



COMUNE DI VADO LIGURE

Provincia di Savona

PIANO COMMERCIALE COMUNALE

NORMATIVA

TESTO CON EVIDENZIAZIONE DELLE VARIANTI*

Articolo 5 della Legge Regionale 2 gennaio 2007, n. 1 e s.m. e i.

Testo Unico in materia di Commercio

*** Nel testo le parti variate sono evidenziate in grassetto e quadrettate**

SOMMARIO

Premessa e presupposti normativi	3
Articolo 1 Riferimenti normativi	4
Articolo 2 Contenuti	5
Articolo 3 Obiettivi	5
Articolo 4 Ruolo dello Sportello Unico Attività Produttive	6
TITOLO I LA CLASSIFICAZIONE DIMENSIONALE E TIPOLOGICA	6
Articolo 5 Individuazione dei centri storici commerciali	6
Articolo 6 Esercizi di vicinato (EV)	8
Articolo 7 EV del settore alimentare – Consumo immediato dei prodotti	9
Articolo 8 EV - Procedimento autorizzativo	9
Articolo 9 Medie strutture di vendita (MSV)	10
Articolo 10 MSV – Requisiti obbligatori	11
Articolo 11 MSV - Procedimento autorizzativo	11
Articolo 12 Grandi strutture di vendita (GSV)	11
Articolo 13 GSV - Requisiti qualitativi e di prestazione obbligatori	12
Articolo 14 GSV - Procedimento autorizzativo	13
Articolo 15 Aggregazioni di esercizi singoli (AES)	13
Articolo 16 AES - Requisiti qualitativi e di prestazione obbligatori	13
Articolo 17 AES – Procedimento autorizzativo	14
Articolo 18 Centri commerciali (CC)	14
Articolo 19 CC - Requisiti qualitativi e di prestazione obbligatori	15
Articolo 20 CC – Procedimento autorizzativo	15
Articolo 21 Parchi commerciali (PC)	15
Articolo 22 Orari di attività	15
TITOLO II - LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA	16
Articolo 23 Disposizioni generali	16
Articolo 24 Dotazione di parcheggi	22
Articolo 25 Connessioni alla rete stradale, ciclo - pedonale e verifica viabilistica	22
Articolo 26 Prescrizioni particolari di qualità urbana	23
Articolo 27 Norme di rilevanza ambientale	24
Articolo 28 Clausola di salvaguardia	26

Premessa: obiettivi, presupposti normativi e natura del Piano commerciale.

Il presente atto di regolamentazione sottende le finalità di cui all'art. 2 della L.R. n. 1 del 2007:

Art. 2.

(Finalità).

1. Le norme della presente legge perseguono in particolare, le seguenti finalità:

- a) favorire l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo equilibrato della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi e del miglioramento della qualità del servizio reso ai consumatori;*
- b) promuovere l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento, alla tutela e alla valorizzazione del ruolo delle piccole imprese commerciali, anche in relazione alla loro funzione di salvaguardia e di presidio del territorio e del tessuto urbano;*
- c) incentivare la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane, rurali, montane e, in particolare, nell'ambito dei centri storici;*

La stessa legge, al successivo articolo 5 , istituisce il Piano commerciale, quale strumento pianificatorio rientrante nelle attribuzioni del Comune in materia:

Art. 5.

(Piano commerciale comunale).

1. Il piano commerciale comunale è uno strumento settoriale di programmazione territoriale di cui i Comuni possono dotarsi, secondo le modalità ed entro i termini previsti dalla programmazione commerciale ed urbanistica di cui all'articolo 3, laddove necessaria e sulla base di quanto stabilito dalle disposizioni della presente legge, attraverso forme di consultazione e di confronto con le associazioni del commercio maggiormente rappresentative a livello regionale, rappresentate in tutti i Consigli delle Camere di commercio liguri, delle Organizzazioni dei consumatori e delle Organizzazioni sindacali.

