



Comune di Pulsano

# CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE E STRUTTURE DI INTERESSE LOCALE

(Ai sensi del comma 1 lettera b) dell'art.15 della Legge Regionale 1 Agosto 2003 n.11)

a cura del dott. Cannizzo Giuliano per conto di Sistema Impresa soc. cons. a.r.l.

# **COMUNE DI PULSANO**

**PROVINCIA DI TARANTO**



## **CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE E STRUTTURE DI INTERESSE LOCALE**

**(Ai sensi del comma 1 lettera b) dell'art.15 della  
Legge Regionale n.11 del 1 Agosto 2003)**

## 1) Premessa

Il presente Regolamento contiene, ai sensi della lettera b) del comma 1 dell'art.15 della Legge n.11 del 1 Agosto 2003, le norme relative ai “...*criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per le medie strutture di vendita e le strutture di interesse locale...*”, aggiornato alle modifiche apportate dalla Legge Regionale n. 5 del 7 Maggio 2008, dal Regolamento Regionale n.7 del 28 Aprile 2009 e dal Regolamento Regionale n. 3 dell'11 Marzo 2011 ed ha validità di tre anni dalla data di entrata in vigore.

Nell'ambito della redazione del presente Regolamento si è voluto tenere conto del criterio base secondo cui l'autorizzazione per l'apertura o l'ampliamento sostanziale di una media struttura possa essere concessa solo in presenza di una “*valutazione di impatto*”, redatta dal richiedente ed approvata dagli Organi competenti, in cui si dimostri che la soluzione proposta garantisca comunque un impatto accettabile senza creare problemi viabilistici, economico-sociali e di altra natura per l'intera collettività e per il tessuto commerciale presente in prossimità della struttura da autorizzare.

Il presente Regolamento potrà essere adeguato alle eventuali normative emanate dalla Regione Puglia con propri Regolamenti, anche prima della scadenza triennale, con delibera di Giunta (in caso di adeguamento a norme sopraggiunte), o con nuova delibera di Consiglio (se l'adeguamento riguarda la programmazione delle nuove medie strutture sul territorio comunale).

## 2) Obiettivi del Regolamento

La determinazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali inerenti le medie strutture di vendita, in linea con le disposizioni normative regionali vigenti, in particolar modo in riferimento al Titolo III della Legge Regionale 11/2003, persegue i seguenti obiettivi:

- a. Valorizzare il Comune ed il proprio territorio mediante l'incentivo alla crescita ed all'integrazione del commercio con le altre attività di servizio nel rispetto dell'ambiente;
- b. Riqualficare le aree di maggior pregio;
- c. Promuovere la libera concorrenza e lo sviluppo delle diverse tipologie distributive;
- d. Favorire la programmazione unitaria delle diverse tipologie commerciali;
- e. Incentivare la crescita della sinergia tra imprese e dello sviluppo innovativo delle stesse;
- f. Stimolare il fenomeno dell'Associazionismo;
- g. Elevare la qualità del servizio commerciale ed assicurare il servizio di prossimità.

### **3) Territorio di Applicazione**

Il presente Regolamento disciplina i criteri attraverso i quali determinare la scelta della localizzazione e gli aspetti localizzativi relativi al rilascio delle autorizzazioni per tutti i tipi di attività commerciali classificate come medie strutture di vendita, svolte sia in forma singola che in forma di centro commerciale.

Il Regolamento si riferisce a tutto il territorio del Comune di Pulsano, per comodità suddiviso in tre Zone Commerciali:

- a. **Zona 1:** Centro Storico ed aree urbane a consolidata presenza commerciale;
- b. **Zona 2:** restante territorio comunale non contemplato nella Zona 1 e nella Zona 3;
- c. **Zona 3:** Marina di Pulsano.

La Zona 1, Centro Storico ed aree urbane a consolidata presenza commerciale, viene individuata quale area da sottoporre a misure di incentivo di cui agli artt. 16 e 17 della Legge Regionale 11/2003 e successive modificazioni, nonché a misure di sviluppo e promozione del commercio, di cui all'art. 15 lettera c) comma 1 della stessa Legge.

Ad essa saranno destinati eventuali fondi da utilizzare per la riqualificazione delle aree a rischio di tenuta della rete distributiva, come previsto dall'art.12 del Regolamento Regionale 2/2004.

