (N+N') \times 1,5 (***)$
G-CC4	OLTRE 18.000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

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

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

5. 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 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

6. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, comprese tra queste ultime i centri commerciali di cui all'articolo 5, la cui dimensione sia conforme alle tabelle dell'articolo 14, ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.) e negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), e negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), non è richiesta la realizzazione dei posti a parcheggio previsti dal comma 3.

6 bis. Per i trasferimenti di esercizi commerciali di cui all'art. 12 commi 13,14 e 16 dei presenti criteri ubicati negli addensamenti di cui al precedente comma 6, o nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.), è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale.

6 ter. In tutte le zone di insediamento commerciale, per gli esercizi commerciali che realizzano ampliamenti di cui all'articolo 12, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane.

6 quater. Nel caso degli addensamenti A.5. è richiesto comunque l'effettivo possesso di almeno l'80 per cento delle dotazioni prescritte dall'articolo 21, comma 1, numero 3) della l.r. 56/1977 e s.m. e i. ed il rispetto della dotazione di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) relativamente all'intera superficie di vendita comprensiva di quella risultante dall'ampliamento.

7. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

8. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto dei commi 4, 5 e 7, è obbligatorio e non

derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali, normate dall'articolo 12, e ai fini del rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie anche per i casi in cui è prevista la monetizzazione di cui ai commi 5, 6 bis e 6 ter e 6 quater. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie, non soggetta alle norme dell'articolo 21, primo e secondo comma della L.R. 56/1977 e s.m. e i., come modificati dalla L.R. 28/99 e ai commi 1 e 2 del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), così come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n.122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con d.p.r. 15 giugno 1959, n. 393).

Art. 23. Regolamentazione delle aree di sosta e verifiche di impatto sulla viabilità

1. Il Comune, privilegiando norme di autoregolamentazione concertata, disciplina l'orario di carico e scarico delle merci negli addensamenti storici rilevanti (A.1.) e negli addensamenti storici secondari (A.2.), cercando di concentrarlo nelle ore di minor traffico ed evitando lo sviluppo dell'inquinamento acustico.

2. L'Amministrazione Comunale, nel disciplinare la sosta su suolo pubblico, deve considerare che, per la vitalità del commercio negli addensamenti commerciali A.1. (addensamenti storici rilevanti), A.2. (addensamenti storici secondari) e A.3. (addensamenti commerciali urbani forti), A.4. (addensamenti commerciali urbani minori o deboli) e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.), deve essere privilegiata la possibilità di parcheggio gratuito, sia pure per una breve durata. In tali ambiti territoriali, con esclusione delle aree comprese nei programmi di qualificazione urbana di quelle comprese all'articolo 15 le medie e le grandi strutture di vendita devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti. In alternativa il Comune, nei propri strumenti urbanistici generali o particolareggiati, deve prevedere apposita normativa per la monetizzazione, in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento della realizzazione di parcheggi di iniziativa pubblica dedicati alla zona di insediamento.

3. Il progetto unitario di coordinamento, previsto all'articolo 10 per gli addensamenti commerciali A.5. e all'articolo 11 per le localizzazioni commerciali L.2., e l'accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, devono essere corredati con apposito studio sul sistema del traffico veicolare attuale e potenziale sulla parte della rete infrastrutturale che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico che potenzialmente può essere indotto dalle varie tipologie di

strutture distributive compatibili ai sensi dell'articolo 14. Dallo studio devono derivare le soluzioni viabilistiche per il potenziamento della rete infrastrutturale e le norme di riferimento del suddetto progetto unitario di coordinamento, previa concertazione con la Provincia e con i comuni limitrofi. Le opere previste, la cui realizzazione è a carico dei soggetti proponenti le iniziative, sono obbligatorie ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire relativi a tutti gli insediamenti commerciali.

4. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali urbane ed urbano-periferiche devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, così come prevista all'articolo 22, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali aree, aggiuntive rispetto al soddisfacimento dei posti parcheggio di cui all'articolo 22, non devono interferire con il sistema dei posti auto riservati alla clientela e al personale dipendente e devono essere servite da viabilità dedicata che non deve interferire con la viabilità di transito e di ricerca del posto auto da parte della clientela.