Il Piano Commerciale Comunale (PCC) è dunque lo strumento settoriale di programmazione previsto dall'articolo 5 della LR 1/2007 e s. m. i. (TUC) e meglio definito dal Paragrafo 14 della programmazione commerciale, emanata con Deliberazione del Consiglio Regionale - Assemblea Legislativa della Liguria n. 31/2012 e s.m.i., e successive modifiche

In generale, alla luce della nota normativa sulla liberalizzazione e sulla tutela della concorrenza, principalmente di derivazione eurounitaria, anche la Regione Liguria ha adeguato la propria disciplina in materia di commercio, recependo che la programmazione commerciale non sia più basata su criteri di natura quantitativa o vincoli di qualsiasi altra natura che pongano divieti e

restrizioni alle attività economiche non adeguati o proporzionati alle finalità pubbliche perseguite.

Sono quindi permessi solo i limiti, i programmi e i controlli necessari a evitare danni:

- alla salute,
- all'ambiente
- al patrimonio artistico e culturale
- al paesaggio,
- alla sicurezza,
- alla libertà
- alla dignità umana

e ad evitare contrasti con

- l'utilità sociale
- l'ordine pubblico
- il sistema tributario
- gli obblighi comunitari e internazionali.

In questo quadro normativo, il PCC ha lo scopo di declinare a livello comunale le disposizioni legislative e i regolamenti regionali in materia di commercio, affiancandosi allo strumento urbanistico in vigore con proprie norme e regole anche di natura urbanistico-edilizia, come previsto dalle indicazioni del Paragrafo 14 della citata Delibera C.R. n. 31/2012.

Articolo 1 Riferimenti normativi

Il presente PCC fa riferimento ai testi legislativi e regolamentari sottoelencati, a cui si rimanda per quanto qui non esplicitamente normato:

1) Normativa Regione Liguria

- L.R. n. 1/2007 e s.m.i. Testo Unico in materia di Commercio (TUC)
- Deliberazione del Consiglio Regionale - Assemblea Legislativa della Liguria n. 31 del 17 dicembre 2012 e s.m.i. - *Nuova programmazione commerciale e urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni – Legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo unico in materia di commercio)*” e successive modificazioni (Deliberazione del Consiglio Regionale - Assemblea legislativa della Liguria 18 novembre 2014, n. 31 –“ *Modifiche ed integrazioni alla deliberazione del Consiglio regionale - Assemblea legislativa della Liguria n.31 del 17 dicembre 2012 (Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede*

fissa dopo liberalizzazioni- Legge regionale n.1 del 2 gennaio 2007 (Testo Unico in materia di commercio" e Deliberazione del Consiglio Regionale - Assemblea legislativa della Liguria n.6 del 23 febbraio 2016 - modifiche alla deliberazione del Consiglio regionale Assemblea legislativa n.31 del 17 dicembre 2012 (Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni. Legge regionale n.1 del 2 gennaio 2007 (Testo unico in materia di commercio) e successive modificazioni e integrazioni).

- L.R. n.10 del 5 aprile 2012 e s.m.i. - Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico

2) Normativa e Regolamenti Comunali

- PRG
- Regolamento Edilizio Comunale
- Regolamento del verde urbano pubblico e privato

Articolo 2 Contenuti

Le presenti disposizioni sono volte a disciplinare lo svolgimento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa, così come definite e classificate agli articoli 14, 15, 16, 17 del TUC;

Il presente PCC è costituito dai seguenti elaborati:

Piano Commerciale Comunale - normativa

TAV1_ Localizzazione esercizi commerciali esistenti

TAV2_ Uso del suolo del sistema commerciale esistente

TAV3_ Zonizzazione del Piano Urbanistico Commerciale

TAV4_ Incompatibilità urbanistico ambientali

TAV5_ Localizzazione potenziale Grandi Strutture di Vendita

ALLEGATO _ Spazio pubblico e commercio opportunità di riqualificazione

Rapporto Preliminare Ambientale per la Verifica di assoggettabilità a VAS

Articolo 3 Obiettivi

Nell'adottare il PCC il Comune intende perseguire i seguenti obiettivi:

- valorizzare la funzione sociale della distribuzione nello sviluppo del sistema economico locale
- rafforzare il ruolo commerciale di Vado Ligure in un contesto di Area Vasta

- favorire il pluralismo e l'equilibrio delle diverse strutture distributive e la loro integrazione con il contesto urbano e produttivo, anche al fine di promuovere la rigenerazione urbana e la riqualificazione ambientale
- assicurare il principio della libera concorrenza e circolazione delle merci supportando la libertà d'impresa e tutelando la salute dei lavoratori, l'ambiente, e i beni culturali
- ottimizzare la localizzazione e il dimensionamento delle strutture commerciali in relazione al territorio comunale
- tutelare e valorizzare il tessuto commerciale di vicinato esistente in Vado Centro riconoscendogli un ruolo di presidio sociale
- favorire l'insediamento delle attività commerciali nelle frazioni collinari

Articolo 4 Ruolo dello Sportello Unico Attività Produttive

1. L'art. 4 bis del TUC individua nello Sportello Unico il solo interlocutore pubblico di riferimento per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'apertura, la localizzazione, il trasferimento, l'ampliamento, la cessazione e la riattivazione di attività commerciali di cui alla presente disciplina
2. Tutte le pratiche inerenti l'apertura, la localizzazione, la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione di attività commerciali potranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica utilizzando l'apposito portale digitalizzato ove saranno adeguatamente illustrate le procedure da eseguirsi.

TITOLO I IL CENTRO STORICO COMMERCIALE E LA CLASSIFICAZIONE DIMENSIONALE E TIPOLOGICA DEGLI ESERCIZI

Articolo 5 Individuazione dei centri storici commerciali

1. Il Centro Storico Commerciale viene individuato e perimetrato al fine di salvaguardare particolari zone del territorio comunale, incentivando il mantenimento e il rafforzamento di una diffusa rete di esercizi di vicinato ai quali viene riconosciuto una fondamentale funzione sociale oltre che una naturale funzione economica, nell'intento di individuare le migliori condizioni per l'evoluzione sostenibile di questo comparto;
2. Il Centro Storico Commerciale del Comune di Vado Ligure è localizzato in zone omogenee A (di cui al DM 1444/68) e **in parti di** zone omogenee B e C assimilabili alle predette zone A (come da cartografia allegata: Tavola 3 - Zonizzazione del Piano

Urbanistico Commerciale), che presentano caratteristiche di morfologia urbana con identità e valenza di centro storico o nucleo storico frazionale, nel contesto vadese.:

- a. Vado centro (zone R1 e R2 del PRG), limitatamente all'area indicata in cartografia
- b. San Genesio limitatamente alla zona R12/1 del PRG
- c. zone di conservazione e risanamento CR e N del PRG;
- d. parte delle zone R10, S2 ed E7 del PRG.

3. Nell'ambito del Centro Storico Commerciale, l'insediamento degli esercizi di vicinato (EV) e delle medie strutture di vendita (MSV) è sottoposto ai vincoli previsti dai successivi articoli 6 e 9 della presente normativa del PCC. È vietato l'insediamento di:

- a. Grandi strutture di vendita
- b. Centri commerciali (come definiti al paragrafo 12.3 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m.)
- c. Aggregazioni di esercizi singoli (come definiti al paragrafo 12.1 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m.)

4. Nell'ambito del Centro Storico Commerciale, è vietata l'apertura, a qualsiasi titolo, di esercizi che commercializzano le seguenti merci:

- elettrodomestici ingombranti
- rottami
- autoveicoli e simili
- moto di qualsiasi tipo e relativi accessori e ricambi
- pneumatici e relativi accessori
- combustibili solidi e liquidi, gas in bombole e simili
- materiale edile
- macchine attrezzature ed articoli tecnici per l'industria, compreso gli accessori ed i ricambi
- macchine attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, compreso gli accessori ed i ricambi
- materiali e componenti meccanici e simili
- prodotti chimici e oli lubrificanti
- impianti di gas liquido

Articolo 6 Esercizi di vicinato (EV)