#### **4) Definizioni**

In linea con quanto disposto dall'art.4 della Legge Regionale 11/2003 e successive modificazioni, vengono elencate le seguenti definizioni:

- a. per ***commercio all'ingrosso***, si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, d'importazione o d'esportazione;
- b. per ***commercio al dettaglio***, si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c. per ***superficie di vendita di un esercizio commerciale*** si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti;
- d. 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;
- e. Per ***forme speciali di vendita al dettaglio*** si intendono le seguenti:
  - la ***vendita a favore di dipendenti*** da parte di enti o imprese, pubbliche o private, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
  - la ***vendita per mezzo di apparecchi automatici***;

- la *vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione*;
- la *vendita presso il domicilio dei consumatori*.

Sono definiti, altresì, i *settori merceologici* previsti dall'art.4 della Legge Regionale 11/2003 sulla base della classificazione ISTAT-ATECO:

- a. *settore alimentare e misto* (alimentare e non alimentare);
- b. *settore non alimentare beni per la persona*: comprendente i prodotti non alimentari dei settori 52.33 cosmetici e articoli di erboristeria, 52.42 abbigliamento, 52.43 calzature;
- c. *settore non alimentare altri beni*: 52.44 mobili e articoli d'illuminazione, 52.45 elettrodomestici e apparecchi radio e televisori, 52.46.1 ferramenta articoli per il fai da te, 52.47 libri e articoli di cartoleria, 52.48 altri prodotti;
- d. *settore non alimentare altri beni a basso impatto urbanistico*: comprendente i prodotti non alimentari dei settori: 50.1 commercio autoveicoli, 52.46.3 articoli igienico sanitari, 52.46.4 materiali per l'edilizia, 52.46.5 materiali termoidraulici, 52.46.6 macchine attrezzature e prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, 52.48.8 natanti e accessori, nel caso in cui siano commercializzati solo i prodotti di cui al presente settore. La superficie di vendita dell'esercizio è calcolata nella misura di 1/10 della superficie di vendita come definita all'articolo 4, comma 1, lettera c).

### 5) Classificazione delle strutture commerciali

In linea con quanto disposto dall'art.4 della Legge Regionale 11/2003 e successive modificazioni e dei provvedimenti attuativi vengono di seguito classificate le diverse strutture commerciali.

In relazione alle tipologie dimensionali degli esercizi commerciali si distinguono in:

- a. *esercizi di vicinato*: con superficie di vendita fino a **250 mq**;
- b. *medie strutture di vendita*: con superficie di vendita compresa tra **251 e 2.500 mq**. così articolate:

1. **M1. medie strutture di livello locale** con superficie di vendita da **251 fino a 600 mq.**;
  2. **M2. medie strutture intermedie** con superficie di vendita da **601 a 1.500 mq.**;
  3. **M3. medie strutture attrattive** con superficie di vendita da **1501 a 2500 mq.**;
- c. **grandi strutture di vendita:** con superficie di vendita superiore ai **2.500 mq.** così articolate:
1. **G1 grandi strutture inferiori** con superficie di vendita da **2.501 a 4.500 mq.**;
  2. **G2 grandi strutture superiori** con superficie di vendita maggiore di **4.500 mq. fino a 15.000 mq.**;

In relazione alle **modalità insediative degli esercizi commerciali** sono definite le seguenti:

- a. **strutture isolate:** esercizi che non condividono spazi, accessibilità e servizi con altre strutture commerciali con una superficie di vendita massima di 15.000 mq.;
5. Strutture isolate: le strutture isolate sono definite dall'articolo 5, comma 4, lett. a) della legge e possono avere una superficie di vendita massima di mq. 20.000.
- b. **centro commerciale:** costituito da un'insieme di più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica, ovvero di una struttura architettonica unitaria, che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente con una superficie di vendita massima di 25.000 mq di cui almeno il 20 per cento destinato a esercizi di vicinato; i centri commerciali come definiti ai commi 4, 6 quater e 6 quinquies dell'art. 5 della legge sono così suddivisi:
  - ***di vicinato:*** composti da almeno una media struttura nei limiti della **M2** e da esercizi di vicinato fino ad una superficie di vendita complessiva di **2.500 mq.**;
  - ***di interesse locale:*** con una superficie di vendita complessiva massima di **4.000 mq.** ed in cui la superficie di vendita di un singolo esercizio non può essere superiore alla categoria **M3**;