5. L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, oltre a quanto previsto dal comma 3, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

6. I progetti e le domande di autorizzazione di cui al comma 5 devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, sulla parte della rete che può risentire in misura significativa dell'incremento del traffico indotto dall'attività commerciale, che terrà conto, per gli addensamenti commerciali A.5. e per le localizzazioni commerciali L.2., anche delle opere infrastrutturali previste nel progetto unitario di coordinamento approvato dal Comune, previa acquisizione del parere obbligatorio della Provincia o di altro ente titolare della proprietà delle sedi stradali. Tale studio deve comprendere, separatamente per le zone urbane di insediamento commerciale A.1., A.2., A.3., A.4. e L.1. e per le zone extraurbane di insediamento commerciale A.5., e per le zone di insediamento commerciale urbano periferiche L.2., la verifica funzionale dei nodi e degli assi stradali, in modo che sia garantita un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei livelli di servizio previsti dai comuni e dalle province per le strade di rispettiva competenza. In particolare devono essere considerati:

- a) il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico, specialmente se comportano la sosta su suolo pubblico, che deve essere regolamentata;
- b) il movimento indotto di vetture private, calcolato assumendo convenzionalmente un flusso viario, in ora di punta, pari al valore ottenuto applicando i parametri della tabella che segue, dove C è il fabbisogno dei posti parcheggio complessivo nelle zone di insediamento conforme all'articolo 22 ed F è il flusso viario da considerare sia in entrata sia in uscita:

C	F
Fino a 1.000 posti auto	$F = 1 \times C$
Più di 1.000 posti auto	$F = 1.000 + 0,65 (C-1.000)$

- c) il traffico ordinario, assumendo sia il maggior valore su base oraria stimato tra le ore 17 e le ore 19 del venerdì e del sabato sia il maggior valore rilevato nell'arco di 2 settimane consecutive, con esclusione dei mesi di agosto e dicembre; il rilievo deve essere asseverato dal professionista incaricato alla redazione dello studio; al traffico ordinario si deve aggiungere il traffico presumibilmente generato dalle attività, di nuovo o esistente impianto, non considerate nel calcolo del fabbisogno dei posti parcheggio e comunque servite dalla stessa viabilità della zona di insediamento commerciale; ai fini dei calcoli si utilizzano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione: bus e mezzi pesanti = 2,5 auto, motoveicoli = 0,5 auto;
- d) la viabilità perimetrale esterna al parcheggio, l'organizzazione e la portata degli accessi;
- e) l'adeguata organizzazione interna dell'area destinata a parcheggio, mediante l'analisi della partizione tra viabilità di transito e di ricerca del posto auto con indicazione del parametro di rotazione;
- f) adeguato dimensionamento delle aree di carico e scarico e di manovra in relazione alla frequenza e alle esigenze del servizio di movimentazione merci, nel rispetto del comma 3.

7. I livelli di servizio di cui al comma 6 sono così definiti:

- a) livello A: gli utenti non subiscono interferenze alla propria marcia, hanno elevate possibilità di scelta delle velocità desiderate (flusso libero); il confort per l'utente è elevato;
- b) livello B: la densità del traffico è più alta del livello A e gli utenti subiscono lievi condizionamenti alla libertà di manovra e al mantenimento delle velocità desiderate; il confort per l'utente è discreto;
- c) livello C: le libertà di manovra dei singoli veicoli sono significativamente influenzate dalle mutue interferenze che limitano la scelta della velocità e le manovre all'interno della corrente veicolare; il confort per l'utente è medio;

d) livello D: è caratterizzato da alte densità di traffico ma ancora da stabilità di deflusso; la velocità e la libertà di manovra sono condizionate in modo sensibile; ulteriori incrementi di domanda possono creare limitati problemi di regolarità di marcia; il confort per l'utente è medio-basso;

e) livello E: rappresenta condizioni di deflusso veicolare che hanno come limite inferiore il valore della capacità della strada; le velocità medie dei veicoli sono modeste (circa la metà di quelle del livello A) e pressoché uniformi; vi è ridotta possibilità di manovra entro la corrente; incrementi di domanda o disturbi alla circolazione sono riassorbiti con difficoltà dalla corrente di traffico; il confort per l'utente è basso;

f) livello F: tale condizione si verifica allorché la domanda di traffico supera la capacità di smaltimento della sezione stradale utile, per cui si hanno condizioni di flusso forzato con code di lunghezza crescente, velocità di deflusso molto basse, possibili arresti del moto; il flusso veicolare è critico.

8. Il livello di servizio F può essere previsto e accettato solo negli addensamenti A.1., A.2., A.3, A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.). Si considera accettabile il livello di servizio E solo se riferito al traffico di punta eccezionale e quando sia dimostrata un'ampia capacità residua. Gli altri livelli di servizio si considerano compatibili con il buon funzionamento del sistema della viabilità.

9. Lo studio di impatto sulla viabilità deve essere esteso alla valutazione di tipo ambientale secondo i criteri e le modalità del presente articolo e dell'articolo 24.

10. La valutazione dell'impatto sulla viabilità, soprattutto nel caso di richiesta di nuove autorizzazioni per grandi strutture di vendita, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, bensì contribuire a renderla possibile.