1. Ai sensi dell'articolo 15 del TUC sono classificati Esercizi di Vicinato (EV) gli esercizi singoli con SNV (Superficie Netta di Vendita come definita dall'art. 14 del TUC) minore o uguale ai 100 mq. nei centri storici commerciali ed a 150 mq. nelle restanti parti del territorio;
2. In applicazione dell'articolo 26 del TUC e del paragrafo 3 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m. si stabiliscono i limiti massimi di superficie di vendita così come meglio descritti in tabella:

	SETTORE MERCEOLOGICO ALIMENTARE	SETTORE MERCEOLOGICO NON ALIMENTARE
Centri/nuclei Storici e abitati compatti classificati o riconducibili alla Zona omogenea A di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444;	SNV mq. 100	SNV mq. 150
Centri storico-commerciali di cui all’art. 14 comma 1, lettera e) del TUC ovvero individuati all’Art. 5 del presente PCC		
Comuni, Frazioni e nuclei abitati decentrati con popolazione fino a 500 abitanti;		
Ambiti diversi da quelli soprariportati nei Comuni con popolazione residente compresa fra 501 e 10.000 abitanti;	SNV mq. 150	

3. Fino ai limiti sopraindicati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 18 del TUC
4. Qualora l'attività sia dislocata nel Centro Storico Commerciale come definito al precedente articolo 5, si richiamano i divieti previsti al comma 4 dello stesso articolo.
5. Al fine di agevolare l'insediamento **e/o il mantenimento** delle attività di commercio nell'ambito del Centro Storico Commerciale, si prevede la facoltà di concedere agevolazioni tributarie in ordine ai tributi di competenza comunale.
6. Nelle zone Ag, Apn, SP e F3 e nelle Sottozone individuate dalla disciplina paesistica di livello puntuale (manufatti emergenti, sottozone di rispetto paesistico ambientale in zone R, E, I) del PRG sono ammessi: l'apertura di nuovi EV, il trasferimento dalla stessa zona del PRG, la concentrazione o l'accorpamento della SNV di EV, solo in vani già a destinazione commerciale, **come definiti al successivo art. 23 comma 3**.
7. In caso di incompatibilità urbanistico - ambientali di cui all'allegato A della L.R. 1/2007, come indicativamente evidenziate nella tavola 3_Zonizzazione e nella tavola

4_Incompatibilità urbanistico - ambientali nonché riportate nella Tabella A, al successivo articolo 23, sono ammessi: l'apertura di nuovi EV, il trasferimento dalla stessa zona del PRG, la concentrazione o l'accorpamento della SNV di EV, solo in vani già a destinazione commerciale o mediante cambio d'uso che non aumenti il carico insediativo. **Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici o parti di edifici da adibire a EV.**

8. L'insediamento degli EV è subordinato alle prescrizioni previste al Titolo II della presente normativa del PCC.

Articolo 7 EV del settore alimentare – Consumo immediato dei prodotti

1. Negli esercizi di vicinato del settore alimentare è consentito il consumo immediato sul posto dei prodotti alimentari oggetto dell'attività di vendita, con le modalità definite all'art. 52 bis del TUC.
2. Lo spazio dell'esercizio commerciale da riservare al consumo sul posto non può in nessun caso eccedere la quota del 20% della SNV dichiarata e non potrà avere dimensioni inferiori a mq. 2.
3. Il commerciante che intende avvalersi di tale facoltà dovrà inviare preventiva dichiarazione di avvio dell'attività di consumo sul posto, alla quale dovrà allegare, ai soli fini igienico sanitari, modulo per la notifica delle variazioni significative di impresa del settore alimentare già registrata.

Articolo 8 EV - Procedimento abilitativo

1. La SCIA per l'apertura di un esercizio di vicinato nei limiti dimensionali di cui al precedente articolo 6, il trasferimento di sede, l'ampliamento, la concentrazione o l'accorpamento di SNV, viene presentata allo SUAP del Comune secondo le modalità previste dall'art. 18 del TUC.
2. Ove per l'insediamento di un esercizio di vicinato sia necessario anche il rilascio del titolo abilitativo edilizio e di altri titoli autorizzativi, concessori o assensi di varia natura, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 10/2012.