- ***intermedi***: con una superficie di vendita complessiva fino a **10.000 mq.** ed in cui la superficie di vendita di un singolo esercizio non può essere superiore alla categoria “grandi strutture G1”;
  - ***di interesse provinciale***: con una superficie di vendita complessiva superiore a **10.000 mq.** e fino a **25.000 mq.** ed in cui la superficie di vendita di un singolo esercizio non può essere superiore alla categoria “grandi strutture G2”.
- c. **area commerciale integrata**: un'area prevalentemente dedicata al commercio in cui esistono o vengono progettate una pluralità di medie e grandi strutture di vendita, anche insediate in unità edilizie autonome e realizzate in tempi diversi, configurabili come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti. In ogni caso, come previsto dall'art. 5, comma 4, lett. b) della legge, almeno il 20% della superficie di vendita dei centri commerciali deve essere destinato a esercizi di vicinato. Le Aree commerciali integrate a loro volta sono così classificate:
- ***Piccole***: in un'area con una superficie territoriale non superiore a 2 Ha. Possono includere esercizi di vicinato e medie strutture, con superficie di vendita complessiva fino a mq. 4.000. L'area commerciale integrata piccola non può contenere centri commerciali di vicinato;
  - ***intermedie***: composte da esercizi di qualsiasi dimensione con esclusione delle strutture di tipo G2 del settore alimentare, in un'area con una superficie territoriale compresa tra 2 e 5 Ha con superficie di vendita complessiva fino a mq. 10.000;
  - ***di interesse provinciale***: composte da esercizi di qualsiasi dimensione e centri commerciali che occupano più di 5 Ha di superficie territoriale.
- d. **Parco Permanente Attrezzato**, il quale:
- deve sorgere su di un'area con superficie superiore a 20 ettari;
  - deve comprendere, oltre ad attività commerciali, attività complementari per il tempo libero, ludiche, ricreative, culturali per le quali deve presentare strutture stabili ed inamovibili;
  - le strutture commerciali incluse nel parco possono essere organizzate con modalità insediativa di centro commerciale e area commerciale integrata;

- non può includere strutture di tipologia G1 e G2;
- la superficie complessiva occupata dalle strutture commerciali non deve essere superiore a quella complessiva occupata dagli impianti e dalle attrezzature stabili destinate alle attività ludiche, ricreative e culturali.

#### **6) Idoneità urbanistica delle aree comunali per la localizzazione delle medie strutture**

In relazione a quanto stabilito dalle vigenti normative in materia di valutazione degli idonei siti urbanistici destinati alla localizzazione delle medie strutture di vendita e più specificatamente in riferimento a quanto stabilito dal Titolo II del Regolamento Regionale n.7 del 28 Aprile 2009, nella stesura del presente Regolamento si è provveduto ad effettuare una analisi dello strumento urbanistico in vigore nel Comune di Pulsano rappresentato dal PUG, approvato ai sensi della Legge Regionale 20/2001, con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 07/05/2005.

**Ne deriva che le aree compatibili per l'insediamento delle medie strutture di vendita per il Comune di Pulsano sono quelle che derivano dalle previsioni del P.U.G. e relative N.d.A.**

#### **7) Standard di parcheggio**

Come previsto dalla normativa vigente ed in particolare dall'art.4 del Titolo II del Regolamento della Regione Puglia n. 7 del 28 Aprile 2009, il rilascio dell'autorizzazione per nuove strutture di vendita comporta, oltre al rispetto degli standard urbanistici pubblici previsti da D.M.1444/68, la realizzazione dei seguenti standard minimi di parcheggio (pertinenziali) a servizio dell'utenza che sostituisce, per le tipologie sotto indicate, quanto previsto dalla legge 122/89.