Devono, pertanto, essere dimostrate:

a) la qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code in accumulo nelle idonee corsie di accelerazione e di decelerazione per l'ingresso e l'uscita dalle aree afferenti la zona di insediamento commerciale che devono sempre essere previste in corrispondenza dell'immissione nella viabilità principale comunque non riducendone la capacità e la sicurezza, che devono essere necessariamente ospitate nell'area afferente la zona di insediamento commerciale;

b) le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, mediante il controllo e la correzione delle esternalità negative, ovvero la correzione dei costi sociali del nuovo insediamento, quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree montane e rurali, avendo cura di evitare soluzioni progettuali che interferiscano sul sistema della viabilità riducendone la capacità e sicurezza.

11. Lo studio di cui ai commi precedenti deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.

12. Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento devono essere concertate con il Comune e la Provincia al rilascio dell'autorizzazione commerciale di cui agli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/1998 e devono essere oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo. Le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento costituiscono contenuto inderogabile all'accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, laddove previsto all'articolo 12. La realizzazione delle opere è propedeutica all'apertura al pubblico della tipologia della struttura distributiva autorizzata. Fino a che non sia dimostrato, attraverso adeguate opere infrastrutturali, il raggiungimento di idonei livelli di servizio nel rispetto dei commi 7 e 8, non possono essere positivamente valutati i progetti e le autorizzazione per superfici di vendita superiori a mq. 900, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.) e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.) e per superfici di vendita superiori a mq. 1.800 negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.).

13. Le opere concordate oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo sono autorizzate dagli organi competenti entro novanta giorni dalla presentazione del progetto definitivo conforme agli strumenti urbanistici vigenti o, ove occorra, facendo ricorso ad apposita conferenza dei servizi prevista dalla normativa in materia.

14. Per interventi su edifici esistenti, ivi comprese le attività commerciali attive e operanti, il traffico indotto è calcolato secondo quanto previsto dal comma 3 ter della DCR 191-43016/12, sottraendo da F i flussi rilevati in entrata e in uscita dall'attività esistente.

Art. 24. Verifiche di impatto ambientale

1. L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 23 devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

2. Il comune effettua specifica valutazione di compatibilità ambientale che deve corredare la valutazione "ex ante" prevista all'articolo 9 e all'articolo 11, in specifico per il riconoscimento delle localizzazioni

commerciali L.2. L'analisi e la valutazione di compatibilità ambientale, che costituisce uno dei fattori di aiuto alla decisione, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, bensì contribuire a renderla possibile in un contesto di tutela della qualità della vita sotto il profilo territoriale ed economico. A tale fine i comuni devono esaminare e valutare tutti gli aspetti ambientali, individuare le misure previste per impedire, ridurre e ove è possibile compensare gli impatti ambientali significativi, da assumersi negli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi nonché per i singoli progetti.

3. Il comune correda il progetto unitario di coordinamento, o l'accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990 laddove previsto dalla presente normativa, con idonea e dettagliata analisi di compatibilità ambientale estesa all'intera localizzazione L.2. e addensamento A.5. che valuti gli effetti ambientali indotti, diretti ed indiretti, dalle varie tipologie di strutture distributive compatibili ai sensi dell'articolo 14. Da tale analisi di compatibilità ambientale i comuni devono derivare le norme per le opere di mitigazione necessarie nonché le caratteristiche progettuali degli insediamenti commerciali che costituiscono riferimento normativo del suddetto progetto unitario di coordinamento. Le opere previste e i criteri progettuali sono obbligatori ai fini dell'ottenimento dei permessi a costruire relativi a tutti gli insediamenti commerciali.

4. La verifica di compatibilità ambientale non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, bensì contribuire a renderla possibile in un contesto di tutela della qualità della vita, sotto il profilo economico e territoriale. A tale fine deve essere dimostrata la sintonia dell'insediamento considerato con gli obiettivi della L.R. 28/1999, della L.R. 40/1998, e successive modifiche ed integrazioni, e della presente normativa.

In particolare si deve:

- a) migliorare il servizio reso al consumatore;
- b) rispettare le condizioni di libera concorrenza;
- c) evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo;
- d) contribuire alla formazione di spazi pubblici collettivi adatti alla libera fruizione in condizioni di sicurezza da parte dei cittadini;
- e) preservare adeguati livelli di servizio del sistema del traffico;
- f) migliorare la qualità progettuale degli interventi allo scopo di un equilibrato inserimento ambientale.

5. Per i progetti di centri commerciali sottoposti alla procedura di verifica ambientale ai sensi degli articoli 4 e 10 della Legge Regionale 40/1998, la Giunta regionale, con proprio provvedimento, adotta apposite linee guida contenenti specifici criteri e modalità di analisi e valutazione, nonché le procedure

di verifica nel rispetto degli obiettivi di cui al comma 2, nonché della presente normativa e delle normative di settore.

6. Ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 40/1998 sono sottoposti alla fase di verifica di compatibilità ambientale gli insediamenti commerciali di cui all'allegato B1 alla stessa legge.

7. La valutazione di compatibilità ambientale degli insediamenti commerciali nei casi previsti dall'articolo 4 e dall'allegato B1 alla L.R. 40/1998 viene coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio delle concessioni edilizie per i casi previsti dal settimo e ottavo comma dell'art. 26 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i. come sostituiti dalla legge regionale sul commercio ed è effettuata secondo i criteri e le modalità stabiliti dalla deliberazione della Giunta regionale di cui al comma 5 del presente articolo.

Art. 25. Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruzione

1. I titoli edilizi e le autorizzazioni edilizie relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i. secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

2. I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per medie e grandi strutture di vendita e di rilascio del permesso di costruire inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.

3. Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire inerente all'immobile sono dettate dalla legislazione vigente. Tale permesso non può essere rilasciato prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del D.Lgs. n. 114/1998 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto.

Art. 26. Approvazione degli strumenti urbanistici e degli atti presupposti e complementari

1. Le varianti urbanistiche necessarie ad adeguare lo strumento urbanistico, ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della legge regionale sul commercio, sono formate e approvate secondo le procedure stabilite dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i..

Trattandosi di materia che comporta differenti procedure di approvazione, i comuni approvano, secondo il seguente ordine:

- a) i presenti criteri comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del d.lgs. 114/1998 ed all'articolo 4, comma 1 della L.R. 28/99, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio rappresentative a livello provinciale;
- b) l'adeguamento del Piano Regolatore Generale secondo quanto disposto all'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al piano regolatore generale ed è quindi approvato secondo i disposti della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i.;
- c) il regolamento di polizia locale e annonaria ai sensi dell'articolo 6, comma 5 del d.lgs. 114/1998, integrato dei contenuti necessari all'applicazione della presente normativa;
- d) le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni ai sensi dell'articolo 8, comma 4 del d.lgs. n. 114/1998 e dell'articolo 4 della L.R. 28/1999.

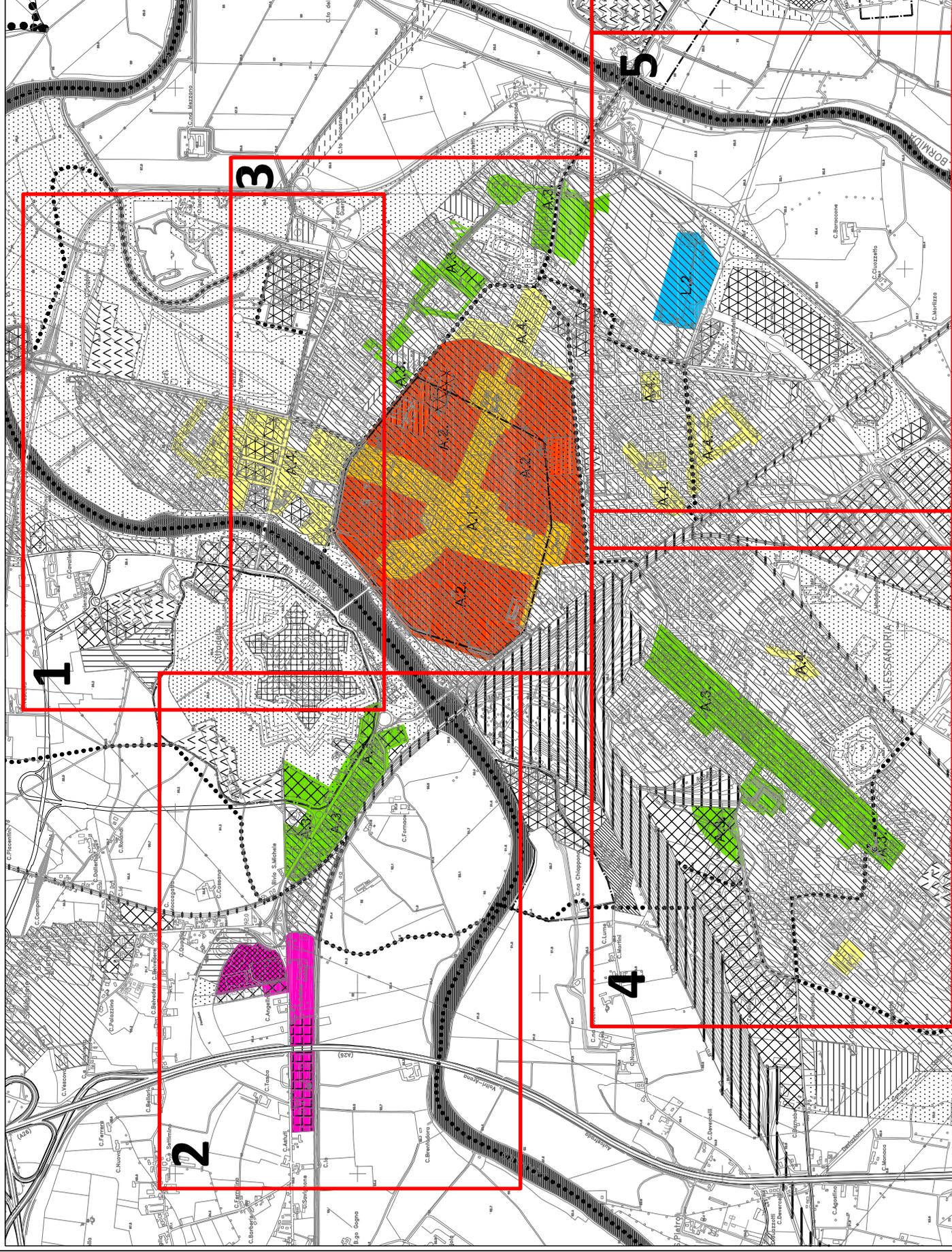
4. L'adeguamento degli strumenti urbanistici, che individua gli addensamenti e le localizzazioni L.2., stabilisce che queste ultime siano sottoposte a progetto unitario di coordinamento di cui all'articolo 11, contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'articolo 24 della presente normativa e ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 40/1998 e ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti. La convenzione relativa allo strumento urbanistico esecutivo non può regolamentare la presenza delle differenti tipologie di strutture distributive nei singoli edifici previsti tranne nel caso in cui ciò sia adeguatamente motivato in base a quanto previsto dalla l. 287/1990, e dagli atti assunti dal Comune in applicazione dell'articolo 24, comma 6 per i casi in esso previsti.

