

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI NOVARA

COMUNE DI BORGOMANERO



IL SINDACO:

Sergio Bossi

IL DIRIGENTE DEL SETTORE:

Chiara Fasola

SOTRECO SOTRECO s.n.c.
di Bertolotto & C.
Piazzale Europa - 10044 Pianezza

L. R. 29 novembre 1999 n. 28
D.C.R. n. 191 – 43016 del 20/11/2012

**“DISCIPLINA SVILUPPO E INCENTIVAZIONE DEL
COMMERCIO IN PIEMONTE”**

**AGGIORNAMENTO DEI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE
URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO
AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

Relazione illustrativa

Marzo 2026

COMUNE DI BORGOMANERO



**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER
L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

**AGGIORNAMENTO AI SENSI DEL TESTO COORDINATO DELLA
D.C.R. 191-43016 DEL 20 NOVEMBRE 2012**

INDICE

INDICE	1
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	2
PREMESSA	3
ASSETTO TERRITORIALE	4
Caratteristiche locali.....	4
LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE	9
Premessa	11
Obiettivi della programmazione	11
Gli addensamenti commerciali	13
Addensamento storico rilevante A.1	14
Addensamento urbani forti A.3	15
Addensamento urbani minori A.4	17
Le localizzazioni commerciali.....	21
Localizzazioni urbane non addensate L.1.....	23
Localizzazioni urbano periferiche L.2.....	27
TABELLA DI COMPATIBILITÀ	31
NORME DI ATTUAZIONE	35
Articolo 1 – Definizioni.....	36
Articolo 2 – Prescrizioni generali	36
Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri	36
Articolo 4 – Definizioni tecniche.....	38
Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale	40
Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive.....	40
Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio	42
Articolo 8 – Programmazione comunale	43
Articolo 9 – Zonizzazione	43
Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali	44
Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.....	45
Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali	46
Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo.....	48
Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.....	49
Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni	49
Articolo 16 – Esercizi di vicinato	49
Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale	50
Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.....	50
Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.....	52
Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.....	52
Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.....	53
Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire e/o DIA edilizie.....	53
Articolo 23 – Forme particolari di commercio	53
Articolo 24 – Norme finali.....	54

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il comune di Borgomanero con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 28/11/2011 provvedeva, per effetto della Legge Regionale n. 28/99, emanata in attuazione del D. Lgs. 114/98 e della DCR 24 marzo 2006, n. 59-10831 recante *“Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114”*, ad approvare i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l’esercizio del commercio al dettaglio.

Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 21 dicembre 2012 si procedeva a modificare i suddetti criteri comunali consentendo la possibilità di insediare nell’addensamento storico rilevante (A.1) le strutture distributive appartenenti alle tipologie M-SAM2 e M-SE2.

In data 20 novembre 2012 il Consiglio Regionale ha approvato la deliberazione n. 191-43016 recante la *Revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa. Ulteriori modifiche dell’allegato A alla deliberazione del Consiglio regionale 29 ottobre 1999, n. 563-13414 (Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114)*.

A seguito dell’aggiornamento della normativa regionale, il comune non ha provveduto ad adeguare e modificare lo strumento di pianificazione commerciale, dando atto di fatto di voler intervenire applicando le norme sostitutive previste dalla regolamentazione regionale.

In questi ultimi tempi si è resa sempre più necessaria la revisione dei *Criteri commerciali*, non solo per rispettare gli obiettivi e le prescrizioni stabilite dagli Indirizzi regionali e garantire non solo il conseguimento di tali finalità ma anche la sostenibilità e la funzionalità del processo di adeguamento della rete di vendita rispetto alle dinamiche urbane e alla mitigazione delle esternalità negative.

I comuni devono dare attuazione agli indirizzi programmatori della Regione, la quale esercita semplicemente una funzione consultiva in sede di esame e valutazione delle programmazioni comunali, portando a rivedere le impostazioni programmatiche espresse dal comune senza però porre prescrizioni vincolanti.

Da qui scaturisce la necessità di verificare la conformità degli strumenti comunali di programmazione con quanto legiferato dai diversi organi, al fine di procedere correttamente per fornire risposte alle richieste delle imprese economiche del settore.

ASSETTO TERRITORIALE

Caratteristiche locali

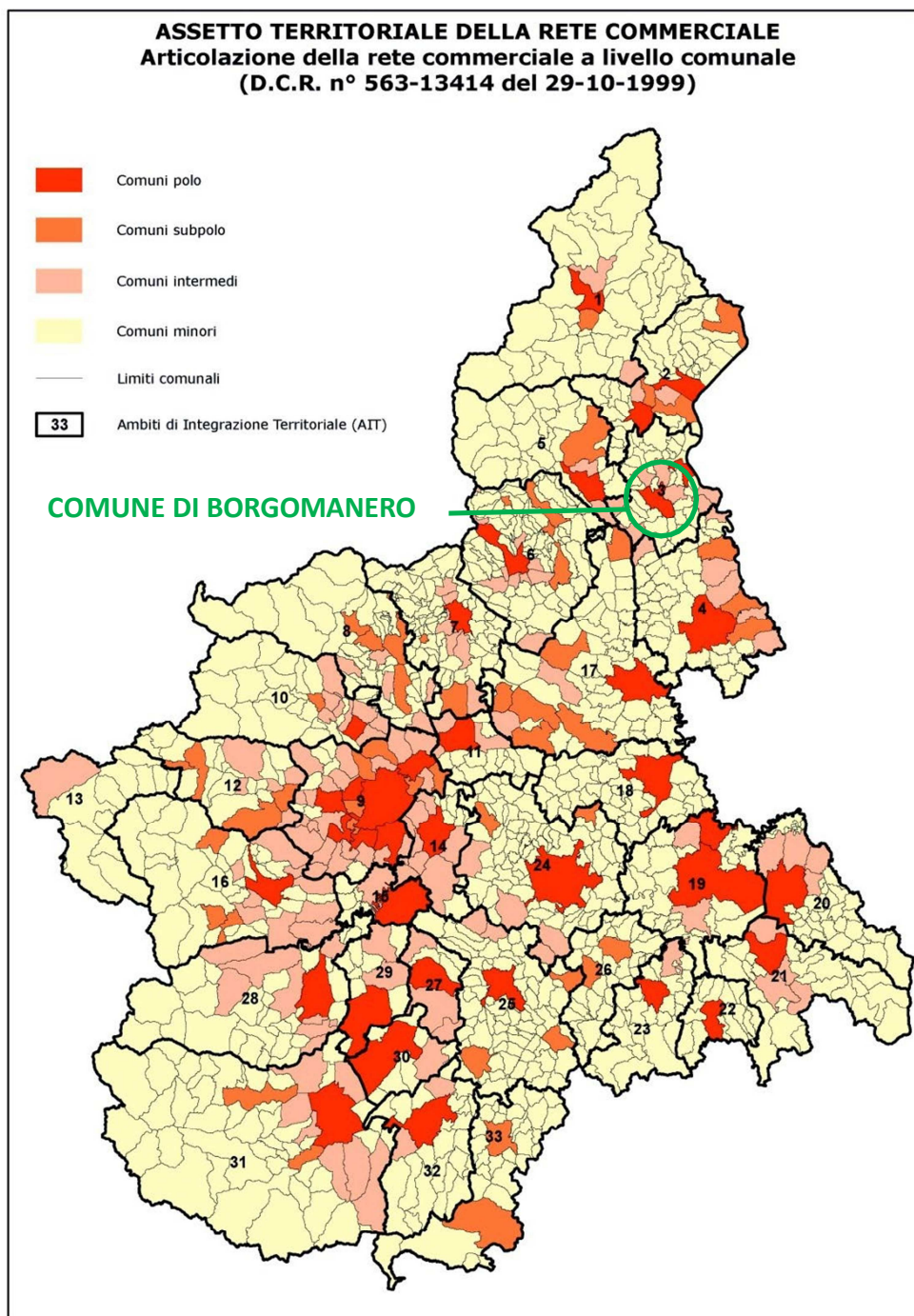
Il comune di Borgomanero si posiziona nella parte settentrionale della Provincia di Novara, su un territorio collinare: l'escursione altimetrica è infatti non elevatissima, passando dai 135 ai 453 metri sul livello del mare (con il capoluogo posto nella parte "bassa" a 156 metri).

IL COMUNE NEL TERRITORIO PIEMONTESE



Secondo la DCR 191-43016 del 20 novembre 2012, che classifica i comuni piemontesi in funzione delle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, Borgomanero si configura come un **comune polo della rete regionale**, essendo dotato di una rete distributiva sviluppata con una elevata concentrazione di servizi commerciali, paracommerciali, artigianali e pubblici, in grado di attrarre dal territorio intorno.

GERARCHIA COMMERCIALE DEI COMUNI (PTR, Estratto Tav. D)



Il territorio è attraversato dal torrente Agogna, ed il suo abitato principale si dispone lungo la SP 229, arteria che collega da sud a nord Novara con Gravellona Toce e l'alto Verbanò posizionandosi nella zona pianeggiante posta tra le colline del Sesia e del Ticino, prima di raggiungere i laghi d'Orta e Maggiore.

Centro abitato denominato in origine come Borgo di San Leonardo compare già fin dal 1100 fino al 1200 quando il podestà di Novara, Giacomo Mainerio, creò una roccaforte ricostruendo il nuovo borgo su modello delle "civitas" romane assegnandogli il toponimo derivato dal proprio nome.

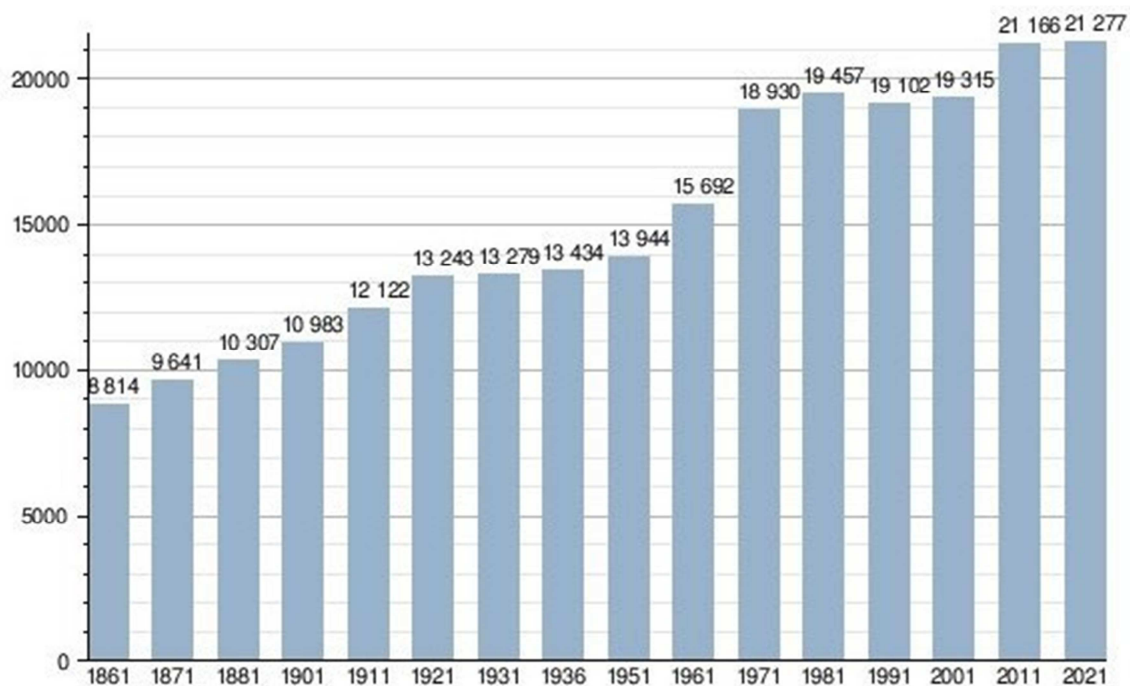
La sua caratteristica di fortezza, data la posizione strategica, non le fece però patire gravi danni nel contesto delle lotte prima tra i Visconti e i Paleologi e poi per la supremazia tra i Savoia e gli Sforza intorno al 1500.