Articolo 9 **Medie strutture di vendita (MSV)**

1. Ai sensi dell'articolo 15 del TUC sono classificate Medie Strutture di Vendita (MSV) gli esercizi singoli con SNV (Superficie Netta di Vendita come definita dall'art.14 del TUC) superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1500 mq.
2. In applicazione dell'articolo 26 del TUC e del paragrafo 3 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m. si stabiliscono per le MSV i limiti massimi di superficie di vendita autorizzabili così come meglio descritti in tabella:

	SETTORE MERCEOLOGICO ALIMENTARE	SETTORE MERCEOLOGICO NON ALIMENTARE
Centri/nuclei Storici e abitati compatti classificati o riconducibili alla Zona omogenea A di cui al DM 2 aprile 1968 n. 1444;	mq. 100 – 250	mq 150 - 600
Centri storico-commerciali di cui all'art. 14 comma 1, lettera e) del TUC ovvero individuati all'Art. 5 del presente PCC;		
Comuni, Frazioni e nuclei abitati decentrati con popolazione fino a 500 abitanti;		
Ambiti assoggettati, dal Piano Paesistico Regionale (P.T.C.P.), al regime di Conservazione (CE); ambiti NI.MA (Nuclei Isolati soggetti a Mantenimento)	mq. 250-600	mq. 250-1.000
Ambiti diversi da quelli soprariportati nei Comuni con popolazione residente OLTRE 500 abitanti;	mq. 1.500	

3. Fino ai limiti sopraindicati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 19 del TUC
4. Qualora l'attività sia dislocata nel Centro Storico Commerciale come definito al precedente articolo 5, si richiamano i divieti previsti al comma 4 dello stesso articolo.
5. Nelle zone Ag, Apn, SP e F3 e nelle Sottozone individuate dalla disciplina paesistica di livello puntuale (manufatti emergenti, sottozone di rispetto paesistico ambientale in zone R, E, I) del PRG sono ammessi: l'apertura di nuove MSV, il trasferimento dalla stessa zona del PRG, la concentrazione o l'accorpamento della SNV di MSV, solo in vani già a destinazione commerciale , **come definiti al successivo art. 23 comma 3.**

6. In caso di incompatibilità urbanistico – ambientali di cui all'allegato A del TUC, come indicativamente evidenziate nella tavola 3-Zonizzazione e nella tavola 4-Incompatibilità urbanistico - ambientali nonché riportate nella Tabella A, al successivo articolo 23, sono ammessi: l'apertura di nuove MSV, il trasferimento dalla stessa zona del PRG, la concentrazione o l'accorpamento, solo in vani già a destinazione commerciale o mediante cambio d'uso che non aumenti il carico insediativo. **Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici o parti di edifici da adibire a MSV.**

7. L'insediamento delle MSV è subordinato ai requisiti obbligatori di cui all'art. 10 e alle prescrizioni previste al Titolo II della presente normativa del PCC.

Articolo 10 **MSV – Requisiti obbligatori**

1. Per l'insediamento di **nuove** MSV devono essere rispettati i requisiti qualitativi e di prestazione previsti dal paragrafo 4 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m.i.
2. Tali requisiti non sono richiesti nel caso le nuove MSV si insedino nei Centri Storici Commerciali come definito nell'Art. 5, in caso di **subingresso** e in caso di **apertura in** edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale.

Articolo 11 **MSV - Procedimento autorizzativo**

1. L'autorizzazione per l'apertura di una media struttura di vendita nei limiti dimensionali di cui al precedente articolo 9, il trasferimento di sede, l'ampliamento, la concentrazione o l'accorpamento di SNV, viene richiesta allo SUAP del Comune secondo le modalità previste dall'art. 19 del TUC;
2. Ove per l'insediamento di una media struttura di vendita sia necessario anche il rilascio del titolo abilitativo edilizio e di altri titoli autorizzativi, concessori o assenti di varia natura, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 10/2012.