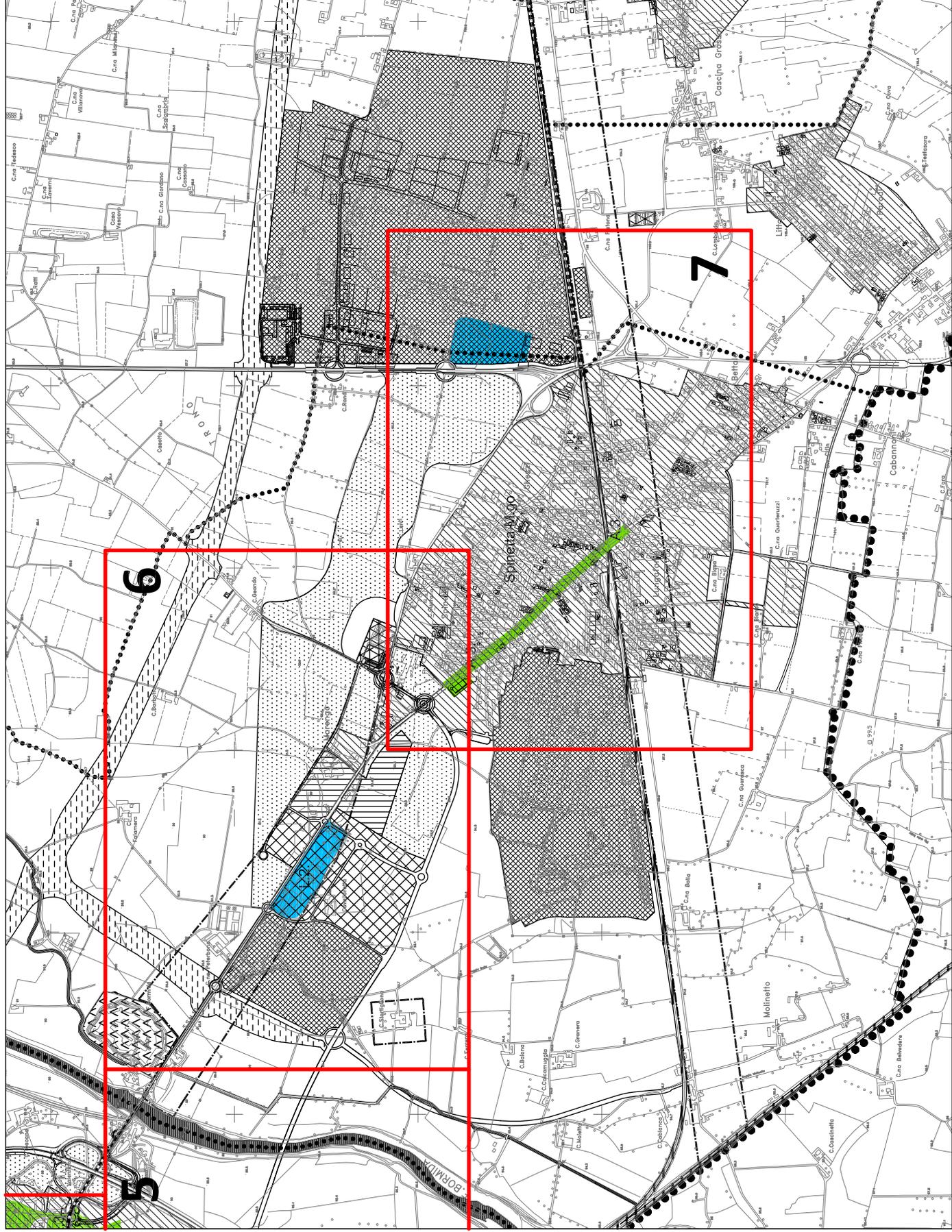
Art. 27. Norme finali

1. Le autorizzazioni per gli esercizi commerciali sono rilasciate in base alle norme del presente provvedimento e secondo le procedure stabilite con apposito atto della Giunta regionale emanato ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 28/99.
2. Ai sensi dell'articolo 3, comma 5 della L.R. 28/99, la conferenza dei servizi di cui all'articolo 9, comma 3 del decreto legislativo n. 114/1998 è indetta dalla Regione secondo le procedure e i tempi stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale.
3. Le autorizzazioni per l'esercizio delle attività commerciali per le medie e grandi strutture di vendita hanno l'efficacia e la validità prevista dall'articolo 5 della legge regionale sul commercio.

4. Le autorizzazioni sono revocate, oltre che per i casi previsti dall'articolo 22 del decreto legislativo n. 114/1998, anche per i casi previsti dagli articoli 5 e 6 della legge regionale sul commercio.
5. Il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie per gli insediamenti commerciali è disciplinato dalla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i. dal presente provvedimento e, in particolare, per insediamenti con superficie lorda di pavimento superiore a mq. 4.000, dalle norme di cui alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i.
6. L'annullamento delle concessioni o autorizzazioni edilizie relative ad insediamenti commerciali è normato dalla della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i., e dagli articoli 5 e 6 della L.R. 28/99.
7. I casi non espressamente previsti dalla presente normativa sono ricondotti in sede di valutazione per analogia alle fattispecie normate dal presente provvedimento.

