



COMUNE DI RIPOSTO

■ P. IVA 00222970873

PROVINCIA DI CATANIA

TEL. 962111-FAX 962233

AREA 3°-POS. ORG. P.T.

servizi: pianificazione

territoriale-condono edilizio

CAPITOLO V

Pianificazione commerciale

Le prescrizioni esecutive in tema di pianificazione commerciale costituiscono parte integrante del piano regolatore generale ai sensi delle vigenti disposizioni.

Con il piano commerciale sono recepite a livello comunale le disposizioni regionali in materia di attività commerciali:

Legge Regionale 22.12.1999, n.28;

Direttive ed indirizzi di programmazione commerciale e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, approvate con Decreto del Presidente della Regione 11 Luglio 2000.

In particolare il piano contiene e sviluppa i punti di cui all'art. 15 del sopra richiamato decreto confermando la verifica metodologica degli adempimenti comunali .

Relativamente al PRG sono stati verificati gli stati attuativi delle diverse zone D ed è stato accertato che, salvo i terreni di dimensioni ridotte e trascurabili ai fini della presente pianificazione, le aree in cui si apprezzano intenzioni insediative o trasformative di tipo commerciale sono, in genere, comprese in piani attuativi o strumenti sostanzialmente analoghi.

I provvedimenti di competenza comunale possono integrare opportunamente tale carenza mediante l'introduzione di criteri di compatibilità urbanistica e di congruenza rispetto al sistema della mobilità.

La programmazione della rete distributiva di cui al titolo II del Decreto del Presidente della Regione 11 luglio 2000 ha, fra l'altro, gli scopi di:

rendere compatibile l'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento;

valorizzare la funzione commerciale al fine di riqualificare il tessuto urbano e di ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;

riqualificare i centri storici attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti.

Con la nuova legislazione regionale risultano innovati , rispetto al passato, alcuni criteri, tra cui:

criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici individuino le

aree nelle quali consentire gli insediamenti di medie strutture e con i limiti in seguito indicati anche di grandi strutture;

le limitazioni relative alla necessità di tutela dei beni artistici, culturali e ambientali dei centri storici e delle località di interesse artistico e naturale al fine di qualificare la presenza delle attività commerciali e artigianali in grado di svolgere un servizio di vicinato ed evitare il processo di espulsione delle attività commerciali ed artigianali;

più incisivi poteri comunali relativi alla localizzazione dei servizi commerciali nei centri storici;

la disciplina inerente alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, in relazione alle diverse strutture di vendita;

la correlazione, fino alla contestualità, delle autorizzazioni di natura edilizia e di quelle di natura commerciale.

I principi e gli obiettivi inerenti alla materia specifica del presente piano, espressi nella Legge regionale n.28/1999 sulla disciplina del commercio in sede fissa sono individuabili:

nella promozione dei processi di integrazione degli esercizi

di vicinato, riconoscendo alla rete costituita da tali esercizi un ruolo fondamentale rispetto alla qualità dei servizi per la popolazione residente, per i consumatori e per la domanda turistica;

nella valorizzazione della funzione commerciale anche ai fini della riqualificazione del tessuto urbano e del recupero del patrimonio edilizio esistente;

nella valorizzazione del servizio commerciale nelle aree urbane;

nella qualificazione dei servizi commerciali al turista;

nella integrazione fra le periferie e il resto delle aree urbane;

nella integrazione, nei centri storici, fra le attività commerciali e le altre attività turistico-ricettive e di produzione artigianale di qualità;

nell'integrazione della rete distributiva rispetto al territorio e alla riqualificazione del tessuto urbano.

Con le superiori direttive per la programmazione urbanistica commerciale, in buona sostanza, la Regione, ha voluto che la programmazione degli esercizi commerciali fosse

parte integrante della pianificazione urbanistica.

Di particolare interesse appare poi quanto contenuto nell'art.12, comma 2, lett. b), del citato D.P.R. nel quale si fa esplicito riferimento all'esigenza di “programmare lo sviluppo e la qualificazione del piccolo commercio di vicinato alimentare e non alimentare puntando a potenziarne l'integrazione e la concentrazione in centri commerciali locali urbani e gallerie commerciali pluripiano, favorendo la continuità della presenza di vetrine commerciali e di attività di servizio lungo i fronti delle strade commerciali, anche attraverso apposite normative urbanistiche di controllo dei cambi di destinazione d'uso”.