La sua collocazione geografica, posta come crocicchio tra le vie di comunicazione tra il lago Maggiore e la Valsesia e tra Novara e l'Ossola, ha da sempre favorito la sua vocazione commerciale con la presenza di fiere e mercati importanti a livello provinciale.

A questa vocazione si è unito uno sviluppo importante del settore industriale da quello tessile, favorito inizialmente dall'abbondanza di risorse idriche, a quelli della meccanica e dell'abbigliamento.

Il territorio si estende per 32,27 chilometri quadrati e con gli attuali 21.188 residenti presenta una densità abitativa al 30 settembre 2025 pari a 656,58 abitanti per kmq.

ABITANTI AI CENSIMENTI



Fonte: ISTAT Popolazione residente dei comuni. Censimenti dal 1861 al 1991

Dalla rappresentazione grafica riportata si può rilevare lo sviluppo costante della popolazione che ha però riscontrato alcuni periodi di stasi, il primo nei trent'anni della prima metà del secolo scorso seguito dal trentennio di fine millennio per mantenersi praticamente costante negli ultimi vent'anni.

Situazione peraltro non negativa vista la diffusa tendenza alla contrazione demografica che colpisce numerosi centri urbani piemontesi.

Il sistema viario esterno, basato sull'asse principale della SP 229, si innerva con altre strade provinciali che lo collegano con i principali centri provinciali piemontesi e della vicina Lombardia, di cui si possono citare:

- SR 229 a nord direzione Gozzano, a sud direzione Novara;
- SR 142 a est direzione Arona, a ovest direzione Cureggio;
- SR 32 dir direzione Gattico.

Borgomanero è interessato anche dal percorso della linea ferroviaria che attraversa centralmente il suo territorio, ponendosi tra il nucleo abitato principale e il percorso della "tangenziale" che lo contorna a oriente.

Una schematizzazione del territorio comunale è indicata nella planimetria che si riporta di seguito.

NUCLEO URBANO PRINCIPALE



Fonte: Google Earth

Non si può non evidenziare come praticamente da Borgomanero fino al lago d'Orta si è in presenza ormai di una unica conurbazione urbana venutasi a creare lungo il percorso della SP 229 senza presentare elementi di discontinuità se non di tipo amministrativo.

LA PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE

Il Comune di Borgomanero è stato classificato come **comune polo** della rete primaria, poiché presenta una notevole completezza merceologica dell'offerta e possiede le potenzialità per completare la gamma delle tipologie di strutture distributive.

Tutto ciò premesso, occorre ricordare che il comune si era già dotato degli strumenti di programmazione del commercio, con l'approvazione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita richiesto dalla normativa regionale precedente, e ha riconosciuto sul suo territorio una serie di zone con specifica vocazione commerciale.

La realtà commerciale della città ha permesso di identificare le seguenti tipologie di zone commerciali, come di seguito specificato:

- **un Addensamento storico rilevante di tipo A.1 – corrispondente con l'area centrale perimetrata da ultimo come da DCC n.71 del 30/11/2009 che ha approvato la Variante strutturale del nucleo Cittadino di antico impianto;**
- **due Addensamenti urbani forti di tipo A.3 – riconosciuti lungo gli assi stradali di**
 - A.3.1 – Corso Roma 2° tratto (da Piazza XX Settembre a Viale Marconi) – Via Novara (fino all'incrocio con via Ghiglione),**
 - A.3.2 – Via Vittorio Veneto (solo un fronte strada) - Corso Sempione – Viale Kennedy – Viale Zoppis (solo un fronte strada);**
- **quattro Addensamenti urbani minori di tipo A.4 – riconosciuti lungo gli assi stradali di**
 - A.4.1 – Via Matteotti (fino all'incrocio con Via Cureggio) e tratto di Via IV Novembre**
 - A.4.2 – Via Novara (dall'incrocio con Via Ghiglione)**
 - A.4.3 – Via Arona (dopo incrocio con Via Bonola Lorella)**
- **due Localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 – riconosciute nelle aree e lungo gli assi stradali di:**
 - L.1.1 – Area AP7 (Viale G. Marconi);**
 - L.1.2 – Via Torrione;**
- **due Localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2 – riconosciute in:**
 - L.2.1 – Località Cascina Beatrice;**
 - L.2.2 – Località Meda.**

Si riporta nella pagina seguente il quadro d'insieme delle zone commerciali individuate.

ZONIZZAZIONE COMMERCIALE PROGRAMMAZIONE PRECEDENTE



Fonte: Tav A01 Critici per il rilascio delle autorizzazioni per la vendita al dettaglio – Comune di Borgomanero

CRITERI DI PROGRAMMAZIONE

Premessa

La città è dotata di offerta commerciale che vede la presenza di medie e grandi strutture di vendita: nel complesso si può affermare che la rete distributiva presente nel comune è completa e quantitativamente organizzata con una offerta che si fonda sul fornire un servizio non solo alla popolazione residente ma anche alla area territoriale di riferimento.

Alla luce delle trasformazioni incorse negli ultimi anni e della quiescenza demografica degli ultimi anni che ha portato la popolazione residente a mantenersi poco oltre alle 21.000 unità, ed al fatto che non si sono andate a concretizzare delle ipotesi di sviluppo delle attività commerciali di grande dimensione previste dalla programmazione precedente, la attuale programmazione commerciale si pone come obiettivi strategici quelli di mantenere la possibilità di sviluppare la concorrenza tra centri urbani e strutture distributive ai diversi livelli, mantenendo il servizio di vicinato di livello qualitativo elevato nell'addensamento storico rilevante, di tipo A.1, e permettendo lo sviluppo delle strutture di dimensioni maggiori in specifiche zone del territorio comunale, che trovino nella loro posizione la risposta adeguata al fine di non aumentare il disagio e il contrasto con l'utilità sociale.

Da questa considerazione occorre partire per definire gli obiettivi da perseguire con la presente programmazione.

Obiettivi della programmazione

Anche se la situazione attuale è accettabile, l'Amministrazione comunale ha il dovere di regolare la possibilità di insediare sul territorio le strutture distributive, di vicinato e/o di medie o grandi dimensioni, sia per soddisfare eventuali ipotesi insediative future, sia per la necessità di recuperare al meglio la parte centrale in cui si localizza l'addensamento commerciale principale, il tutto al fine di migliorare il servizio alla popolazione in termini di beneficio dell'offerta e della concorrenza.

La posizione del comune ha consentito di individuare concrete possibilità di sviluppare e ampliare il raggio di attrazione della rete distributiva in sede fissa, captando quote addizionali di consumatori e frenando quei flussi di evasione che si possono riscontrare verso i centri di maggiore dimensione.

Occorre però porre particolare attenzione al fatto, come già anticipato poc'anzi, che alcune ipotesi programmatiche espresse con la precedente regolamentazione non hanno trovato da parte degli operatori espressioni di interesse tali da proporre ipotesi di insediamenti nelle zone individuate come deputate allo sviluppo.

Viene comunque confermato come imprescindibile l'obiettivo di non aumentare le esternalità negative sia sull'ambiente antropico (quali ad esempio causare gravi intralci al traffi-

co, aumentare l'inquinamento atmosferico e acustico, specie in prossimità delle residenze) che causando effetti restrittivi sulla concorrenza e sulla produttività del sistema.

La scelta strategica che si propone è quella ridurre la funzione di riferimento e di attrazione extra comunale delle zone più periferiche, confermando di consentire la diffusione delle medie strutture di vendita nelle parti del territorio urbanizzato più centrale e semi centrale.

Questa impostazione risponde alla necessità di offrire maggiori possibilità di visibilità per il commercio presente nella parte di più antica urbanizzazione applicando le necessarie attenzioni al fine di non causare impatti negativi, quali eccessivo congestionamento del traffico veicolare, al fine di favorire e incrementare la funzione di riferimento e di attrazione extra comunale della intera zona centrale e semi centrale.

Tutto ciò premesso, al momento si propongono i seguenti obiettivi:

- **confermare nella perimetrazione l'attuale addensamento A.1;**
- **confermare il riconoscimento degli addensamenti e delle localizzazioni urbane già riconosciute con la precedente programmazione;**
- **ridurre il peso e la presenza delle localizzazioni urbano periferiche.**

Con la presente ricognizione dei criteri si intende aggiornare la normativa sia dei Criteri di programmazione che degli indirizzi procedurali per il rilascio delle autorizzazioni.

Gli addensamenti commerciali

All'interno degli atti amministrativi che il Comune deve esprimere nel definire i propri strumenti di programmazione, la zonizzazione degli insediamenti attuali o potenziali delle attività commerciali serve per favorire lo sviluppo equilibrato delle diverse tipologie delle strutture distributive, nel rispetto della libera concorrenza, per migliorare sia la produttività del sistema che il servizio da rendere al consumatore.

Il riconoscimento degli addensamenti commerciali risponde a questi indirizzi, nel rispetto dei parametri che gli *Indirizzi regionali di programmazione* hanno indicato.

Nello specifico i parametri stabiliti dalla normativa regionale sono i seguenti:

Addensamento storico rilevante A.1 – riconoscibile con la perimetrazione del Centro Storico o del nucleo centrale

Addensamento urbano forte A.3

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI	PARAMETRO	COMUNE POLO
Mercato in area pedonale durante lo svolgimento del servizio. Numero minimo banchi.	N. 3	N. 75
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P. 3	Mt 500
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q. 3	n. 40
Estensione massima possibile oltre l'ultimo esercizio dell'addensamento	E. 3	Mt 300
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F. 3	Mq 1.000

Addensamento urbano minore A.4

ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI	PARAMETRO	COMUNE POLO
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza	P. 4	Mt 250
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada e/o piazza	Q. 4	n. 20
Estensione massima possibile oltre l'ultimo esercizio dell'addensamento	E. 4	Mt 100
Valore minimo dei mq. di vendita cumulata dai punti di vendita presenti	F. 4	Mq 500

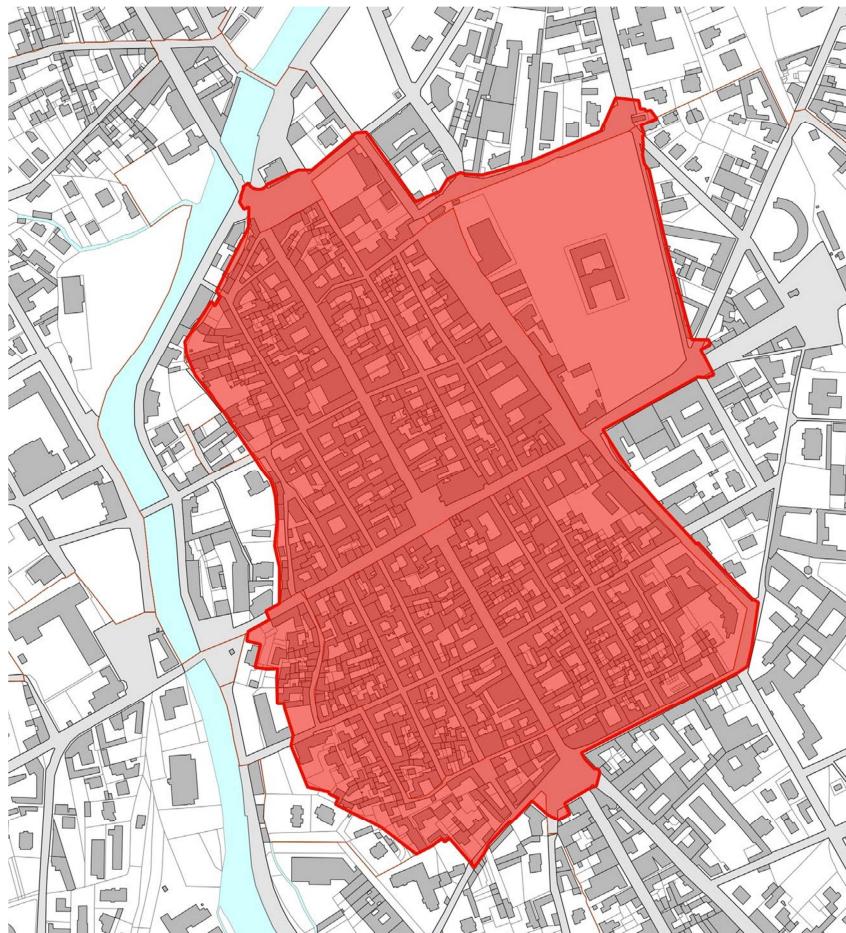
Addensamento storico rilevante A.1

L'addensamento A.1 è confermato senza modifiche rispetto all'ultima versione dei Criteri Commerciali approvati: esso comprende l'area centrale perimetrata dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.; ad oggi oggetto di ripermetrazione così come da Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 30.11.2009 con la quale si è approvata la Variante Strutturale del Nucleo cittadino di antico impianto ai sensi della L. R. 1/2007.