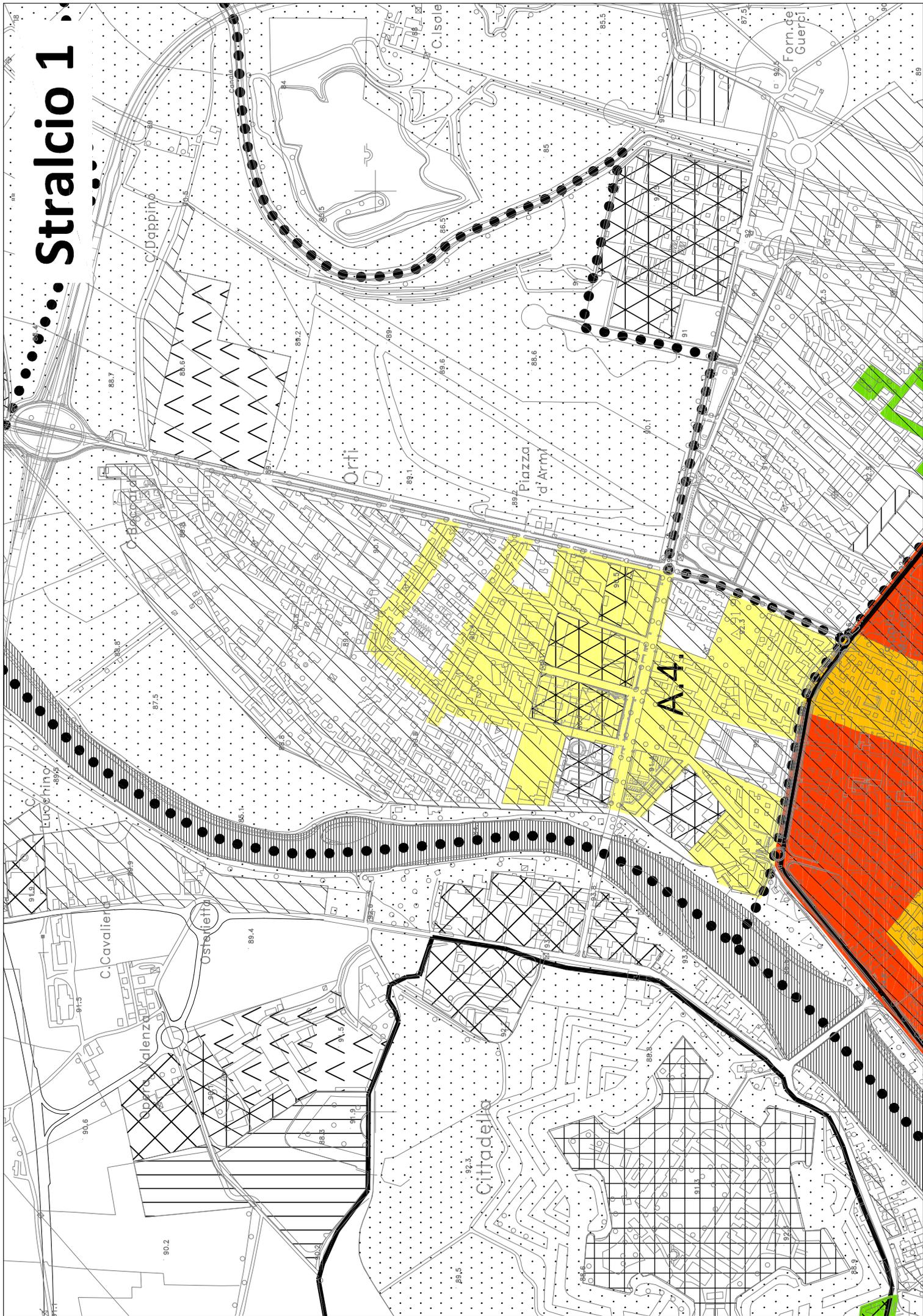
ELABORATI GRAFICI ALLEGATI



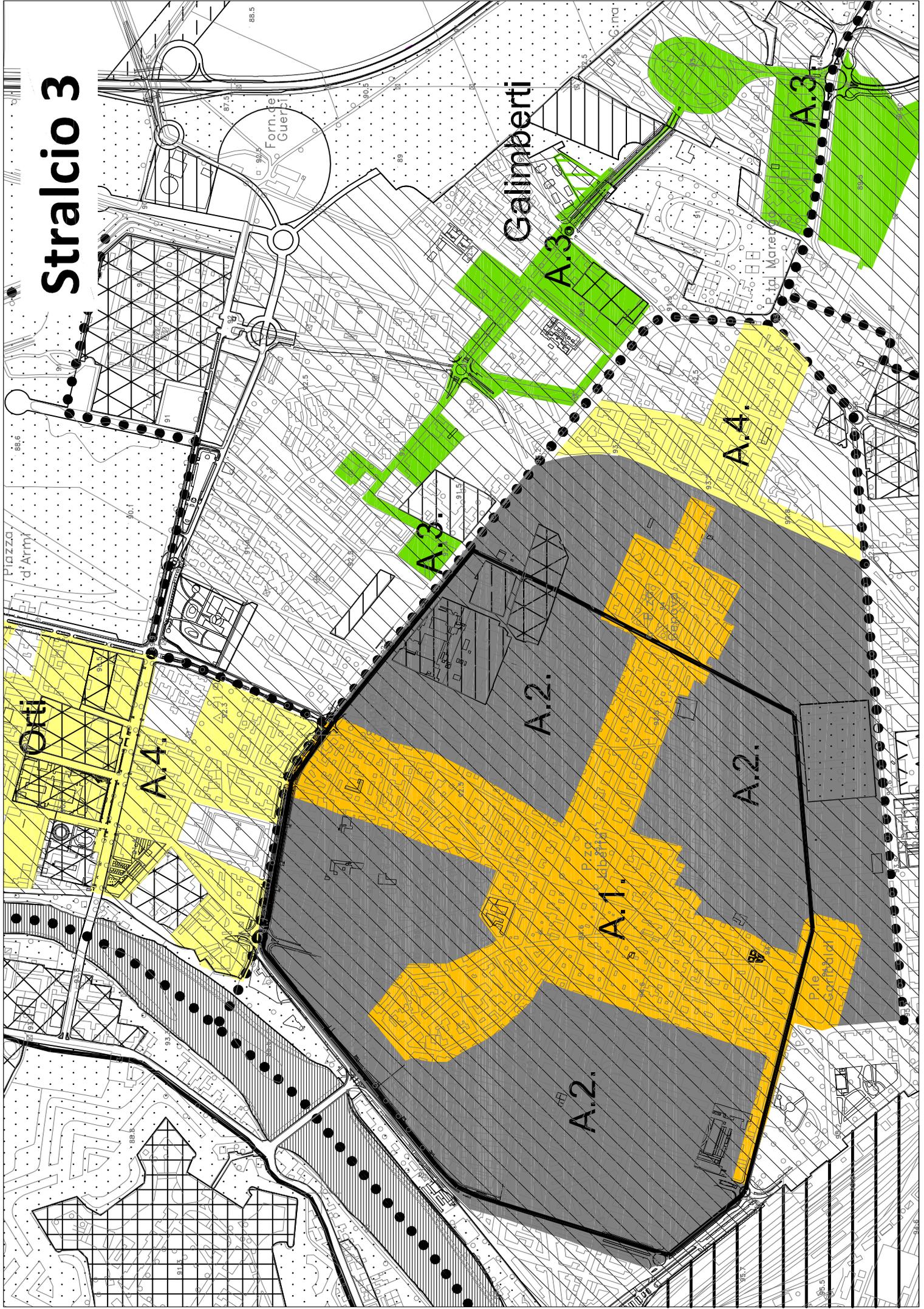


STRALCI INDIVIDUAZIONI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI URBANE
NON ADDENSATE
scala 1:10.000

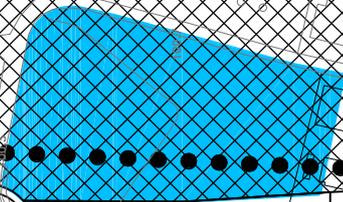
Stralcio 1



Stralcio 3



Stralcio 7



Spinetta M.go



C.na Pisto

C.Lombarda

Betta

C.na Biassa

Lungarane

Chezza

C.Lenti

Spinetta

C. Suardana

101.4

100.2

107.2

103

103.5

103.4

104.3

104.2

100

99.7

99.6

99.5

99.4

99.3

99.2

99.1

99.0

98.9

98.8

98.7

98.6

98.5

98.4

98.3

98.2

98.1

98.0

97.9

97.8

97.7

97.6

97.5

97.4

97.3

97.2

97.1

97.0

96.9

96.8

96.7

96.6

96.5

96.4

96.3

96.2

96.1

96.0

95.9

95.8

95.7

95.6

95.5

95.4

95.3

95.2

95.1

95.0

94.9

94.8

94.7

94.6

94.5

94.4

94.3

94.2

94.1

94.0