CONSIDERAZIONI INTERNE ALLA DISCIPLINA URBANISTICO-COMMERCIALE CON RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE LOCALE

La città, come abituale sede di relazioni e di scambi, richiede che il sistema distributivo sia compatibile con la maglia dei tessuti già formati o in formazione.

A tale scopo la razionalizzazione del sistema distributivo

avrà aspetti organizzativo-funzionali che risultano comuni alla gran parte degli esercizi quali le questioni:

- degli orari,
- della circolazione interna al sistema,
- della accessibilità al sistema,
- dei rifornimenti e immagazzinamenti,
- delle modalità, tendenti alla unificazione, di accredito e di pagamento,
- del confort e degli arredi,
- della fornitura a domicilio.

L'integrazione fra i diversi elementi che compongono il sistema distributivo avrà aspetti che concernono le relazioni fra i tessuti commerciali (specie se di servizio alla residenza) e le altre funzioni ordinarie.

Gli inserimenti programmatici dell'ultimo periodo che hanno consentito l'innesto degli elementi che vengono considerati innovativi negli esercizi della cosiddetta grande distribuzione, anche se non sempre effettivi e talvolta solo indotti (convenienza, varietà merceologiche, tempo di servizio, relativa autonomia contingente del cliente dal venditore, varietà di scelta, tempestività del rifornimento, corrispondenza fra

quantità e prezzo, documentazione di pagamento, pagamento informatizzato), inducano oggi a delle riflessioni e considerazioni.

Tali elementi sono stati fatti coincidere finora, nell'immaginario collettivo, con la banale e segregante (e ormai antiquata) configurazione edilizia del grande capannone commerciale.

Lo sviluppo ulteriore di tale tendenza non può più essere favorito se non si intende favorire la progressiva scomparsa della città consolidata e la sua sostituzione con un suo "doppio" non motivato da ragioni di interesse generale.

L'alternativa è costituita da configurazioni impregnate di contestualità relazionali, proprie di un territorio profondamente rinnovato nell'uso e nella geometria delle nuove reti di mobilità generale in sede propria e a scala sovracomunale.

Possiamo delineare tali configurazioni come formazioni territoriali produttive e di servizi che possono essere assunte a fondamento generale del Piano di settore del commercio parte integrante dello strumento urbanistico generale.

Intorno alle formazioni di cui sopra s' intende promuovere lo sviluppo di forme di aggregazione e di rafforzamento

strutturale delle imprese commerciali già insediate e disponibili, che assumano il ruolo di "poli commerciali" capaci di connettere la rete degli esercizi e farle raggiungere caratteri innovativi ed economie di scala.

Alle finalità di promuovere lo sviluppo ed il rafforzamento strutturale della piccola e media impresa commerciale, risponde anche la previsione di consentire medie strutture di vendita derivanti dall'ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti fino al limite massimo di 1000mq., soglia che, nella realtà urbana caratterizza la struttura ottimale, e che può rappresentare lo sviluppo della piccola e media impresa purché ciò avvenga in edifici preesistenti anche al fine di favorire un processo di qualificazione del tessuto urbano evitando, anche per questa via, i fenomeni di "desertificazione" che si vogliono prevenire.

PROGETTI DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE:

P.V.C.

Le direttive di cui al decreto del presidente della Regione 11 luglio 2000 all'art 13 individuano strumenti innovativi di natura esecutiva ad una dimensione a cavallo tra lo strumento

urbanistico attuativo ed un progetto architettonico urbanistico di massima.

Tale scala favorisce la formazione di un nuovo strumento d'intervento che il legislatore ha voluto chiamare "Progetti di valorizzazione commerciale" PVC di natura urbanistico edilizia, volti a riqualificare e a sviluppare il tessuto commerciale, artigianale, di servizio della ricettività e produttivo in generale.

Tali progetti possono essere promossi sia per le aree del centro storico che per le altre aree urbane e territoriali a vocazione commerciale.

In questo senso il piano prevede la predisposizione dei seguenti Progetti:

1-PVC Centro storico-centro urbano

2-PVC Lungomare E. Pantano

3-PVC Centro storico-aree adiacenti Torre Archirafi

4-PVC Carruba.