La presenza di un numero elevato di attività commerciali nelle vie comprese in tale ambito, insieme ad altre attività di servizio para ed extra commerciale, contribuiscono a rendere l'intera zona un unico addensamento commerciale, che presenta alte concentrazioni soprattutto lungo gli assi di attraversamento dello stesso.

Pertanto si ritiene opportuno confermare l'addensamento storico rilevante di tipo A.1 con la perimetrazione attuale, come da planimetria allegata.

ADDENSAMENTO STORICO RILEVANTE A.1



Fonte: Elaborazioni Sotrecò sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRE <https://geoportale.piemonte.it>

Addensamenti urbani forti A.3

La programmazione precedente aveva individuato sul territorio la presenza di due luoghi commercio che presentavano le caratteristiche per poter essere riconosciuti come Addensamenti urbani forti di tipo A.3, individuandoli come:

- A.3.1 – Corso Roma 2° tratto (da Piazza XX Settembre a Viale Marconi) – Via Novara (fino all'incrocio con via Ghiglione),
- A.3.2 – Via Vittorio Veneto (solo un fronte strada) - Corso Sempione – Viale Kennedy – Viale Zoppis (solo un fronte strada);

Per tali addensamenti la programmazione precedente aveva verificato il rispetto dei parametri stabiliti dagli Indirizzi regionali, derogando di non più del 20% con motivazioni nel caso dell'addensamento di corso Roma, nel momento in cui la presenza di tutta una serie di altre attività di servizio e di somministrazione consentivano di individuare dei sistemi completi di servizio alla popolazione.

Le condizioni quantitative relative ai parametri non sono in genere mutate, così come l'importanza del servizio che forniscono alla popolazione locale, e pertanto si ritiene opportuno procedere alla conferma del loro riconoscimento nelle dimensioni e nelle posizioni già definite.

ADDENSAMENTO URBANO FORTE A.3.1



Fonte: Elaborazioni Sotrecò sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRE <https://geoportale.piemonte.it>

ADDENSAMENTO URBANO FORTE A.3.2



Fonte: Elaborazioni Sotrecò sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRE <https://geoportale.piemonte.it>

Addensamenti urbani minori A.4

La programmazione precedente aveva individuato sul territorio la presenza di tre luoghi che presentavano le caratteristiche per poter essere riconosciuti come addensamenti urbani minori, nominandoli come:

A.4.1 – Via Matteotti (fino all'incrocio con Via Cureggio) e tratto di Via IV Novembre

A.4.2 – Via Novara (dall'incrocio con Via Ghiglione)

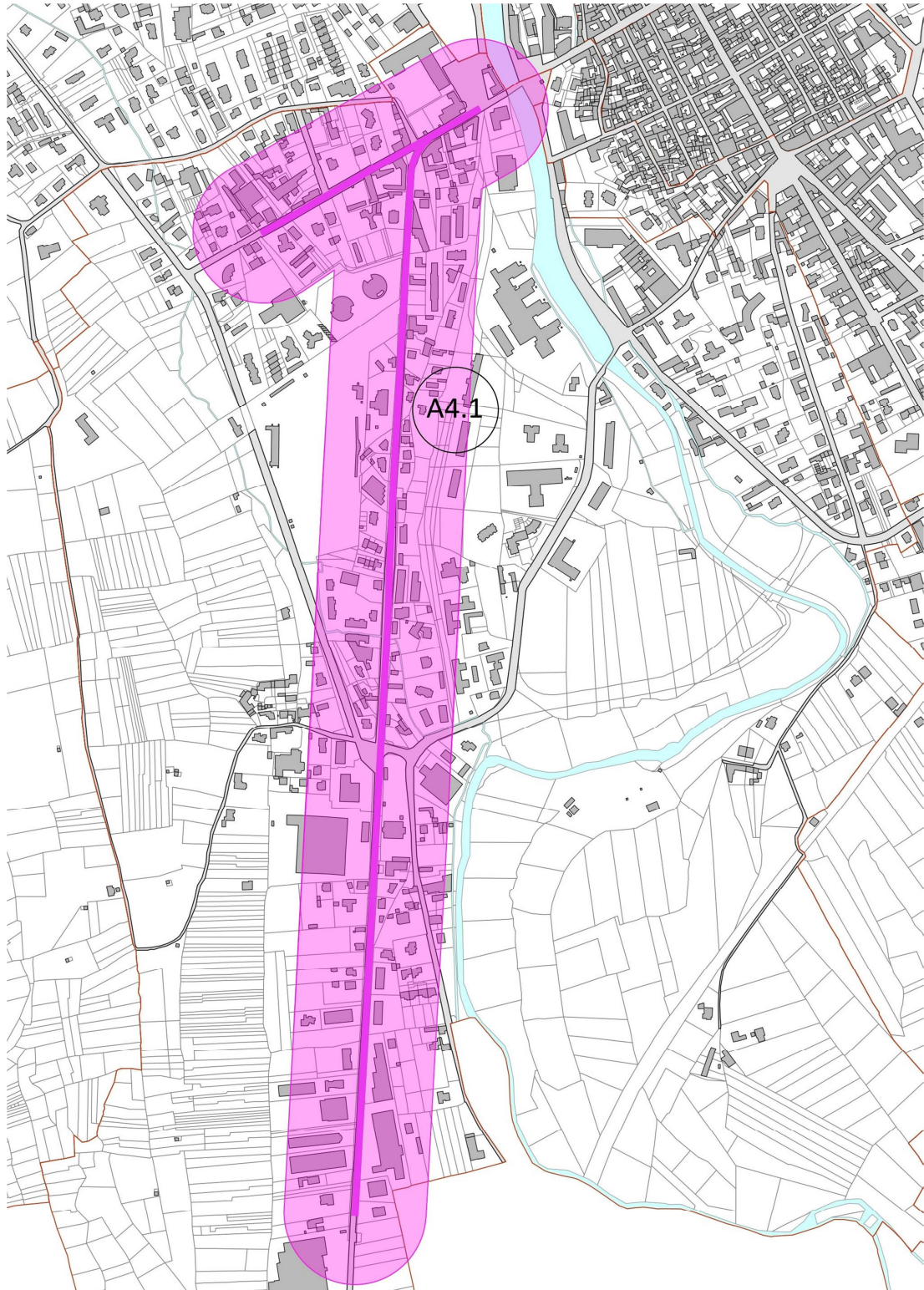
A.4.3 – Via Arona (dal civico 15/b a sud dell'incrocio con Via Bonola Lorella)

Per tali addensamenti la programmazione precedente aveva verificato il rispetto integrale dei parametri stabiliti dagli Indirizzi regionali per due di questi addensamenti.

Per l'addensamento di Via Arona l'unico valore per il quale si è applicata la deroga consentita dagli Indirizzi regionali è stato il numero di esercizi commerciali presenti sulla via, motivandola in relazione agli interventi volti al completamento di aree di frangia nonché di importanti riqualificazioni ambientali ed architettoniche di aree industriali da rilocalizzare.

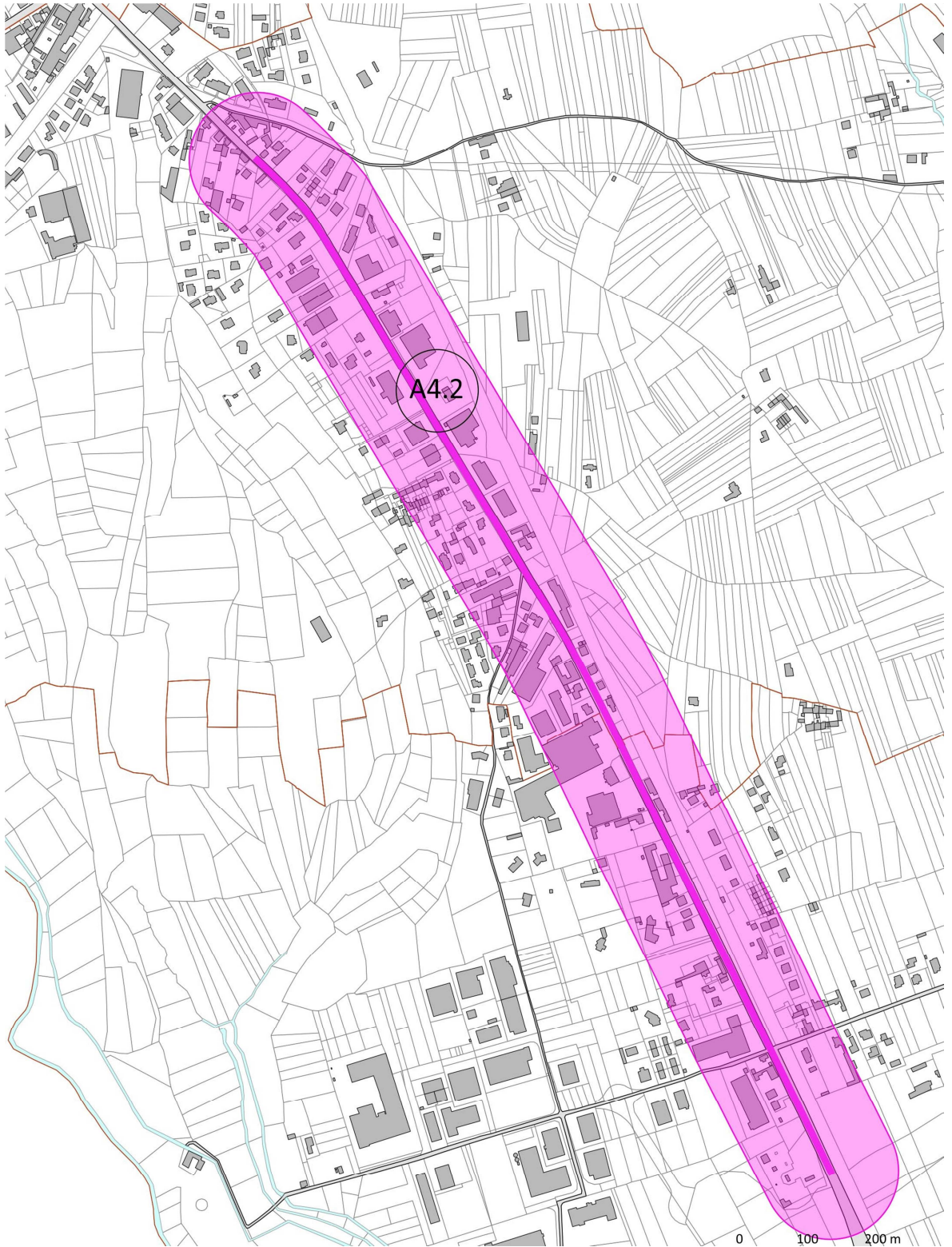
Le condizioni quantitative relative ai parametri non sono in genere mutate, così come l'importanza del servizio che forniscono alla popolazione locale, e pertanto si ritiene opportuno procedere alla conferma del loro riconoscimento nelle dimensioni e nelle posizioni già definite.