93.9

93.8

93.7

93.6

93.5

93.4

93.3

93.2

93.1

93.0

92.9

92.8

92.7

92.6

92.5

92.4

92.3

92.2

92.1

92.0

91.9

91.8

91.7

91.6

91.5

91.4

91.3

91.2

91.1

91.0

90.9

90.8

90.7

90.6

90.5

90.4

90.3

90.2

90.1

90.0

89.9

89.8

89.7

89.6

89.5

89.4

89.3

89.2

89.1

89.0

88.9

88.8

88.7

88.6

88.5

88.4

88.3

88.2

88.1

88.0

87.9

87.8

87.7

87.6

87.5

87.4

87.3

87.2

87.1

87.0

86.9

86.8

86.7

86.6

86.5

86.4

86.3

86.2

86.1

86.0

85.9

85.8

85.7

85.6

85.5

85.4

85.3

85.2

85.1

85.0

84.9

84.8

84.7

84.6

84.5

84.4

84.3

84.2

84.1

84.0

83.9

83.8

83.7

83.6

83.5

83.4

83.3

83.2

83.1

83.0

82.9

82.8

82.7

82.6

82.5

82.4

82.3

82.2

82.1

82.0

81.9

81.8

81.7

81.6

81.5

81.4

81.3

81.2

81.1

81.0

80.9

80.8

80.7

80.6

80.5

80.4

80.3

80.2