Tramite strumenti di consolidata esperienza urbanistica P.I.P. (Piani Insediamenti Produttivi) s'intendono attuare le altre forme di sviluppo e rafforzamento commerciali del territorio del comune; in particolar modo, richiamando quanto contenuto alla lettera c del punto 3 dell'art.12 delle più volte richiamate direttive.

In particolare si vuole intercettare, all'interno della catena alimentare e non alimentare del freddo, la fase dello stoccaggio.

In questo senso appare interessante la riutilizzazione dei manufatti dell' ex APAS per destinarli a locali per la catena del freddo.

Quanto all'area di S. Leonardello, dopo la definitiva consacrazione di polo produttivo intersettoriale a scala regionale per le tipologie degli insediamenti realizzati, si tratta ora di rafforzare e razionalizzare la tendenza con la previsione di ampliamenti mirati, di aree per medie e grandi strutture di vendita che non si pongano in modo conflittuale con la struttura commerciale urbana esistente , e di aree destinate alla logistica, che integrandosi con la intermodalità, possano conferire quella identità di territorio vocato al terziario maturo. Quanto alle grandi strutture, esse sono ammesse se realizzati da operatori

commerciali all'uso consorziati.

Le due aree previste sono:

1) PIP Carruba area ex APAS

2) PIP Area produttiva S.Leonardello

Quanto sopra è da progettare ed attuare in ciascuno degli ambiti elencati e rappresentati nelle allegate planimetrie.

CONTENUTO DEI PVC

In attuazione dei principi contenuti nella legge e nelle direttive regionali tesi alla promozione di processi di integrazione degli esercizi di vicinato, l'Amministrazione comunale assegna ai progetti di valorizzazione commerciale un ruolo prioritario riconoscendo alla rete costituita da tali esercizi una funzione fondamentale rispetto alla qualità dei servizi per la popolazione residente, per i consumatori e per la domanda turistica e rispetto all'obiettivo della riqualificazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Con tale priorità si vogliono promuovere forme di aggregazione tra gli esercizi di vicinato esistenti e tra questi e la media e grande distribuzione al fine di formare centri commerciali naturali o poli commerciali capaci di connettere gli esercizi suddetti in organizzazioni gestionali, che consentano economie di scala .

L'Amministrazione provvederà a dar corso alle procedure per pervenire alla costituzione, attraverso il tavolo di concertazione, di gruppi di studio interdisciplinari che provvedano ad una lettura integrata degli elementi urbanistico-edilizi, di arredo urbano, commerciali e di mobilità degli ambiti contenuti nei PVC.

I progetti e le idee che ne scaturiranno, entro i termini indicati dall'Amministrazione, costituiranno la base per la elaborazione, da parte degli uffici comunali, dei singoli PVC che conterranno scadenze precise ed idonei finanziamenti.

Risulterà al riguardo importante l'opera che dovrà essere svolta dalle Associazioni di categoria per promuovere forme di associazione tra le imprese esistenti e forme di collaborazione fra queste e la media/grande distribuzione.

A tal fine l'Amministrazione comunale provvederà ad

attivare, nell'ambito della procedure, un tavolo di concertazione per ottenere impegni precisi dai promotori e partecipanti agli interventi nel senso di:

- guidare la riorganizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva
- migliorare i servizi alla cittadinanza preservando la rete commerciale tradizionale di commercio e artigianato valorizzandone la specificità e la presenza sul territorio
- garantire la preferenza per la individuazione alle aziende ed agli imprenditori localizzati nei quartieri oggetto dell'intervento
- favorire forme consortili di gestione
- favorire l'acquisto degli spazi dei centri commerciali da parte dei soggetti inseriti.

COMUNE DI RIPOSTO
(Prov. di Catania)

Piano regolatore generale
(P.R.G. 2002)

Urbanistica commerciale
Norme tecniche di attuazione

Progettisti

Arch. Salvatore Cali

Arch. Sebastiano Savica

ART. 1

PROGETTI DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE
NELLE AREE DEL CENTRO STORICO-CENTRO
URBANO (PVC)

1.1 -"La tutela anche commerciale dei centri storici, allo scopo di qualificare la presenza delle attività commerciali e artigianali in grado di svolgere un servizio di vicinato ed evitare il processo di espulsione delle attività commerciali ed artigianali", si applica al complesso di aree urbane riportate nella planimetria in scala 1:2.000, del CentroStorico-Centro urbano del capoluogo comunale e del centro storico-aree adiacenti di Torre Archirafi.