ADDENSAMENTO URBANO MINORE A.4.1



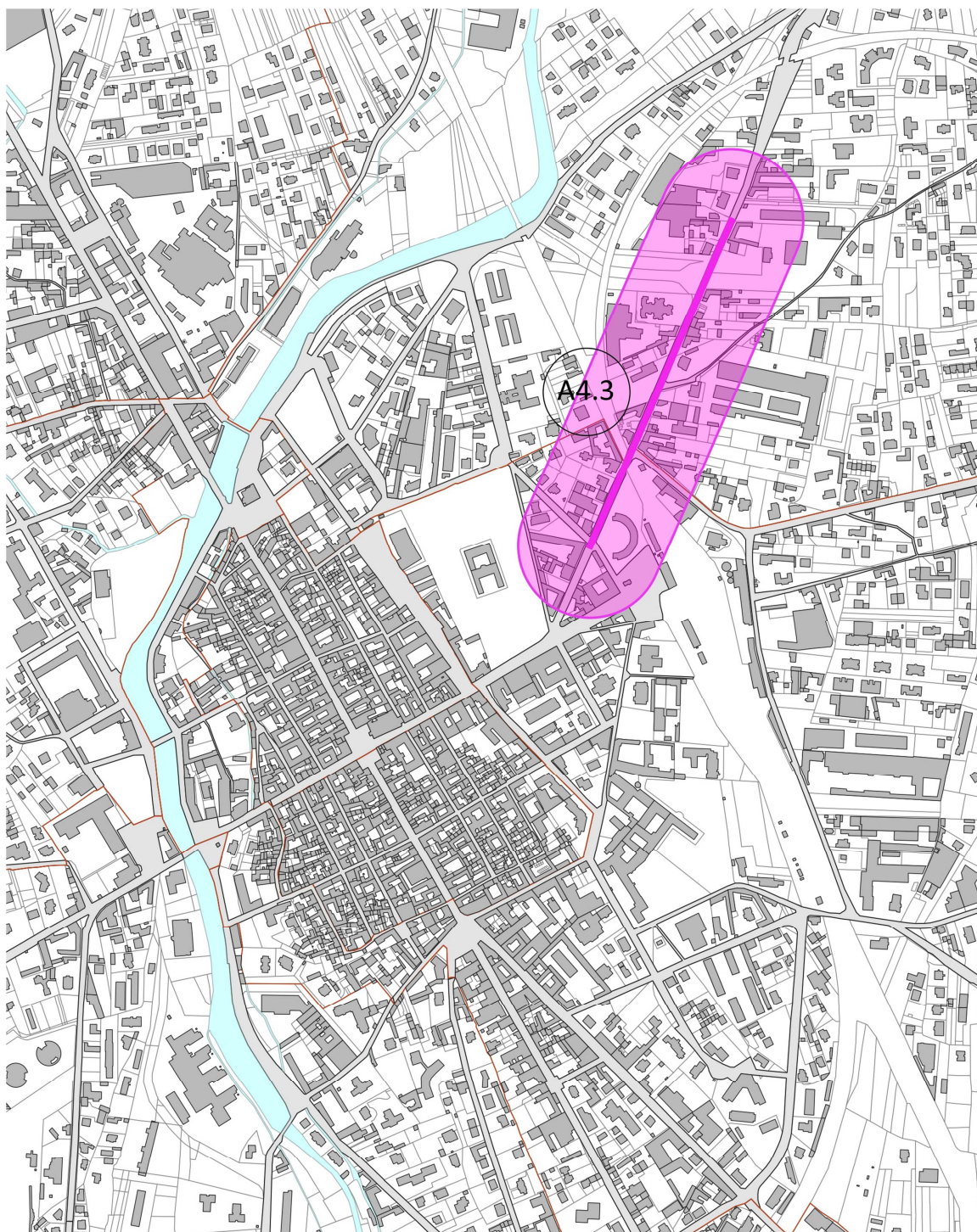
Fonte: Elaborazioni Sotrecò sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRE <https://geoportale.piemonte.it>

ADDENSAMENTO URBANO MINORE A.4.2



Fonte: Elaborazioni Sotrecò sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRE <https://geoportale.piemonte.it>

ADDENSAMENTO URBANO MINORE A.4.3



Fonte: Elaborazioni Sotreco sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRE <https://geoportale.piemonte.it>

Le localizzazioni commerciali

La Regione Piemonte, attraverso i suoi *Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio*, ha posto come ulteriore elemento di ragionamento sulla zonizzazione comunale il concetto di localizzazione, individuandola quale "singole zone di insediamento commerciale, urbane o extra urbane, esistenti o potenziali, non costituenti addensamento commerciale" così come definito dagli Indirizzi generali di programmazione.

La classificazione del territorio in zone commerciali vede la possibilità di individuare solo due tipi di "localizzazioni", così suddivise:

1. L1. Localizzazioni commerciali urbane non addensate;
2. L2. Localizzazioni commerciali urbano periferiche non addensate.

La nuova impostazione data dall'articolo 14 della DCR 191-43016 definisce due modalità differenti per la individuazione della zonizzazione che corrisponde alle localizzazioni, definendo in primo luogo come entrambe possano essere riconosciute tramite la programmazione comunale mentre stabilisce in maniera incontrovertibile che in ogni caso le localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1 potranno essere comunque individuate e definite in sede di esame delle istanze di apertura o trasferimento o ampliamento di superficie di vendita.

Tale impostazione deriva dalle direttive europee e nazionali sulla libertà di insediamento delle attività produttive che non debbono essere limitate se non per il rispetto dell'interesse pubblico, della salute e dell'ambiente.

Gli Indirizzi Regionali di programmazione del commercio stabiliscono i seguenti parametri utili per riconoscere le Localizzazioni urbane non addensate L.1.

LOCALIZZAZIONI URBANE NON ADDENSATE L.1	PARAMETRO	COMUNE POLO
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti	Y.1	Mt 500
Numerosità minima dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1	X.1	2.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1	J.1	Mt 700
Dimensione massima della localizzazione	M.1	Mq 40.000

Analogamente gli Indirizzi Regionali di programmazione del commercio stabiliscono i seguenti parametri utili per riconoscere le Localizzazioni urbano periferiche non addensate L.2

LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA L.2	PARAMETRO	COMUNE POLO
Ampiezza raggio della perimetrazione entro cui calcolare i residenti	Y.2	Mt 1.000
Numerosità di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2	X.2	3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.2	J.2	Mt 1.500
Dimensione minima e massima della localizzazione	H.2	Mq 20.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1 o A.2	W.2	Mt 2.000

Localizzazioni urbane non addensate L.1

Sono le aree intercluse per almeno tre lati, nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali aree non fanno parte degli addensamenti A.1, A.2, A.3, A.4, A.5.

Occorre altresì ricordare che le localizzazioni commerciali urbane non addensate sono le aree e/o gli edifici interclusi per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato, inteso come quella parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato, preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano.

Per il riconoscimento di questo tipo di localizzazioni gli *Indirizzi regionali di programmazione del commercio* riportano una serie di parametri che è obbligatorio rispettare sia da parte delle Amministrazioni che da parte degli operatori in caso di auto riconoscimento, e che si riportano di seguito.

PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER LE LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE L. 1.

EPIGRAFE	PARAMETRO	COMUNI POLO
Ampiezza raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti**	Y.1	500 m
Numerosità minima di residenti entro il raggio di cui al parametro Y.1*	X.1	2.500 ab
Distanza stradale massima dalla perimetrazione del nucleo residenziale di cui al parametro Y.1**	J.1	700 m
Dimensione massima della Localizzazione L1	M.1	40.000 m ²

Fonte: Regione Piemonte – Allegato A alla DCR 191-43016 del 20 novembre 2012

L'ordine di grandezza del parametro X.1. s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. Il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

La dimensione massima si misura sommando tutte le aree contigue a destinazione commerciale che consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione, anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

In pratica un'area o un edificio e che abbia una superficie non superiore a 40.000 mq e che si posizioni sul territorio comunale all'interno del tessuto residenziale e che possa dimostrare di essere a una distanza stradale non superiore a 700 metri dalla circonferenza di un cerchio di 500 metri di raggio, il quale contenga una popolazione residente non inferiore a 2.500 abitanti, può essere riconosciuta come una localizzazione di tipo L.1.

Le **localizzazioni di tipo L.1** possono inoltre essere riconosciute in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, **nelle aree che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo ammette la destinazione d'uso commerciale, all'interno del tes-**

suto residenziale del comune e nel rispetto dei parametri indicati, senza alcuna possibilità di deroga ai valori indicati nel prospetto precedente.

Il Comune di Borgomanero ha riconosciuto nel corso di questi ultimi anni due localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1, così denominate:

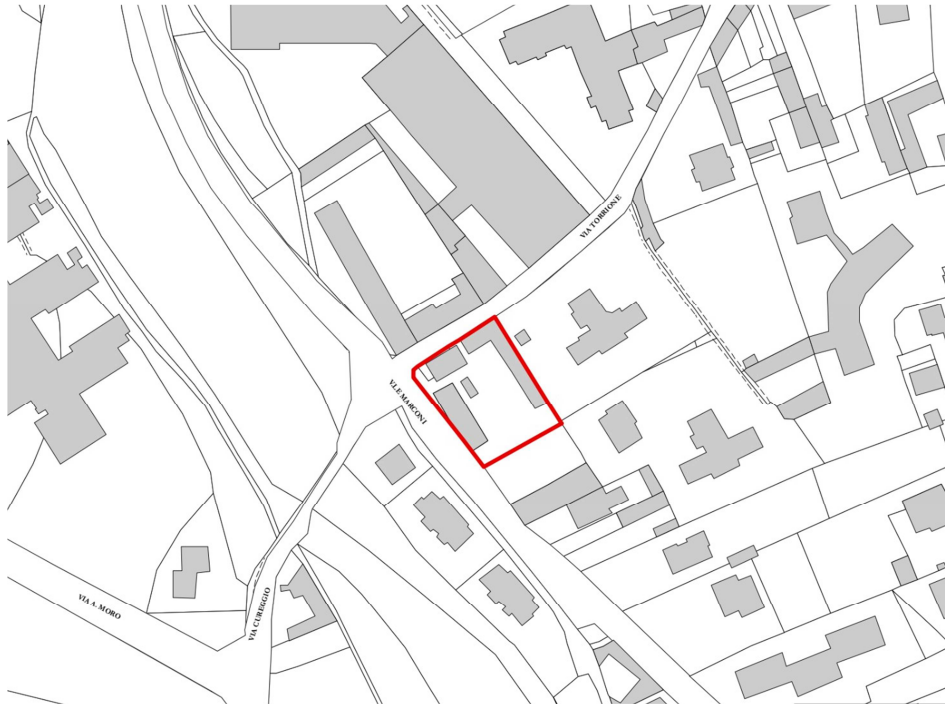
1. L.1.1 Area AP7 (Viale G. Marconi)
2. L 1.2 Via Torrione