Articolo 12 **Grandi strutture di vendita (GSV)**

1. Ai sensi dell'articolo 15 del TUC, sono classificate Grandi Strutture di Vendita (GSV) le strutture di vendita al dettaglio aventi SNV (Superficie Netta di Vendita come definita dall'art.14 del TUC) superiore ai limiti delle MSV;

2. L'insediamento, a qualsiasi titolo, di GSV nell'ambito del territorio comunale è sottoposto all'osservanza dei criteri del TUC, del paragrafo 5 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m.i. e delle disposizioni di cui al presente provvedimento.
3. È ammesso l'insediamento delle GSV in edifici esistenti già utilizzati per attività commerciali o in alternativa in aree che in base alla vigente strumentazione urbanistica comunale abbiano destinazione d'uso produttiva, direzionale, commerciale, ad autorimesse e rimessaggi.
4. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento e la concentrazione o l'accorpamento della SNV di Grandi strutture di vendita (GSV) è sottoposta a Verifica Preventiva di ammissibilità da parte della Regione Liguria, ai sensi dell'Art. 19 bis del TUC sulla base delle condizioni urbanistico-territoriali e ambientali di cui all'Allegato A dello stesso TUC.
5. Ai fini di inquadrare la effettiva preventiva ammissibilità delle localizzazioni delle strutture di vendita di cui al comma 1, è stata elaborata una tavola in cui sono evidenziate le aree e gli immobili in cui non sussistono le condizioni urbanistiche e ambientali di cui all'Allegato A della L.R. n. 1/2007 (Tavola 04 - Incompatibilità urbanistico ambientali). **Tale elaborato ha valore indicativo e l'assenza/presenza di incompatibilità dovrà essere evidenziata in ogni singola proposta di intervento nonché valutata preventivamente dalla Regione Liguria.**
6. Nell'ambito del Centro Storico Commerciale, così come perimetrato al precedente articolo 5, è vietato l'insediamento delle GSV.
7. La realizzazione delle GSV è subordinata alla rispondenza ai requisiti obbligatori di cui all'art. 13 e alle prescrizioni previste al Titolo II della presente normativa del PCC.

Articolo 13 GSV - Requisiti qualitativi e di prestazione obbligatori

1. Per l'insediamento di Grandi strutture di vendita (GSV), devono essere rispettati i requisiti qualitativi e di prestazione previsti dal paragrafo 5 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m.i. ovvero i requisiti generali obbligatori, i requisiti specifici obbligatori nonché i requisiti qualitativi e di prestazione facoltativi di cui al punto 3 secondo quanto meglio definito al Titolo II della presente normativa del PCC.
2. Tali requisiti non sono richiesti nel caso in caso di **subingresso** e in caso di **apertura di attività in** edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale.

Articolo 14 **GSV - Procedimento autorizzativo**

1. L'autorizzazione per l'apertura di una GSV, il trasferimento di sede, l'ampliamento, la concentrazione o l'accorpamento, viene richiesta allo SUAP del Comune, che attiverà la procedura di autorizzazione mediante una Conferenza dei Servizi secondo le modalità prevista dall'articolo 20 del TUC.
2. La procedura per il rilascio dei relativi titoli abilitativi urbanistico - edilizi è disciplinata dall'articolo 21 del TUC.

Articolo 15 **Aggregazioni di esercizi singoli (AES)**

1. Ai sensi dell'articolo 17 del TUC e del paragrafo 12 della D.C.R. n. 31/2012 e s.m.i. per Aggregazioni di Esercizi Singoli (AES) si intende un insieme di **nuovi** EV (sono pertanto escluse le ipotesi di accorpamento, concentrazione o trasferimento di SNV che possano dare vita ad una aggregazione funzionale) che per opportunità di natura urbanistica e edilizia sono organizzati in spazi dotati di infrastrutture e servizi comuni, pur mantenendo ai fini amministrativi il carattere di esercizi singoli.
2. La realizzazione delle AES è consentita nelle seguenti zone urbanistiche:
 - zone residenziali di ristrutturazione R del PRG;
 - zone residenziali semintensive S del PRG;
3. Nell'ambito del Centro Storico Commerciale, così come perimetrato all'articolo 5, è vietato l'insediamento delle AES
4. La realizzazione delle AES è subordinata alla rispondenza ai requisiti obbligatori di cui al successivo art. 16 e alle prescrizioni previste al Titolo II della presente normativa del PCC.