1.2 -Quanto sopra si attua tramite i PVC (progetti di valorizzazione commerciale) (attuazione della L.R. n.28/99 recante norme sulla disciplina del commercio e del Titolo III delle direttive di cui al decreto Presidente della Regione 11 Luglio 2000), aventi lo scopo unitario di tutelare il patrimonio

edilizio storico garantendo nel contempo agli utenti (residenti, turisti ecc.) i migliori servizi commerciali integrati con quelli di interesse pubblico.

ART. 2

I PVC PER LA RIVITALIZZAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

2.1 -Con successivi separati provvedimenti l'amministrazione potrà predisporre PVC per la rivitalizzazione della rete distributiva di cui all'art13 delle sopra richiamate direttive.

Poiché in tali ambiti possono essere ricondotti i programmi per la tutela dei centri storici , all'interno degli stessi sono comprese porzioni di tessuto urbano su cui agiscono i programmi per la tutela dei centri storici di cui al precedente art.1.

2.2 – All'interno di tali ambiti trovano localizzazione, nel rispetto dei programmi sopra citati, nuove medie e grandi strutture di vendita, oltre a quelle previste al successivo art. 3, al solo fine di concretizzare gli indirizzi contenuti nella relazione che prevedono di favorire la nascita di centri commerciali naturali e poli commerciali. Le grandi strutture prevedibili dovranno derivare dalla aggregazione funzionale ed organizzativa a mezzo di consorzi degli esercizi di vicinato con quelli di servizio alla residenza e con le eventuali medie e grandi strutture di vendita presenti.

ART. 3

STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICO- COMMERCIALE PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

A partire dalla data di esecutività del presente atto e per i successivi cinque anni sono ammessi solo i seguenti interventi.

1 – Mantenimento delle Medie Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti così come definiti al successivo art.4.

Ampliamento delle Medie Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti così come definiti al successivo art. 4 fino alla soglia massima della classificazione (2500 mq. di superficie di vendita) a condizione che siano verificati gli standard di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 4 in relazione all'ampliamento richiesto. La possibilità di ampliamento è utilizzabile per una sola volta nell'arco del quinquennio.

2 – Mantenimento delle Grandi Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti così come definiti al successivo art.4.

3 - Sono inoltre consentiti insediamenti di Medie strutture di vendita di carattere rurale derivanti dall'ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, per lo stesso settore merceologico, esclusivamente all'interno di edifici preesistenti alla data di entrata in vigore del presente piano ed a condizione che siano verificati gli standard di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 4 e che l'intervento sia ammissibile ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici .

ART. 4

DOTAZIONE E CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE ALBERATO

4.1 -Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 2 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

a) parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Riguardo ai suddetti parcheggi si applicano le note esplicative di cui al punto 9 della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 28.10.1967.

b) parcheggi per la sosta di relazione nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli

edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Ai fini del presente regolamento si considerano come "edifici a destinazione commerciale esistenti" quelli che alla data di entrata in vigore del regolamento stesso risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

Nelle zone interessate dai PVC di cui ai precedenti artt. 1 e 2 si farà riferimento alla specifica regolamentazione introdotta con la loro approvazione, da considerarsi quindi prevalente.

4.2 - Per gli esercizi di vicinato:

a) I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita, mentre, i parcheggi per la sosta stanziale possono

essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.

b) Nelle zone a traffico limitato o escluso nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti si prescinde dal dimensionamento di cui al precedente punto a), non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

4.3 - Per le medie strutture di vendita:

a) Le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle M.S.V. sono dimensionate nella misura minima di mq.1,50 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc);

b) Le dotazioni indicate al precedente punto a) sono ridotte della metà quando l'esercizio abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura

scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tali strutture sono identificate in quelle fino a 500 mq. di superficie di vendita per gli esercizi posti in edifici a destinazione commerciale esistenti così come definiti al precedente comma 1. La stessa riduzione si applica quando si verifichi un effetto di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica derivante dall'insediamento proposto che sia dichiarato ed attestato dall'Amministrazione Comunale;

c) Nelle zone a traffico limitato o escluso si prescinde dal dimensionamento di cui ai precedenti punti a) e b) non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di medie strutture di vendita;

d) Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 40 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali;

Nelle zone interessate dai programmi di cui all'art. 1 e 2 si farà

riferimento alla specifica regolamentazione introdotta con la loro approvazione, da considerarsi quindi prevalente.