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA L1.1 CONFERMATA



Fonte: Elaborazioni Sotreco sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRE <https://geoportale.piemonte.it>

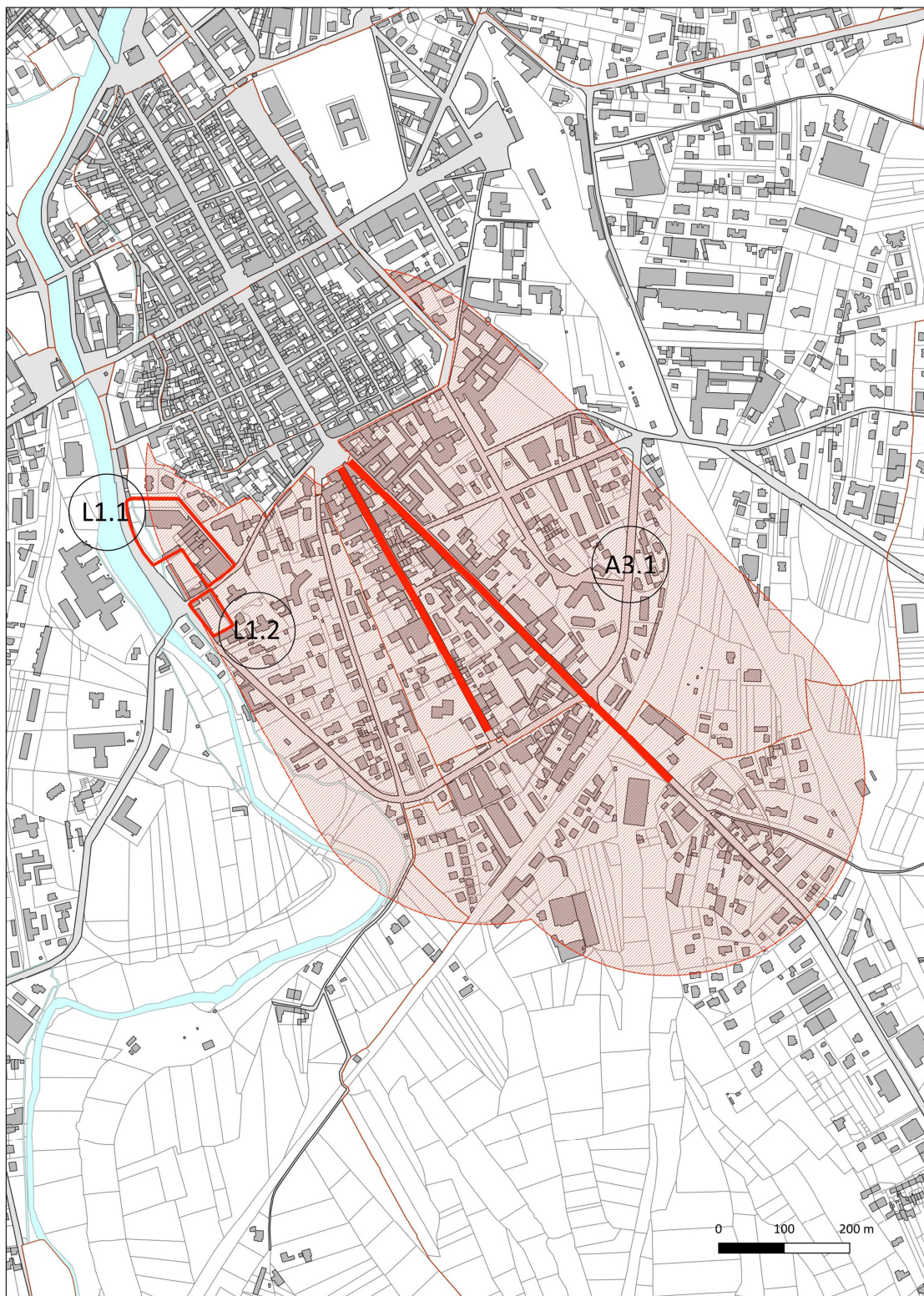
LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA L1.2 SOPPRESSA



Fonte: Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita – Documento tecnico

Con l'attuale aggiornamento, la Localizzazione L.1.1 viene riconfermata, in quanto il processo di integrazione nell'ambito dell'Addensamento A3.1 non risulta ancora concluso; come evidenziato nella figura seguente, l'area presenta infatti solo una parziale sovrapposizione con l'addensamento medesimo. Al contrario, la Localizzazione L.1.2 viene soppressa poiché risulta ormai pienamente integrata nell'addensamento A3.1.

SOVRAPPOSIZIONE DI LOCALIZZAZIONI L1 E ESTENSIONE DELL'ADDENSAMENTO A3.1 DELL'ESTENSIONE



Fonte: Elaborazioni Sotrecò sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRE
<https://geoportale.piemonte.it>

Localizzazioni urbano periferiche L.2

Sono riconosciute in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1., A.2., A.3., A.4. ed L.1. e che non sono intercluse tra esse. Sono ubicate in prossimità del centro abitato, inteso come la parte del territorio comunale comprendente il tessuto residenziale omogeneo attuale o pianificato, ed anche immediatamente 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. Possono includere anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti.

La procedura per il loro riconoscimento vede un diverso percorso che si può identificare in:

- un previo accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, qualora la dimensione della localizzazione (parametro H.2) superi le dimensioni di mq 40.000 per i comuni in area di programmazione (come Borgomanero);
- una previa valutazione "ex ante" degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell'intero Comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi degli Indirizzi Regionali con conseguente parere obbligatorio della provincia che si esprime, nel rispetto dei tempi e dei modi previsti dalla legge 241/1990, in relazione al piano territoriale di coordinamento provinciale vigente. Con questa procedura diviene obbligatorio redigere e approvare il Piano Unitario di Coordinamento prima dell'esame delle domande di autorizzazione.

Il Comune di Borgomanero ha riconosciuto due localizzazioni urbano periferiche di tipo L.2, che vengono illustrate di seguito.

LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA NON ADDENSATA L.2.1 – LOCALITÀ CASCINA BEATRICE

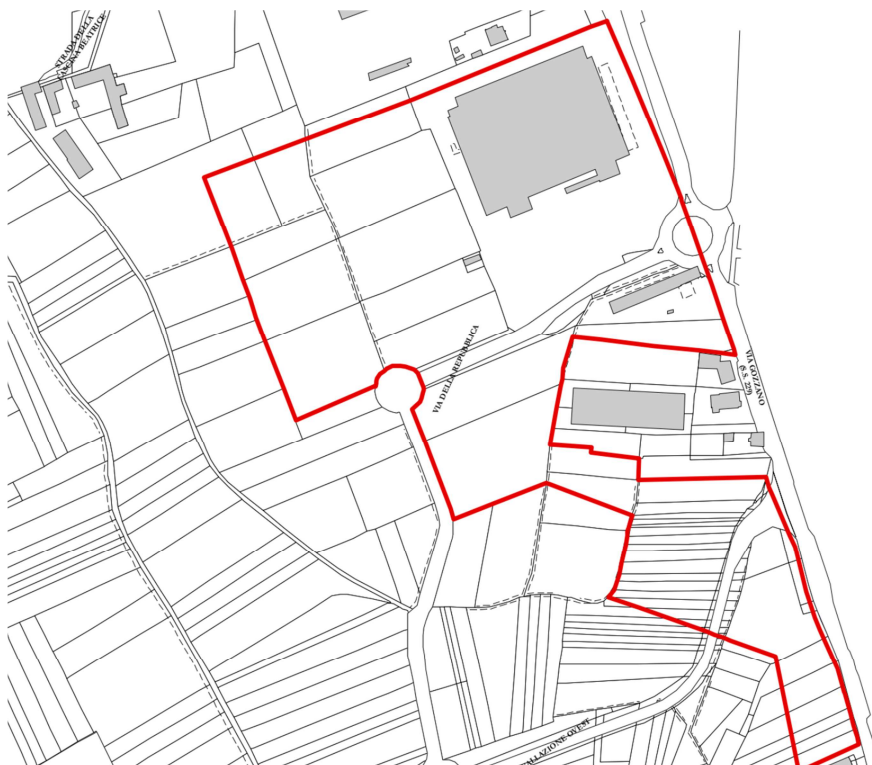
Gli attuali Criteri di programmazione commerciale sono la diretta conseguenza di diverse approvazioni che hanno modificato le perimetrazioni originarie ma non l'impostazione originaria che intendeva proporre un potenziamento dell'offerta nella parte settentrionale della città.

L'originario adeguamento comunale alle norme di "urbanistica commerciale" aveva riconosciuto una localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata a nord del capoluogo verso il confine con il Comune di Briga in affaccio lungo la ex Strada Statale n. 229 per Gozzano, Omegna e Domodossola ora strada regionale in Località Cascina Beatrice in un'area commerciale di nuovo impianto in base alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. vigente all'epoca.

La localizzazione L.2 così riconosciuta ha visto l'attuazione mediante l'approvazione di un PEC a cui sono seguiti prima il rilascio del Permesso di costruire e dell'autorizzazione commerciale e dopo la realizzazione di una grande struttura di vendita attivata nel 2003.

Con un successivo aggiornamento dei Criteri di programmazione, tale localizzazione oltre ad essere riconfermata, aveva visto un ampliamento in considerazione dell'estensione di aree commerciali contigue alla stessa come da previsioni urbanistiche correlate al redigendo PRGC di allora.

ULTIMA PERIMETRAZIONE APPROVATA DELLA LOCALIZZAZIONE URBANO-PERIFERICA L2.1



Fonte: Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita – Documento tecnico

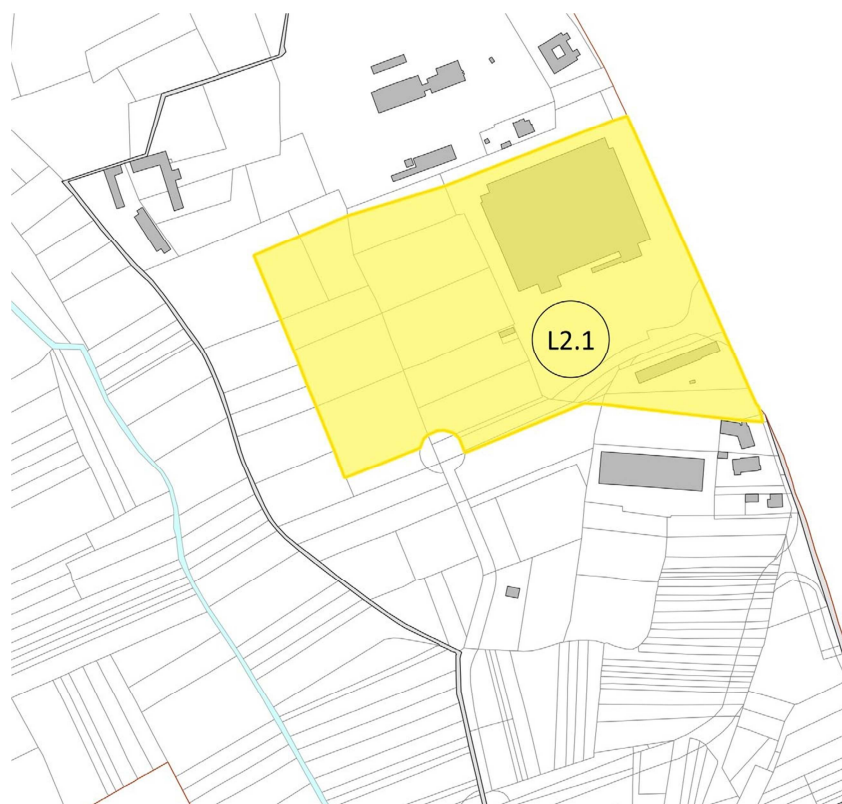
Ad oggi, tenuto conto che le previsioni di sviluppo non hanno dato seguito alla richiesta e/o alla realizzazione di nuova offerta commerciale, si è ritenuto opportuno ridefinire la perimetrazione al fine di addivenire a una dimensione più consona con la realtà operativa del comune e del suo territorio limitrofo.