Gli standard di parcheggio pertinenziali per medie strutture, in aggiunta agli standard previsti dalla normativa vigente, previsti dal presente Regolamento sono quelli riportati nella tabella che segue:

| SETTORE<br>MERCEOLOGICO              | TIPOLOGIA MEDIE STRUTTURE |                    |                     |
|--------------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|
|                                      | M1<br>mq.251-600          | M2<br>MQ.601-1.500 | M3<br>MQ1.501-2.500 |
| ALIMENTARI E MISTO                   | 0,7 mq.                   | 1 mq.              | 1,5 mq.             |
| BENI PERSONA                         | 0,5 mq.                   | 0,8 mq.            | 1 mq.               |
| ALTRI BENI E BENI A<br>BASSO IMPATTO | 0,4 mq.                   | 0,5 mq.            | 0,8 mq.             |

Per gli esercizi di vicinato non è prevista la dotazione di aree a parcheggio pertinenziali.

Il richiedente deve dare prova al Comune della disponibilità delle aree a parcheggio.

La disponibilità delle aree a parcheggio previste nel presente articolo è requisito essenziale per il rilascio delle autorizzazioni amministrative.

Nella fattispecie in cui i locali destinati alla vendita non siano stati ancora realizzati, la presenza delle aree parcheggio sarà richiesta entro la data di chiusura del procedimento autorizzatorio.

La riduzione delle aree a parcheggio, a qualunque titolo intervenuta successivamente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa, comporta la revoca dell'autorizzazione stessa per il venir meno dei presupposti che ne hanno determinato il rilascio.

#### **8) Standard di parcheggio in deroga per la Zona 2)**

Come previsto dalla normativa vigente ed in particolare dall'art.5 del Regolamento della Regione Puglia 7/2009, al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento ed alla qualificazione della rete distributiva, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68, in caso di accertata carenza della disponibilità dei parcheggi pertinenziali, è possibile derogare agli standard di cui

al precedente art.7, mediante apposita convenzione con l'amministrazione comunale da redigere mediante l'osservanza delle norme inerenti le regole della "monetizzazione" in vigore nella Regione Puglia.

Per interventi da realizzare all'interno di progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 16 della Legge Regionale 11/2003 e che siano compresi o meno in programmi di rigenerazione urbana, comunque denominati la convenzione per gli interventi previsti nelle zone A) (centri storici) e B) (zone urbanizzate), può prevedere la monetizzazione parziale o totale degli standard pertinenziali.

Per interventi realizzati all'interno delle aree urbane o nei distretti urbani del commercio di cui al comma 1 dell'articolo 16 della legge o in aree che per collocazione e tipologia dell'utenza possano fare prevedere consistenti quote di accessibilità pedonale o comunque non automobilistica ovvero nel caso di presenza di funzioni che facciano presumere sinergie nell'utilizzo dei parcheggi, la convenzione può prevedere la seguente riduzione:

- fino ad un massimo del 15% per le strutture alimentari – miste;
- fino ad un massimo del 50% delle strutture non alimentari.

Per interventi da realizzare in locali già dotati di destinazione d'uso commerciale alla data di entrata in vigore del presente regolamento la superficie a parcheggio oggetto di convenzione può essere calcolata con riferimento alla sola superficie di vendita eccedente l'esercizio di vicinato.

L'entità della monetizzazione sarà stabilito con successivo atto dell'organo competente.

La convenzione deve essere vincolata affinché gli introiti recuperati con la monetizzazione vengano utilizzati per migliorare la dotazione di parcheggi dell'area, la sua accessibilità, la sua riqualificazione nonché la realizzazione di opere di arredo urbano.

### 9) Localizzazioni delle medie strutture di vendita

Nel triennio di validità del presente regolamento:

- le medie strutture di tipologia M1, sia alimentari che non alimentari, con superficie di vendita compresa tra mq. 251 e mq. 600, potranno essere localizzate solo nella Zona 2) del territorio comunale;
- le medie strutture di tipologia M2, sia alimentari che non alimentari, con superficie di vendita compresa tra mq. 601 e mq. 1.500, potranno essere localizzate solo nella Zona 2) del territorio comunale;
- le medie strutture di tipologia M3, sia alimentari che non alimentari, con superficie di vendita compresa tra mq. 1501 e mq. 2.500 potranno essere localizzate solo nella Zona 2) del territorio comunale;

Le medie strutture di vendita autorizzate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento hanno diritto a continuare l'attività nei locali per i quali è stata rilasciata l'autorizzazione amministrativa.