4.4 - Per le grandi strutture di vendita

a) I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 2 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse e complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.)

b) Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 40 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

c) Nelle zone a traffico limitato o escluso si prescinde dal

dimensionamento di cui ai precedenti punti a) e b) non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di grandi strutture di vendita.

Dai suddetti ulteriori requisiti specifici si può derogare dai requisiti di cui sopra, nel caso di interventi in tessuti urbani esistenti (nei centri storici, quando si tratti della costituzione di centri commerciali "naturali" o "di strada" e simili), approvati con specifico atto.

ART. 5

CENTRI COMMERCIALI

5.1 -Il centro commerciale è un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente.

I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (servizi bancari, servizi alle persone, ecc.)

5.2- Si individuano 4 tipi di centro commerciale

a) mercato coperto: aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;

b) centro commerciale locale urbano: è costituito da almeno 6 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2.500mq;

c) medio centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva compresa tra 2.500 e 5.000 mq.;

d) grande centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie di vendita complessiva superiore a 5.000 mq;

E' centro commerciale la struttura caratterizzata anche dalla presenza di soli esercizi di vicinato, di esercizi di vicinato e una o più medie o grandi strutture ovvero da sole medie o grandi strutture.

5.3 -Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti, ed essa determina la disciplina e la procedura amministrativa da applicare alle relative domande e comunicazioni.

ART. 6

RIFORMULAZIONE NORME URBANISTICHE

6.1 -E ammessa nelle zone A e B l'apertura di nuovi esercizi commerciali nelle tipologie di:

- esercizi di vicinato

- di medie strutture di vendita e di realizzazione di centro commerciale locale urbano, con la limitazione che l'intervento complessivamente considerato non comprometta e snaturi le tipologie architettoniche date e che sia rispettoso dei canoni e dei codici locali nelle soluzioni prospettiche, nei materiali da utilizzare e nelle tecniche. In ogni caso il progetto dovrà essere esaminato dall'ufficio tecnico e dovrà rilasciarsi autorizzazione o concessione, previ pareri degli enti terzi che hanno competenza ad intervenire.

INDICE

Art. 1 - Progetto di valorizzazione commerciale nelle aree del centro storico-centro urbano (PVC)

Art. 2 - I pvc per la rivitalizzazione della rete distributiva

Art.3 - Strumenti di programmazione

urbanistico-commerciale per le medie e grandi strutture di vendita

Art. 4 - Dotazione e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato

Art. 5 - Centri commerciali

Art. 6 - Riformulazione norme urbanistiche

Criteri e procedure comunali per rilascio delle autorizzazioni ai sensi della Legge Regionale 22 Dicembre 1999, n°28.

-A- Esercizi commerciali di vicinato.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento, nei limiti di superficie di vendita di mq. 150, degli esercizi di vicinato di cui ai raggruppamenti I,II e III come da allegato alla legge regionale 22.12.99, n°28 sono soggetti a comunicazione e possono essere effettuati decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Nella comunicazione il soggetto interessato deve dichiarare:

a) di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 della L.R. n° 28/99;

b) di aver rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitari i regolamenti edilizi e le norme

urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso;

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

L'apertura di un esercizio di vicinato di cui ai raggruppamenti I e II, È soggetta ad autorizzazione rilasciata dal Comune nel principio di salvaguardare la rete distributiva delle piccole e medie imprese operanti nel territorio e non è sottoposta ad alcuna limitazione nel rispetto dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dall'art. 5 del Decr. Leg.vo 31.03.1998, n° 114 e dall'art. 7 della Legge Reg.le 22.12.1999 n° 28-.

L'autorizzazione all'apertura decade automaticamente qualora il titolare non inizi l'attività entro sei mesi dalla data dell'autorizzazione, salvo proroga in caso di comprovata necessità dipendenti da fatti non imputabili al titolare.

L'autorizzazione è revocata quando:

a) viene sospesa l'attività per un periodo superiore ad un anno;

b) il titolare viene a trovarsi nelle condizioni previste dal titolo II, art. 5, comma 2, 3 e 4 del Decr. Leg.vo 31.03.98 n° 114;

c) nel caso di ulteriore violazione delle prescrizioni in materia igienico-sanitari, avvenuta dopo la sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'art. 22, comma 3, L.R. n° 28/99.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano e le disposizioni vigenti in materia.