La modifica che viene definita con il presente aggiornamento dei Criteri commerciali non necessita di attivare il procedimento previsto dalla normativa regionale nel caso di riconoscimento di nuove localizzazioni urbano periferiche, in quanto:

1. non si tratta di un riconoscimento di una nuova localizzazione urbano periferica;
2. la diminuzione della sua dimensione, mediante una riduzione della superficie territoriale della stessa, non va a incrementare eventuali esternalità negative nei confronti degli aspetti che devono essere esaminati nell'ambito del riconoscimento di una nuova localizzazione periferica, quali l'ambiente (la riduzione porta a un minore utilizzo del territorio e un minore inquinamento atmosferico), la viabilità (la dimensione diminuita comporta una minore disponibilità di spazio per la realizzazione di strutture commerciali con la conseguente diminuzione del carico veicolare distribuito sul sistema stradale) e da ultimo la concorrenza alla rete distributiva (una minore possibilità di insediamento di nuove strutture comporta un minore appesantimento delle condizioni di mercato).

Si riconferma pertanto la Localizzazione urbano periferica L.2 Località Cascina Beatrice nella perimetrazione modificata che viene definita nelle tavole grafiche allegate al presente documento e riportata in maniera esemplificativa di seguito

NUOVA PERIMETRAZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE URBANO-PERIFERICA L2.1



Fonte: Elaborazioni Sotreco sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTR
<https://geoportale.piemonte.it>

LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA NON ADDENSATA L.2.2 – LOCALITÀ MEDA

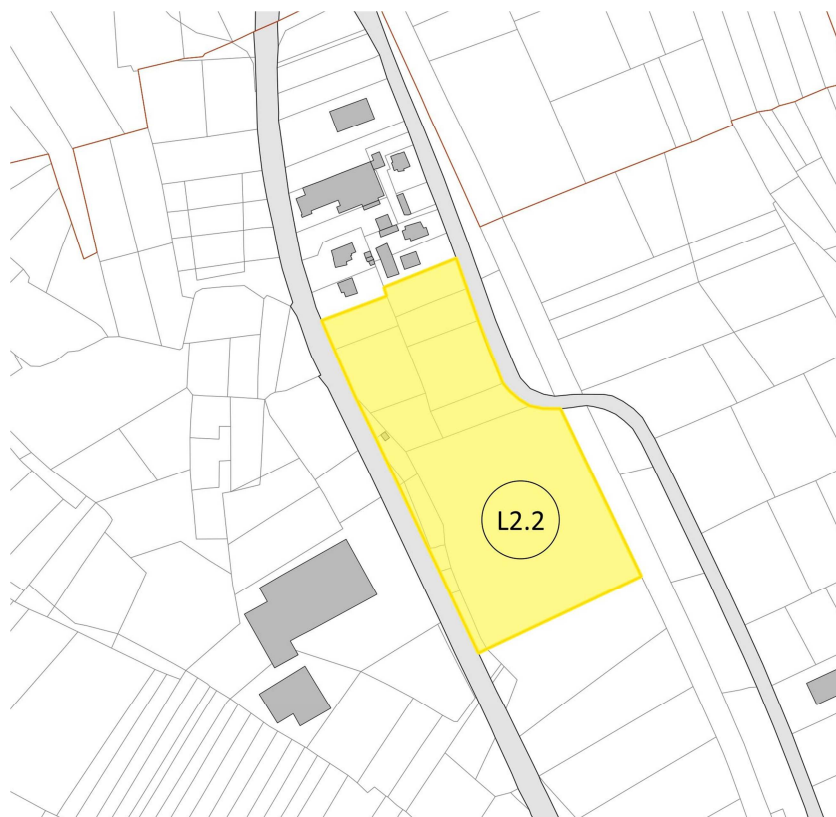
La seconda localizzazione urbano periferica non addensata riconosciuta dai precedenti Criteri commerciali nell'area sita in Località Meda, viene confermata.

Essa si posiziona all'esterno del tessuto urbano di Borgomanero, nella parte meridionale del suo territorio, compresa tra la Strada Provinciale n. 229 del Lago d'Orta e la Strada provinciale n. 156, che si unisce alla prima poco dopo la Localizzazione L.2 (procedendo verso il centro di Borgomanero) e la ferrovia Novara Domodossola.

La sua posizione posta tra l'ingresso dell'abitato e il casello autostradale della A26 avvantaggia la sua accessibilità, ulteriormente incrementata con il recente completamento della "tangenziale", confermando la sua vocazione ad essere un'area adeguata alla attivazione di un'offerta commerciale che riqualificando l'area la faccia diventare una "porta alla città".

Anche in questo caso si riconferma pertanto la Localizzazione urbano periferica L.2 Località Meda nella perimetrazione che viene definita nelle tavole grafiche allegate al presente documento e riportata in maniera esemplificativa di seguito.

LOCALIZZAZIONE URBANO PERIFERICA L.2 – LOCALITÀ MEDA



Fonte: Elaborazioni Sotrecò sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - Fonte BDTRÉ
<https://geoportale.piemonte.it>

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

Il comune di Borgomanero presenta caratteristiche demografiche e di assetto urbano ben definite, che richiedono un'attenzione particolare nelle scelte di indirizzo per l'insediamento delle attività commerciali, per quanto rientra nel campo di competenza amministrativa comunale.

Il riconoscimento della qualifica di comune polo della rete distributiva regionale, infatti, va soppesato con il dato sulla consistenza demografica e sul suo trend evolutivo: la costante e continua crescita demografica ha visto un rallentamento nell'ultimo mezzo secolo che ha portato il comune a mantenersi intorno al limite dei 20.000 abitanti.

La necessità di tutela dell'ambiente urbano e dei beni culturali-paesaggistici vincolati impone, dunque, un maggior controllo dei fenomeni di congestione, inquinamento atmosferico e acustico, alterazione delle visuali e della caratterizzazione del costruito: per queste ragioni, l'amministrazione ritiene opportuno adottare i valori indicati nella tabella di compatibilità regionale, come meglio specificato nella tabella di seguito riportata.

La tabella di compatibilità seguente è stata predisposta nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 17, comma 3, lettera a) della DCR 19-43016 della Regione Piemonte per i **comuni polo con popolazione inferiore a 60.000 abitanti**, relativamente agli addensamenti e alle localizzazioni riconosciute.

TABELLA DI COMPATIBILITÀ

TIPOLOGIE	SUPERFICI DI	ADDENSAMENTI				LOCALIZZAZIONI	
	VENDITA	A.1	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	NO
M-SAM 2	401-900	SI	SI	SI	NO	SI	NO
M-SAM 3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI	SI ⁽¹⁾
M-SAM 4	1.801-2.500	NO	SI	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	NO	SI	NO	SI	SI	SI
M-SE 4	1.801-2.500	NO	NO	NO	SI	NO	SI
M-CC	251-2.500	SI	SI	NO	NO	SI	SI
G-SM1	2.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2.501-3.500	NO	SI	NO	SI	SI ⁽²⁾	SI
G-SE2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6.000	NO	SI	NO	SI	SI ⁽²⁾	SI
G-CC2	6.001-12.000	NO	NO	NO	NO	NO	SI ⁽³⁾
G-CC3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO	NO

NOTE:

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.

(2) Solo fino a mq 3.000.

(3) Solo fino a mq 8.000

Le tipologie delle strutture distributive si riferiscono alle seguenti definizioni:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni normate dal P.R.G.C. vigente.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq

offerta extra alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

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

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq

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

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

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale extra alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq

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

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

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita

Grandi strutture di vendita

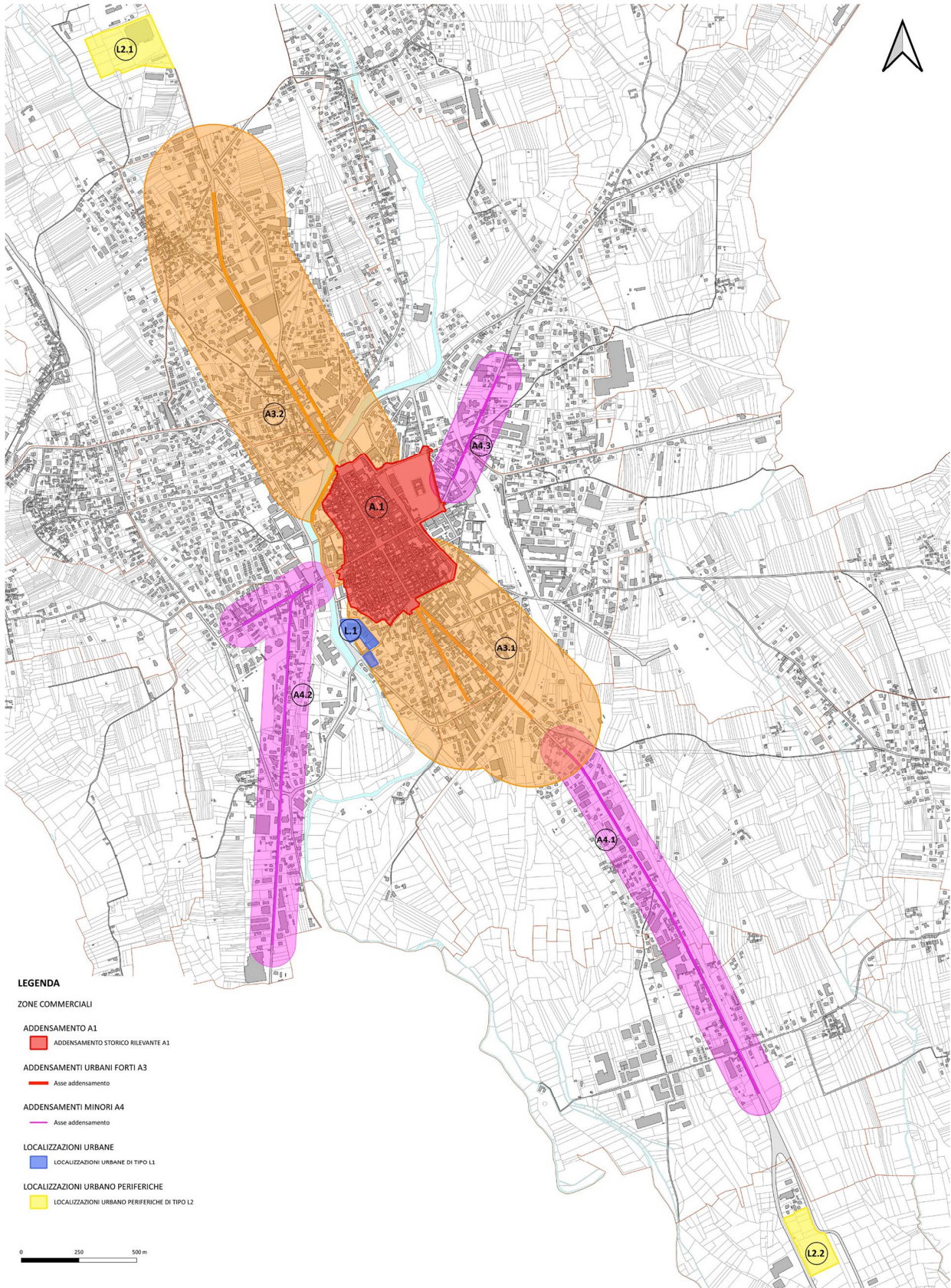
G-CC1: superficie di vendita da 2501 a 6.000 mq

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

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

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

ZONIZZAZIONE COMMERCIALE



Fonte: Elaborazioni Sotrecò sulla Base Cartografica Mosaicatura Catastale di riferimento regionale - BDTRE <https://geoportale.piemonte.it>

NORME DI ATTUAZIONE

PARTE I - PREMESSA

Articolo 1 – Definizioni

1. Agli effetti delle presenti norme, per **“D. Lgs. 114/98”** si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e s.m.i., Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per **“Legge regionale”** la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28 e s.m.i., Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per **“Indirizzi Regionali”** la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563–13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347–42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59–10831, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 20 novembre 2012, n. 191–43016, **“Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”**, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per **“Criteri”** i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

Articolo 2 – Prescrizioni generali

1. I seguenti articoli costituiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., delle medie strutture di vendita.
2. Il rilascio dell’autorizzazione amministrativa per l’apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all’articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., delle medie strutture di vendita, è subordinato al rispetto delle norme sulle destinazioni d’uso stabilite dal Piano Regolatore Generale Comunale.
3. La delibera del Consiglio Regionale n. 191–43016 del 20 novembre 2012 costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione dei presenti Criteri.

Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri

1. Il territorio di Borgomanero viene considerato come luogo ove sono insediate, attività commerciali e artigianali sufficientemente sviluppate e diversificate che rappresentano un valore da mantenere, migliorare e potenziare sia perché, tutte insieme, garantiscono un buon livello di servizio alla popolazione residente sia perché possono costituire forza di attrazione sulle altre realtà minori del contesto territoriale di riferimento soddisfacendo altresì l’utenza fluttuante legata ai flussi turistici (che in questi ultimi anni hanno registrato incrementi significativi).

2. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull'organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 1 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., dall'articolo 1 della Legge Regionale e dall'articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:

- favorire la modernizzazione del sistema distributivo comunale al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore;
- favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale e in particolare nei nuclei frazionali, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale con appositi Progetti integrati di rivitalizzazione;
- orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
- favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
- garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del centro storico stesso per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Piani di Qualificazione Urbana (PQU).
- assicurare, nel pieno rispetto di quanto determinato dalla normativa europea e nazionale, la salvaguardia e il rispetto della salute, dei lavoratori, dell'ambiente anche urbano e dei beni culturali.
Si definisce come obiettivo imperativo il non provocare esternalità negative nei confronti innanzitutto della salute della popolazione residente, a causa dell'accrescimento dell'inquinamento atmosferico causato dagli scarichi dei mezzi privati e dell'inquinamento acustico causato sia dalle operazioni gestionali dell'attività che dell'incremento del traffico veicolare.

Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.

PARTE II – INDICAZIONI GENERALI

Articolo 4 – Definizioni tecniche.

1. Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i..
2. Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
3. Per *superficie di vendita* si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio dei prescritti permessi urbanistici. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, e il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi e anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona antistante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio a esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
4. A ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita e una sola segnalazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i. o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, alla dimensione di 250 mq; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore.
6. La *superficie espositiva di merci ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.
7. La *superficie espositiva di merci non ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventivamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.

8. L'attività di vendita da parte di industriali o artigiani dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività di produzione, può essere esercitata, ai sensi del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., in locali con libero accesso al pubblico (*spacci aziendali*), con una superficie di vendita pari a massimo 250 mq, comunque ricavati, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione. Sono altresì compatibili con l'uso produttivo le superfici di vendita al minuto di stretta pertinenza di attività di artigianato di servizio e/o di attività commerciali all'ingrosso.
9. Ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi, è soggetta ad apposita comunicazione al Comune. La vendita deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (*spacci interni*), che non abbiano accesso diretto dalla pubblica via. La comunicazione deve contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i.
10. La *superficie di vendita di un centro commerciale* è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
11. Per *commercio all'ingrosso* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
12. Per esercizio di vicinato si intende la struttura commerciale avente superficie di vendita al dettaglio fino a mq 250.
13. Per medie strutture di vendita si intendono gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio compresa tra i mq 251 e mq 2.500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.
14. Per grandi strutture di vendita si intendono gli esercizi commerciali con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2.500, anche organizzati in forma di Centro Commerciale.
15. Per Centri Polifunzionali si intendono le strutture unitarie destinate a una pluralità di servizi diversi dall'attività di vendita al dettaglio, in cui sono insediati anche uno o più esercizi di vicinato.
16. Per centro commerciale si intende, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera g) del d. lgs. n. 114/1998, una struttura fisico-funzionale concepita e organizzata unitariamente, a specifica destinazione d'uso commerciale, costituita da almeno due esercizi commerciali al dettaglio. In ogni caso, al di fuori delle zone di insediamento commerciale, due o più esercizi commerciali al dettaglio non costituiscono un centro commerciale quando il loro accesso è diretto e indipendente su vie o piazze pubbliche, pedonali o veicolari, normate dall'articolo 51, comma 1, lett. b della L. R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s. m. e i..
17. 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. Due o più insediamenti commerciali e/o tipologie di strutture distributive, ricavati in due o più edifici separati da spazi pubblici (vie o piazze), non costituiscono un unico centro commerciale quando congiuntamente siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) siano separate da vie o piazze pubbliche pedonali o veicolari normate dall'art.51, c.1, lett. b) della L.R.56/77 e s.m. e i.;

- b) le vie o piazze pedonali o veicolari di cui alla lettera a) devono essere acquisite quali urbanizzazioni primarie e secondarie ai sensi dell'art.51, c.1, lett. b) della L.R.56/77 e s.m. e i. garantendo in tal modo la presenza di diverse destinazioni d'uso urbanistiche, diversi usi possibili, diversa potestà di regolamentazione (pubblica e privata) e quindi non sussistendo più il requisito della destinazione specifica stabilita dall'art.4, c.1, lett. g) del D. Lgs. N.114/98;
- c) le vie o piazze pedonali o veicolari pubbliche 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 deve essere soddisfatta nell'area afferente all'insediamento che lo ha generato.

Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
 - a. offerta alimentare (settore merceologico alimentare);
 - b. offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
 - c. offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare l'offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico, assegnando all'interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore ai 250 mq e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.
3. Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d) (esercizi di vicinato), e) (medie strutture di vendita), f) (grandi strutture di vendita), g) (centri commerciali) del D. Lgs. 114/98 e s.m.i.

Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive

1. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., si suddividono in:
 - Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 250 mq;
 - Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 251 mq fino a 2.500 mq;
 - Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq
 - Centri commerciali.
2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la

classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie e grandi strutture si riporta di seguito:

Esercizi di vicinato

Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 250; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.

Medie strutture di vendita:

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SAM4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq

offerta extra alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da 251 a 400 mq

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

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.800 mq

M-SE4: superficie di vendita da 1.801 a 2.500 mq

Grandi strutture di vendita:

offerta commerciale mista

G-SM1: superficie di vendita da 2.501 a 4.500 mq

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

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

G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq

offerta commerciale extra alimentare

G-SE1: superficie di vendita da 2.501 a 3.500 mq

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

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

G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

Centri commerciali

Medie strutture di vendita

M-CC: da 251 a 2.500 mq di superficie di vendita

Grandi strutture di vendita

G-CC1: superficie di vendita da 2501 a 6.000 mq

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

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

G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, nonché il passaggio da una classe dimensionale all'altra, sono soggetti alle norme stabilite dai presenti Criteri per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e per le variazioni di superficie di vendita di cui all'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.
4. È consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purché non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni amministrative.

Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.

1. Ai sensi del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella legge 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
2. Per garantire il rispetto della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 3 dei presenti Criteri e del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., si ritiene essenziale che non si formino posizioni dominanti, e pertanto, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo nelle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita.
3. L'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa è compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui al Piano Regolatore Generale e al successivo articolo 13 e articolo 14 sulla compatibilità territoriale allo sviluppo.

PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Articolo 8 – Programmazione comunale.

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatica sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
2. Il Comune con la presente normativa adotta altresì i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i.
3. Il Comune di Borgomanero, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune facente parte della rete primaria, classificandosi come Polo, con popolazione superiore a 10.000 abitanti ed appartiene ad Area di Programmazione Commerciale e rappresenta il centro di riferimento per il territorio limitrofo.

Articolo 9 – Zonizzazione

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento commerciale così come definite dalla presente normativa e nel rispetto delle tavole e delle NTA del PRGC vigente.
2. Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.
3. Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici e antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno, con la presente normativa, procedere a individuare e classificare le zone in:
 - Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepiti come omogenei e unitari, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato e integrato di offerta commerciale e di servizi;
 - Localizzazioni commerciali: formate 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 così come definito alla lettera a) ed all'articolo 13 della deliberazione regionale sopra richiamata.
4. È fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività o dei loro aventi causa, in assenza di modifiche urbanistiche eccedenti l'intervento di manutenzione straordinaria ai locali sede dell'attività e all'autorizzazione amministrativa per l'esercizio del commercio, a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità utilizzate fino a quella data.

Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio i seguenti tipi di addensamento commerciale:

a. **A.1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.** È riconoscibile nell'area centrale corrispondente al centro storico. È l'ambito commerciale di antica formazione, che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del centro urbano, caratterizzato da una buona densità commerciale e di servizi e da una elevata densità residenziale. Corrisponde all'area definita come Centro Storico dal P.R.G., ai sensi dell'articolo 24, punto 2, della legge regionale 56/1977.

b. **A.3 – ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI FORTI** Sono gli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel tessuto residenziale semi centrale del comune, caratterizzati da una apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno. Sono così identificati:

- **A.3.1** – Corso Roma 2° tratto (da Piazza XX Settembre a Viale Marconi) – Via Novara (fino all'incrocio con via Ghiglione);
- **A.3.2** – Via Vittorio Veneto (solo un fronte strada) - Corso Sempione – Viale Kennedy – Viale Zoppis (solo un fronte strada)

L'estensione possibile degli addensamenti oltre l'ultimo esercizio è di mt. 300.

c. **A. 4 – ADDENSAMENTI COMMERCIALI URBANI MINORI** Sono gli ambiti commerciali di non antica formazione, ubicati nel tessuto residenziale semi centrale del comune, caratterizzati da una discreta presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità residenziale di contorno.

Vengono individuati lungo i seguenti assi stradali:

- **A.4.1** – Via Matteotti (fino all'incrocio con Via Cureggio) e tratto di Via IV Novembre;
- **A.4.2** – Via Novara (dall'incrocio con Via Ghiglione);
- **A.4.3** – Arona (dal civico 15/b a sud dell'incrocio con Via Bonola Lorella)

L'estensione possibile degli addensamenti oltre l'ultimo esercizio è di mt. 100.

d. **A. 5 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE EXTRA URBANO ARTERIALE.** Al momento non si riconoscono addensamenti commerciali extraurbani (arteriali).

Per una più precisa identificazione si fa riferimento alla cartografia allegata alle presenti norme.

2. Un esercizio commerciale appartiene ad un addensamento tra quelli riconosciuti quando l'accesso (inteso come accesso al lotto o all'immobile) rientra nell'estensione dello stesso.

3. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.