Sono consentiti accorpamenti e concentrazioni di preesistenti esercizi, sino al raggiungimento della superficie massima di mq. 600 di superficie di vendita, quindi fino alla tipologia M1, nella sola Zona 2) del territorio Comunale, sia per il settore alimentare che per il settore non alimentare.

Sono consentiti accorpamenti e concentrazioni di preesistenti esercizi, sino al raggiungimento della superficie massima di mq. 1500 di superficie di vendita, quindi fino alla tipologia M2, nella sola Zona 2) del territorio Comunale, solo per il settore non alimentare.

Le nuove aperture, gli ampliamenti e gli accorpamenti, i trasferimenti di sede sono autorizzabili nel rispetto delle norme urbanistiche e delle norme igienico-sanitarie, nonché del presente Regolamento, purché le aree o i locali per l'esercizio dell'attività siano in possesso della prescritta destinazione d'uso ed agibilità. È fatto salvo il rispetto dei requisiti urbanistici e le dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 7.

I titolari di autorizzazioni amministrative rilasciate ai sensi della normativa previgente hanno diritto a porre in vendita, senza alcuna formalità e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, tutti i prodotti del settore merceologico di appartenenza. In caso di possesso di autorizzazione amministrativa per la vendita sia di prodotti alimentari che non alimentari, possono vendere l'intera gamma dei due settori merceologici, nei limiti dimensionali previsti per gli esercizi di vicinato e della superficie autorizzata nel caso di medie o grandi strutture di vendita.

**10) Procedimento per il rilascio delle medie strutture di vendita, documentazione ed allegati.**

Per ottenere l'autorizzazione all'apertura, al trasferimento di sede, all'estensione del settore merceologico, all'ampliamento della superficie di vendita e alla concentrazione di esercizi già in attività nel Comune, il richiedente deve presentare apposita domanda all'Ufficio competente utilizzando la modulistica approvata dal Comune.

Nella domanda il soggetto interessato dichiara:

- di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 della legge regionale;
- di avere rispettato i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria, igienico-sanitaria, i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso;
- il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita dell'esercizio;
- nel caso in cui i locali in cui ubicare l'esercizio non siano già edificati, la richiesta deve contenere elementi atti a valutare la compatibilità urbanistica dell'area su cui realizzare l'intervento;
- prospetto relativo ai parcheggi richiesti ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento.

Tutte le istanze debbono essere corredate da una Relazione Tecnica comprensiva di:

- descrizione dettagliata dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed anche organizzativo nel caso di centro commerciale o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti;
- planimetria dell'esercizio e dell'area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita ecc.;
- distribuzione ed organizzazione di massima della superficie di vendita;
- individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche;
- dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard.

Inoltre le istanze relative all'apertura di nuove medie strutture di tipologia M2 ed M3, nonché quelle che comportino un aumento (per ampliamento, accorpamento, concentrazione e/o trasferimento) della superficie di vendita già autorizzata superiore al 20%, ovvero quelle che - a prescindere dalla dimensione - richiedano il ricorso alla monetizzazione per il soddisfacimento degli standard urbanistici - dovranno integrare la Relazione Tecnica con una Valutazione di Impatto che contenga:

- attestazione, mediante relazione asseverata da un tecnico abilitato, relativa al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee o, in caso di bonifica, la previsione del piano di caratterizzazione;
- analisi, quantificazione e localizzazione degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per le operazioni di carico/scarico delle merci comprensiva di valutazione sull' idoneità della collocazione dei parcheggi pertinenziali e sull'efficienza della loro connessione con la rete viaria; .
- descrizione rete viabilistica preesistente, flussi di traffico e livello di congestione, corredata da analitica e puntuale descrizione degli interventi previsti sulla medesima per ridurre a livelli accettabili gli effetti del traffico.
- valutazione dell'impatto commerciale, sotto i molteplici profili della coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta), delle ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita e dell'impatto sulla rete distributiva di vicinato preesistente.

- valutazione degli impatti urbanistico, ambientale e paesistico (interazioni con il sistema dei servizi comunali, integrazione con l'assetto urbano e con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento, previsione di emissioni acustiche, luminose, gassose etc.)