-B-medie strutture di vendita

1. I criteri di rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita previsti dall'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n° 28, nell'ambito del territorio comunale si ispirano ai seguenti principi:

- perseguire un processo di modernizzazione del sistema distributivo locale;
- assicurare garanzie di concorrenzialità tra le diverse forme distributive;
- mirare al mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità;
- promuovere l'equilibrato sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse parti del territorio comunale;
- svolgere una funzione di tutela delle piccole e medie imprese commerciali, stante il loro grado di radicamento sul territorio comunale ed il ruolo da queste svolte sotto il profilo dello sviluppo dell'occupazione di manodopera locale.

2. L'apertura, il trasferimento di sede, l'estensione dei settori merceologici, l'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita degli esercizi commerciali rientranti nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), della legge regionale 22 dicembre 1999, n° 28, sono subordinati al rilascio di un'autorizzazione comunale sulla base dei criteri di cui al presente atto deliberativo.

I settori merceologici di riferimento sono i seguenti:

a) Settore alimentare

I - Tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

b) Settore non alimentare

II - Prodotti dell'abbigliamento (articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima), calzature;

III - Prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel raggruppamento II).

Qualora, ai fini dell'apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione di settore merceologico di una media struttura di vendita sia necessario l'ottenimento di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato deve inoltrare, contestualmente alla domanda di autorizzazione commerciale, la relativa domanda di concessione o autorizzazione edilizia, ovvero dichiarazione di inizio attività facendo riferimento in ciascuna delle due istanze alla domanda collegata.

Nell'ipotesi in cui la richiesta di autorizzazione commerciale riguardi locali già esistenti per i quali esiste regolare certificato di usabilità e l'insediamento dell'attività commerciale non richiede modifiche alla destinazione d'uso dei locali e/o opere edilizie, il richiedente dovrà allegare alla domanda apposita autocertificazione relativa al possesso dei requisiti sopra elencati.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia può essere contestuale o successivo al rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita.

3. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per media struttura di vendita è subordinato:

- a) alla presentazione della domanda per medie strutture di vendita su appositi modelli ministeriali denominati "Mod. COM 2" e "Mod. COM 3", pubblicati nella Gazzetta Ufficiale 23 aprile 1999 - Serie Generale - n. 94 e successive modificazioni;
- b) alla presentazione, da parte dell'interessato, di un progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa nel suo complesso, da allegare al modello ministeriale di cui sopra;

- c) al possesso, da parte dell'interessato, dei requisiti morali di cui all'articolo 3, comma 2, e professionali (se trattasi di attività commerciale del settore alimentare) di cui all'articolo 3, commi 3 e 4, della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28;
- d) al rispetto delle norme urbanistiche e di quelle relative alla destinazione d'uso ed ai regolamenti edilizi;
- e) al rispetto dei regolamenti di polizia urbana, annonaria ed igienico-sanitari;
- f) al rispetto del regolamento comunale d'igiene.

Oltre ai suddetti criteri il rilascio dell'autorizzazione per medie strutture di vendita è subordinato:

- a) alla verifica del rispetto degli standard urbanistici di parcheggio e verde pubblico e di parcheggi pertinenziali funzionalmente collegati alla struttura di vendita con capacità adeguata alle vigenti disposizioni in materia;
- b) alla verifica dell'esistenza di idonei collegamenti pedonali e viari che assicurino una funzionale accessibilità (distintamente per il flusso merci ed il flusso della clientela) alla struttura di vendita;
- c) alla verifica della previsione di idonee aree destinate a

parcheggio distinte per classi di veicoli (autoveicoli, motoveicoli, cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

4. A tale fine il progetto tecnico illustrativo dell'iniziativa da allegare alla domanda di apertura, trasferimento di sede, ampliamento (oltre il limite del 20%) di superficie o estensione merceologica di una media struttura di vendita dovrà contenere i seguenti elementi essenziali:

a) descrizione dell'area di insediamento della struttura con indicati tutti i riferimenti relativi allo stato di fatto ed allo stato di progetto;

b) descrizione delle caratteristiche dell'iniziativa (tecniche di vendita, organizzazione degli spazi di vendita, bacino di utenza, ecc. In particolare, se trattasi di centro commerciale, indicazione del numero complessivo degli esercizi previsti e loro caratteristiche dimensionali e merceologiche, indicazione della superficie di vendita complessiva, ecc.);

c) descrizione della struttura che si intende realizzare, riconvertire, ristrutturare, ampliare con specificazione della destinazione dei singoli vani (superficie di vendita - distinta

eventualmente in alimentare e non alimentare, magazzini, uffici, servizi, ecc.), nonché illustrazione del relativo progetto architettonico;

d) descrizione delle aree previste per i parcheggi distinti per classi di veicolo (autoveicoli; motoveicoli; cicli), nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