1. **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L.1.:** sono le zone del tessuto residenziale candidate a ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A.1.), e degli altri addensamenti urbani minori (A.4), così come definiti e individuati dal precedente articolo 10.
2. Le localizzazioni di tipo L.1. sono riconoscibili solamente quando corrispondono ad aree totalmente intercluse per almeno tre lati nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato, così come definito dall'articolo 11 comma 8 bis degli Indirizzi regionali. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti secondo le modalità stabilite dall'articolo 14, comma 4, lettera a), della DCR 191-43016 del 20 novembre 2012. L'ordine di grandezza del parametro X.1. s'intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. Il parametro X.1 si intende soddisfatto anche nel caso in cui altre localizzazioni si riferiscano allo stesso nucleo residenziale.

3.

EPIGRAFE	PARAMETRO	BORGOMANERO
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt.)	Y.1	500
Numerosità minima dei residenti nel cerchio	X.1	2.500
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale (mt.)	J.1	700
Dimensione massima della localizzazione (mq)	M.1	40.000

4. La dimensione massima della localizzazione si ottiene sommando la superficie territoriale di tutte le aree contigue in cui sia ammessa la destinazione commerciale e che contestualmente vedano al loro interno, al momento del riconoscimento, l'esistenza di strutture di media o grande dimensione, oppure consentano l'insediamento di esercizi di media o grande dimensione (siano cioè già state riconosciute come addensamenti o localizzazioni), anche se risultano separate da spazi pubblici o da opere di urbanizzazione primaria o secondaria.
5. **Localizzazioni commerciali urbano periferiche L. 2.:** sono le zone ubicate in prossimità del tessuto residenziale urbano, lambite preferibilmente da assi viari di primo livello. Sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.), degli addensamenti urbano minori (A. 4), così come definiti ed individuati dal precedente articolo 10, nonché delle localizzazioni di tipo L. 1.
6. Le localizzazioni di tipo L.2. sono individuate dall'Amministrazione comunale secondo le procedure e le indicazioni determinate dall'art. 14, comma 4, lettere b) e b1) e nel rispetto dei seguenti parametri.

7.

LOCALIZZAZIONI URBANO PERIFERICHE L.2.	PARAMETRI
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt)	1.000
Numerosità dei residenti all'interno del nucleo	3.500
Distanza stradale massima della localizzazione dal nucleo residenziale (mt)	1.500
Dimensione minima del lotto (mq)	20.000
Distanza minima da altro addensamento urbano A.1 (mt)	2.000

8. Ai sensi della DCR 191 – 43016/2012 le nuove Localizzazioni L.2 sono individuate previo Accordo di cui all'articolo 34 del d.lgs. 267/2000 e agli articoli 11 e 15 della l. 241/1990, qualora la dimensione della localizzazione (parametro H.2) superi 40.000 mq, in quanto il comune di Borgomanero è ubicato in Area di Programmazione Commerciale.
9. Nel caso in cui la dimensione sia inferiore alla soglia di cui al comma precedente, le nuove Localizzazioni L.2 sono individuate dall'Amministrazione comunale a seguito della stesura della valutazione "ex ante" degli aspetti strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune e nel rispetto dei precedenti parametri, previo parere obbligatorio della provincia e previa concertazione con i comuni confinanti e facenti parte dell'area di programmazione, approvando il Progetto Unitario di Coordinamento di cui all'articolo 14, comma 4 lettera b2) degli Indirizzi regionali, contenente apposita valutazione di compatibilità ambientale nel rispetto dei contenuti dell'art. 27 della presente normativa e ai sensi dell'art. 20 della l. r. 40/98 e s.m.i. e sottoponendo ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti.
10. L'approvazione del Progetto Unitario di Coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale per il compimento degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita e per l'acquisizione dei titoli edilizi.
11. Le localizzazioni così individuate, possono comprendere esercizi commerciali già in funzione, le cui future vicende autorizzative saranno assoggettate alle regole previste per la specifica localizzazione.

Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali

1. Come indicato nella relazione di aggiornamento dei Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita, al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento dell'offerta commerciale comunale e una migliore concorrenza, si determina di riconoscere sul territorio comunale delle localizzazioni urbane non addensate e localizzazioni urbano periferiche:
2. Chiunque ne faccia richiesta può riconoscere delle nuove localizzazioni urbane non addensate di tipo L.1 sull'intero territorio comunale, nel pieno e integrale rispetto di quanto stabilito dal precedente articolo 11, comma 1, 2 e 3 e dal presente articolo, sempre che, al momento della presentazione dell'istanza, l'area risulti compatibile con la destinazione d'uso commerciale (anche a seguito di contestuale cambio di destinazione di uso).

3. Al momento della presentazione dell'istanza, il richiedente dovrà presentare una relazione che dimostri il rispetto dei parametri richiesti, una planimetria in scala 1:1.000 che riporti la perimetrazione della localizzazione L.1, da cui risulti l'interclusione per almeno tre lati nell'ambito del centro abitato e che dovrà comprendere al suo interno oltre al punto vendita tutte le sue pertinenze, quali i posti a parcheggio, 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 e le eventuali aree a verde
4. al fine di perseguire l'obiettivo di raggiungere un potenziamento dell'offerta commerciale comunale ed una migliore concorrenza, si determina di riconoscere sul territorio comunale le seguenti:

Localizzazioni urbane non addensate L.1:

- Localizzazione L.1.1 – AP7 Viale Marconi

Localizzazioni urbano periferiche L.2:

- Localizzazione L.2.1 località Cascina Beatrice;
- Localizzazione L.2.2 località Meda.

PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO

Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio dei prescritti permessi urbanistici relativi agli insediamenti commerciali.
2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali, determinate in funzione degli obiettivi stabiliti dall'articolo 3 del presente regolamento:

TIPOLOGIE	SUPERFICI DI VENDITA	ADDENSAMENTI			LOCALIZZAZIONI	
		A.1	A.3	A.4	L.1	L.2
Vicinato	Fino a 250	SI	SI	SI	SI	SI
M-SAM 1	251-400	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM 2	401-900	SI	SI	SI	SI	NO
M-SAM 3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾
M-SAM 4	1.801-2.500	NO	SI	NO	SI	SI ⁽¹⁾
M-SE 1	251-400	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 2	401-900	SI	SI	SI	SI	SI
M-SE 3	901-1.800	NO	SI	NO	SI	SI
M-SE 4	1.801-2.500	NO	NO	NO	NO	SI
M-CC	251-2.500	SI	SI	NO	SI	SI
G-SM1	2.501-4.500	NO	NO	NO	NO	SI
G-SM2	4.501-7.500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7.501-12.000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SM4	> 12.000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE1	2.501-3.500	NO	SI	NO	SI ⁽²⁾	SI
G-SE2	3.501-4.500	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE3	4.501-6.000	NO	NO	NO	NO	NO
G-SE4	> 6.000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC1	Fino a 6.000	NO	SI	NO	SI ⁽²⁾	SI
G-CC2	6.001-12.000	NO	NO	NO	NO	SI ⁽³⁾
G-CC3	12.001-18.000	NO	NO	NO	NO	NO
G-CC4	> 18.000	NO	NO	NO	NO	NO

NOTE:

(1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.

(2) Solo fino a mq 3.000.

(3) Solo fino a mq 8.000

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali.
4. La compatibilità tipologico funzionale riportata al comma 2 è considerata coerente con l'utilità sociale e funzionale al conseguimento dell'obiettivo di promozione della concorrenza e di salvaguardia dell'ambiente urbano.
5. 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 vengono definiti con apposita deliberazione della Giunta comunale.

Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali e nel rispetto di quanto stabilito nelle tavole e nelle NTA del PRGC vigente.

Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni

1. Per quanto riguarda gli accorpamenti e la priorità nell'esame delle domande si applica, per quanto compatibile con la presente normativa, le regole previste dall'articolo 21 degli Indirizzi Regionali.

Articolo 16 – Esercizi di vicinato

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti ai sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.
2. Le nuove aperture e i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa comunicazione, come prevista dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., e dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C., se dovuti.

PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE

Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.

1. Le norme contenute nei presenti Criteri costituiscono, per la loro parte, adempimento delle disposizioni di cui all'articolo 4 della L. R. 28/99 e s.m.i., nell'ambito delle approvazioni previste dall'articolo 29 comma 3, degli Indirizzi Regionali.

Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77 e s.m.i., dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

Tipologie Strutture Distributive	Superficie Di Vendita Mq	Calcolo del Numero di Posti Parcheggio (N)
M-SAM2 ^(*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	oltre 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	fino a 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$
G-SM2	oltre 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	da 1501 o 2501a oltre 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$
G-CC1	fino a 12000	$NCC = N + N'$
G-CC2		
G-CC3	fino a 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$
G-CC4	oltre 18000	

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

3. Con le sigle sopra riportate si intende:
- N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.
 - N = numero posti auto
 - S = superficie di vendita
 - NCC = numero posti auto del centro commerciale
 - N' = è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel CC
 - S' = è il totale delle superfici di vendita degli altri negozi presenti nel CC
4. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:
- a) mq 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
 - b) mq 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
6. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, n. 3), della legge Regionale n. 56/1997 e s.m.i., riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.
7. Per il calcolo del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per le medie e le grandi strutture di vendita, si applicano i parametri di cui al comma 2 del presente articolo e dell'articolo 25 degli Indirizzi Regionali. Dalla planimetria allegata al progetto si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
8. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga avanzata richiesta di pratica edilizia.
9. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita, compresi i centri commerciali, la cui dimensione sia conforme alla tabella di cui a precedente art. 13, ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, A.3 e A.4 ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 del presente articolo.
10. Per le medie strutture di vendita fino a 400 mq ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, si applica quanto prescritto dall'articolo 21, primo comma, numero 3) della l.r. 56/1977 e s.m.i.
11. La quota di posti a parcheggio privati e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 e s.m.i. e ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 e s.m.i., secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i., e della legge n. 28 del 24 febbraio del 2004 e s.m.i.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici oggetto di tutela, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Articolo 20 – Verifica dell'impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.

1. Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq nelle localizzazioni L.2 e superiore a mq 1.800 negli addensamenti A.1, A.3, A.4 e nelle localizzazioni L.1, sono soggette a una verifica preventiva favorevole, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali, circa l'impatto sulla viabilità e alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, sulla base di una relazione da presentarsi a carico del richiedente in sede di domanda di autorizzazione commerciale.
2. Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti e alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale e a evitare l'impatto traumatico sull'occupazione e sulla funzionalità complessiva del sistema distributivo locale.
3. L'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste dal comma 1 del presente articolo devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art. 27 degli Indirizzi regionali, con particolare riguardo all'inquinamento atmosferico e acustico.
4. Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all'atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 18 e 19 degli Indirizzi Regionali.
2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
 - a) Programmi di Qualificazione Urbana (PQU) per l'addensamento A.1.

Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire e/o DIA edilizie.

1. I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciati, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98 e s.m.i.
2. I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciati entro novanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi così come prevista dall'articolo 3, comma 5, della L. R. 28/99 e s.m.i.
3. Nel caso di SCIA edilizia si applica la normativa ai sensi del D.P.R. 380/2001.

Articolo 23 – Forme particolari di commercio.

1. Le erboristerie sono da considerarsi esercizi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di prodotti di erboristeria deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
2. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o di distribuzione di carburanti e non può essere ceduta o comunque trasferita separatamente dall'attività principale alla quale inerisce.
3. Le attività di vendita di giornali e riviste rimangono assoggettate alla normativa di settore che fa capo al D. Lgs. 170/2001 e all'apposito piano comunale.
4. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito degli stessi organizzato dal venditore a fini di promuovere i prodotti in vendita.

Articolo 24 – Norme finali

1. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e s.m.i. e nel D. Lgs. 114/98 e s.m.i.