Le domande possono essere inviate tramite raccomandata con avviso di ricevimento o negli altri modi stabiliti dalla legge, ovvero presentate direttamente al Comune, il quale provvederà, in ogni caso, a rilasciare all'istante apposita ricevuta dell'avvenuta presentazione della domanda, contenente l'indicazione del nominativo del Responsabile del Procedimento.

In caso di domande concorrenti relative all'autorizzazione per le medie strutture di vendita, nel loro esame si fa riferimento alla data di invio della richiesta o di invio della documentazione integrativa, ove richiesta.

A parità di condizioni sarà data precedenza alla richiesta che assicuri la disponibilità di aree a parcheggio più prossima all'area dell'intervento; nel caso in cui si faccia ricorso alla monetizzazione parziale, sarà data precedenza alla richiesta comportante la maggiore quota di parcheggio disponibile..

L'esercizio deve essere attivato entro un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione amministrativa, o dalla data di formazione del silenzio-assenso, salvo proroga in caso di comprovata necessità.

### **11) Concentrazioni, accorpamenti ed ampliamenti di esercizi commerciali.**

Nella sola **Zona 2)** del territorio comunale, sono sempre concesse, fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 1.500 mq. (M2) per il solo settore non alimentare e fino al raggiungimento di una superficie di vendita massima di 600 mq. (M1) per il settore alimentare:

- a) l'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita mediante concentrazione di esercizi di vicinato operanti nel territorio comunale da almeno tre

anni. La superficie massima di vendita del nuovo esercizio deve essere pari alla somma dei limiti massimi consentiti per gli esercizi di vicinato, tenuto conto del numero degli esercizi concentrati o accorpati;

- b) l'autorizzazione all'ampliamento di una media struttura di vendita mediante concentrazione o accorpamento di esercizi di vendita operanti nel comune da almeno tre anni. La superficie massima dell'ampliamento deve essere pari alla somma dei limiti massimi consentiti per gli esercizi di vicinato, tenuto conto del numero degli esercizi concentrati o accorpati e delle superfici delle medie strutture concentrate o accorpate.

I titolari degli esercizi accorpati o concentrati devono comunicare la cessazione dell'attività.

E' fatto salvo il rispetto dei requisiti urbanistici e le dotazioni di parcheggi di cui al precedente art. 7.

### **12) Riduzione o frazionamento della superficie di vendita.**

La riduzione della superficie di vendita, comunque non al disotto dei 250 mq., va semplicemente comunicata al Comune e può essere liberamente effettuata a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga autonomia funzionale e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

La riduzione della superficie di vendita al disotto dei 250 mq comporta la decadenza dell'autorizzazione e la presentazione ex novo di una SCIA per l'attivazione di un esercizio di vicinato (ai sensi del Regolamento Regionale del 11.03.2011 n.3 art. 2).

Nel caso che una media superficie venga frazionata in modo da dare luogo ad ulteriori distinte medie strutture di vendita, ognuna di queste deve richiedere

l'autorizzazione ex novo, che va sempre concessa a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche, oltret che l'autonomia funzionale necessaria ad evitare di ricadere nelle fattispecie di medie strutture unitarie.

In mancanza di tali requisiti l'insieme di esercizi risultanti andr  riclassificato come struttura commerciale unitaria, con la conseguente decadenza dell'autorizzazione precedente ed il rilascio dell'autorizzazione unitaria, ai sensi della normativa in vigore, e delle successive autorizzazioni e/o prese d'atto dell'inizio di attivit  ai singoli operatori.

### **13) Trasferimenti di sede**

Il trasferimento di sede di un esercizio di vendita comporta il trasferimento delle attivit  relative a tutti i settori merceologici esercitati.

I trasferimenti di medie strutture sono soggetti alla preventiva autorizzazione amministrativa comunale, rilasciata con l'osservanza degli stessi criteri stabiliti dal presente Regolamento per le nuove aperture.

### **14) Criteri di valutazione delle domande**

Per le istanze relative all'apertura di nuove medie strutture di vendita di tipologia M1, nonch  per quelle che comportino un aumento (per ampliamento, accorpamento, concentrazione e/o trasferimento) della superficie di vendita gi  autorizzata fino al 20%, il rilascio delle autorizzazioni   subordinato al possesso dei requisiti soggettivi e professionali, purch  siano verificate le seguenti condizioni essenziali:

- localizzazione idonea ai sensi dell'art. 6;
- dotazione di tutti gli standard urbanistici richiesti.