Al progetto tecnico illustrativo devono inoltre essere allegati (in duplice copia):

a) planimetria dei locali di vendita (in scala almeno 1:100), con legenda relativa al lay out delle diverse zone d'intervento (in particolare con l'indicazione della superficie di vendita e di quella destinata ad altri usi);

b) un elaborato grafico (in scala 1:200 o 1:500) relativo alla sistemazione esterna dell'insediamento commerciale, con particolare riguardo alla viabilità (flusso merci e persone), alle aree di carico e scarico, all'applicazione agli standard di parcheggio e verde pubblico ed ai parcheggi pertinenziali per la clientela;

c) un'estratto di mappa catastale relativo alle aree interessate dalla domanda di autorizzazione;

d) relazione tecnica contenente la descrizione della rete viaria esistente e di progetto, dei flussi di traffico esistenti e prevedibili a medio termine, della situazione relativa alla mobilità ed ai servizi di trasporto collettivo, nonché la previsione dei flussi di traffico previsti a seguito dell'apertura della nuova struttura distributiva ed illustrazione delle soluzioni che si intendono adottare per il miglioramento della mobilità sulla rete viaria di riferimento.

Qualora la documentazione tecnica e cartografica di cui sopra risulti già parzialmente depositata presso l'Amministrazione comunale a corredo di domanda di concessione o autorizzazione edilizia, l'interessato potrà ometterne la presentazione a corredo della domanda di autorizzazione commerciale dichiarando che la stessa risulta già allegata ad altra istanza, specificandone gli estremi.

5. Si considerano concorrenti le domande corredate dalla prescritta documentazione pervenuta al Comune prima della conclusione della fase istruttoria di una domanda del medesimo raggruppamento merceologico e tipologia dimensionale, nonché

relative ad un medesimo ambito territoriale omogeneo per destinazione e funzioni e, comunque, non oltre il 70° (settantesimo) giorno dei 90 (novanta) fissati come termine ultimo per la conclusione del procedimento. L'istruttoria si ritiene conclusa quando il Comune si pronuncia nel merito della domanda o eventualmente alla maturazione del silenzio assenso.

Nel caso di domande concorrenti nello stesso Comune e nella stessa area territoriale di riferimento l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è concessa prioritariamente:

a.1) per il settore alimentare a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture di vendita ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti e operanti nel settore alimentare, e l'assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;

a.2) per il settore non alimentare a domande che prevedono la concentrazione o accorpamento di preesistenti medie strutture ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti

ed operanti nel medesimo settore non alimentare, e siano presentate da richiedenti che abbiano frequentato un corso di formazione professionale per il commercio o risultino in possesso di adeguata qualificazione professionale.

Tale qualificazione può essere comprovata dall'aver esercitato in proprio per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, l'attività di vendita all'ingrosso o al dettaglio di prodotti del settore non alimentare; o aver prestato la propria opera, per almeno due anni nell'ultimo quinquennio, in qualità di dipendente qualificato addetto alla vendita o all'amministrazione o, se trattasi di coniuge o parente o affine entro il terzo grado dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, attestata dalla iscrizione all'I.N.P.S.; o essere in possesso di un diploma universitario o di un diploma di istituto secondario di secondo grado.

In entrambi i settori merceologici sopraindicati a.1) e a.2) sono comunque prioritarie le domande relative agli insediamenti, frutto di operazioni di concentrazione o di accorpamento, inseriti nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui al presente decreto;

b) trasferimento di medie strutture già operanti nel territorio comunale, con eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f);

c) ampliamento di medie strutture esistenti, oltre il limite del 20% della superficie di vendita già autorizzata e comunque nel limite dimensionale di detta tipologia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera f);

d) nuova apertura di media struttura operante nel settore non alimentare da parte di un soggetto che abbia frequentato un corso di formazione professionale per il commercio riconosciuto dalla Regione ovvero sia in possesso di adeguata qualificazione professio-nale, secondo le modalità di cui al precedente punto a.2);

e) nuova apertura di media struttura.