80.1

80.0

79.9

79.8

79.7

79.6

79.5

79.4

79.3

79.2

79.1

79.0

78.9

78.8

78.7

78.6

78.5

78.4

78.3

78.2

78.1

78.0

77.9

77.8

77.7

77.6

77.5

77.4

77.3

77.2

77.1

77.0

76.9

76.8

76.7

76.6

76.5

76.4

76.3

76.2

76.1

76.0

75.9

75.8

75.7

75.6

75.5

75.4

75.3

75.2

75.1

75.0

74.9

74.8

74.7

74.6

74.5

74.4

74.3

74.2

74.1

74.0

73.9

73.8

73.7

73.6

73.5

73.4

73.3

73.2

73.1

73.0

72.9

72.8

72.7

72.6

72.5

72.4

72.3

72.2

72.1

72.0

71.9

71.8

71.7

71.6

71.5

71.4

71.3

71.2

71.1

71.0

70.9

70.8

70.7

70.6

70.5

70.4

70.3

70.2

70.1

70.0

69.9

69.8

69.7

69.6

69.5

69.4

69.3

69.2

69.1

69.0

68.9

68.8

68.7

68.6

68.5

68.4

68.3

68.2

68.1

68.0

67.9

67.8

67.7

67.6

67.5

67.4

67.3

67.2

67.1

67.0

66.9

66.8

66.7

66.6

66.5

66.4

6