Per le istanze relative all'apertura di nuove medie strutture di vendita di tipologie M2 ed M3, per quelle che comportino un aumento (per ampliamento, accorpamento,

concentrazione e/o trasferimento) della superficie di vendita già autorizzata superiore al 20% della struttura da realizzare o modificare, nonché per quelle per cui sussista impossibilità di garantire integralmente gli standard con conseguente ricorso alla monetizzazione, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla valutazione dell'impatto di insediamento.

Oltre agli elementi prescritti dalle normative statali, regionali, e dalle pianificazioni comunali, per la valutazione dell'impatto si terrà conto dei seguenti elementi:

- a) valutazione dei problemi di congestione, di accessibilità, di traffico, ovvero dei possibili miglioramenti alla situazione preesistente o a problemi di qualificazione dell'ambiente urbano.
- b) specifiche opere di compensazione che possono essere proposte dal richiedente in aggiunta o in alternativa alla monetizzazione degli standard non soddisfatti inerenti le condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
- c) situazione dei parcheggi, tenendo anche conto della disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- d) adeguatezza delle aree di carico e scarico e compatibilità delle rete viaria con la tipologia di veicoli necessari per i rifornimenti;
- e) possibile riqualificazione del tessuto urbano;
- f) impatto urbanistico, ambientale e paesistico secondo i normali criteri adottati in sede di valutazione paesistica dei progetti.
- g) valutazione dell'impatto ambientale, esposizione al rumore ed impatto luminoso.

Nella valutazione dell'impatto si determinerà il massimo di monetizzazione ammissibile per gli standard in funzione delle specifiche caratteristiche dell'intervento e delle misure di mitigazione previste.

Le valutazioni verranno effettuate congiuntamente dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal Settore Commercio, con almeno una riunione in contraddittorio con il presentatore della domanda.

Qualora dalla Relazione Tecnica e dalla Valutazione di Impatto non risultino tutti gli elementi ritenuti necessari alla valutazione, l'Amministrazione potrà comunque richiedere integrazioni.

### **15) Contestualità tra pratica edilizia e commerciale**

Ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 11/2003, la presentazione della domanda di autorizzazione per un esercizio commerciale deve avvenire in maniera coordinata alla richiesta del relativo titolo edilizio, ove i locali siano da realizzare. Il rilascio del titolo edilizio avviene in maniera contestuale o successiva al rilascio dell'autorizzazione amministrativa.

L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di un esercizio commerciale può essere rilasciata soltanto in conformità degli strumenti di pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica e previa verifica delle condizioni di compatibilità e delle dotazioni di standard urbanistici in relazione alla tipologia dell'esercizio insediato o risultante dall'ampliamento.

L'annullamento, la revoca o la decadenza della concessione o autorizzazione edilizia comportano la revoca della corrispondente autorizzazione amministrativa.

Qualora l'intervento edilizio per l'apertura di una media struttura di vendita necessiti di preventivo piano attuativo, contestualmente all'avvio del procedimento di pianificazione attuativa dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

### **16) Conferenza di servizi**

Il Dirigente dell'Ufficio Competente a seguito dell'esame dell'istanza per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento di una media struttura di vendita, può indire una conferenza di servizi

finalizzata all'istruttoria ed al rilascio contestuale della concessione o autorizzazione edilizia e dell'autorizzazione amministrativa.

Il ricorso alla conferenza di servizi potrà effettuarsi in tutti i casi in cui si renda necessario per il rispetto dei termini per il rilascio dell'autorizzazione amministrativa, nel caso il titolare dell'istanza ne faccia richiesta ovvero in tutti i casi previsti dalle leggi e regolamenti in vigore.

### **17) Norme transitorie finali**

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto, a fatto obbligo di osservare le disposizioni di tutti gli altri piani e regolamenti comunali vigenti.

I presenti criteri dovranno essere aggiornati a seguito dell'approvazione delle varianti di adeguamento del PUG alle disposizioni di legge sul commercio o del PGT, qualora entrino in conflitto con le disposizioni di detti strumenti.