In caso di concorrenza di domande i relativi procedimenti istruttori sono sospesi per un tempo non superiore a quindici giorni, durante il quale il Comune individua la domanda prioritaria.

6. In attuazione dell'articolo 8 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, costituisce atto dovuto, nel rispetto dei requisiti urbanistici, il rilascio di autorizzazione:

a) all'apertura di una media struttura avente una superficie di vendita non superiore a 1.000 mq. (Comune con popolazione compresa tra 10.000 e 100.000 abitanti));

b) all'ampliamento (oltre il limite del 20%) della superficie di vendita di una media struttura di vendita, nel rispetto del limite dimensionale di cui alla lettera a).

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi di cui alle lettere a) e b) è dovuto nel rispetto delle seguenti condizioni:

1) che sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di esercizi rientranti nei limiti dimensionali di cui alle lettere e) ed f) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28;

2) che gli esercizi accorpati o concentrati siano stati autorizzati ai sensi dell'articolo 24 11 giugno 1971, n. 426, e siano operanti nello stesso Comune;

3) che il richiedente si impegni al reimpiego del personale dipendente, con contratto di lavoro a tempo indeterminato, negli esercizi oggetto di concentrazione o accorpamento;

4) che la superficie di vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi indicati per gli esercizi di vicinato alla lettera e) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, tenuto conto del numero degli esercizi oggetto accorpati o concentrati ovvero dell'effettiva superficie di vendita autorizzata, qualora la superficie di detti esercizi sia superiore ai predetti limiti.

In ogni caso il rilascio della nuova autorizzazione comporta la revoca di quella relativa agli esercizi oggetto di concentrazione o di accorpamento.

7. L'estensione di un nuovo settore o raggruppamento merceologico di cui all'allegato della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 28, nell'ambito di una media struttura di vendita equivale a nuova apertura e può essere autorizzata

nell'osservanza delle relative procedure.

-C-Grandi strutture di vendita

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio nel rispetto della programmazione urbanistico commerciale di cui all'articolo 5 ed in conformità alle determinazioni adottate dalla conferenza di servizi di cui al comma 3.

2. Nella domanda l'interessato dichiara:

a) di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3;

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

3. La domanda di rilascio dell'autorizzazione è esaminata da una conferenza di servizi, indetta dal comune competente per territorio, salvo quanto diversamente stabilito nelle disposizioni di cui al comma 5, entro 60 giorni dal ricevimento, composta da quattro membri, rappresentanti rispettivamente l'Assessorato regionale della cooperazione, del commercio, dell'artigianato e

della pesca, la provincia regionale, il comune e la camera di commercio territorialmente competenti, che decide in base alla conformità dell'insediamento ai criteri di programmazione di cui all'articolo 5 e alle priorità di cui al comma 2 dell'articolo 11 ed ai casi di cui al comma 3 dello stesso articolo. Le deliberazioni della conferenza sono adottate a maggioranza dei componenti entro 90 giorni dalla convocazione; il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere favorevole del rappresentante della Regione, il cui voto comunque prevale in caso di parità.

4. Alle riunioni della conferenza di servizi partecipano a titolo consultivo i rappresentanti dei comuni contermini, delle organizzazioni dei consumatori, dei lavoratori del settore e delle imprese del commercio più rappresentative a livello regionale.

5. Il Presidente della Regione, previa deliberazione della Giunta di governo, su proposta dell'Assessore regionale per la cooperazione, il commercio, l'artigianato e la pesca adotta, con proprio decreto, le norme sul procedimento concernente le domande relative alle grandi strutture di vendita; stabilisce il

termine, comunque non superiore a 120 giorni dalla data di convocazione della conferenza di servizi di cui al comma 3, entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego, nonché tutte le altre norme atte ad assicurare trasparenza e snellezza dell'azione amministrativa e la partecipazione al procedimento ai sensi della legge regionale 30 aprile 1991, n. 10.

6. Non sono soggetti ad autorizzazione aggiuntiva, ma a semplice comunicazione al comune competente per territorio gli ampliamenti delle grandi strutture esistenti, per una sola volta, fino ad una percentuale del 20 per cento della superficie già occupata.