Articolo 16 **AES - Requisiti qualitativi e di prestazione obbligatori**

1. Per l'insediamento di Aggregazioni di esercizi singoli (AES), devono essere rispettati i requisiti qualitativi e di prestazione previsti dal paragrafo 5 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m.i. ovvero i requisiti generali obbligatori, i requisiti specifici obbligatori nonché i

requisiti qualitativi e di prestazione facoltativi di cui al punto 3 secondo quanto meglio definito al Titolo II della presente normativa del PCC.

2. Tali requisiti non sono richiesti nel caso in caso di **subingresso** e in caso di **apertura di attività in** edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale.

Articolo 17 **AES – Procedimento autorizzativo**

1. L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento a qualsiasi titolo della SNV, l'estensione qualitativa e/o quantitativa del settore merceologico di una AES sono soggetti alle disposizioni di cui all'articolo 23 del TUC.

Articolo 18 **Centri commerciali (CC)**

1. Ai sensi dell'art. 17 comma 1 del TUC e del paragrafo 12 della D.C.R. n. 31/2012 e s. m. i., sono classificati Centri Commerciali (CC), le medie strutture di vendita e/o le grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono in comune di infrastrutture, accessi, viabilità e parcheggi.

2. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento e la concentrazione o l'accorpamento della SNV dei CC - limitatamente alla dimensione di GSV - è sottoposta a Verifica preventiva di ammissibilità da parte della Regione Liguria, ai sensi dell'Art. 19 bis del TUC sulla base delle condizioni urbanistico-territoriali e ambientali di cui all'Allegato A dello stesso TUC.

3. Ai fini di inquadrare la effettiva preventiva ammissibilità delle localizzazioni delle strutture di vendita di cui al comma 1, è stata elaborata una tavola in cui sono evidenziate le aree e gli immobili in cui non sussistono le condizioni urbanistiche e ambientali di cui all'Allegato A della L.R. n. 1/2007 (Tavola 04 – Incompatibilità urbanistico ambientali). **Tale elaborato ha valore indicativo e l'assenza/presenza di incompatibilità dovrà essere evidenziata in ogni singola proposta di intervento nonché valutata preventivamente dalla Regione Liguria.**

4. La realizzazione dei CC è subordinata alla rispondenza ai requisiti obbligatori di cui al successivo articolo 19 e alle prescrizioni previste al Titolo II della presente normativa del PCC.

5. Nell'ambito del Centro Storico Commerciale, così come perimetrato all'articolo 5, è vietato l'insediamento dei CC.

Articolo 19 CC - Requisiti qualitativi e di prestazione obbligatori

1. Per l'insediamento di Centri Commerciali (CC), devono essere rispettati i requisiti qualitativi e di prestazione previsti dal paragrafo 5 della Delibera del Consiglio Regionale n. 31 del 17/12/2012 e s.m.i. ovvero i requisiti generali obbligatori, i requisiti specifici obbligatori nonché i requisiti qualitativi e di prestazione facoltativi di cui al punto 3 secondo quanto meglio definito al Titolo II della presente normativa del PCC.
2. Tali requisiti non sono richiesti nel caso in caso di **subingresso** e in caso di **apertura di attività in** edifici preesistenti e già con destinazione d'uso commerciale.

Articolo 20 CC - Procedimento autorizzativo

1. L'apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento e la concentrazione o l'accorpamento della SNV di un Centro Commerciale nonché la modifica della tipologia distributiva di una struttura di vendita da esercizio singolo a Centro Commerciale, sono soggette al rilascio di autorizzazione amministrativa, in esecuzione delle disposizioni di cui agli articoli 22 e 23 bis del TUC. In relazione alle dimensioni delle strutture si applicano le disposizioni previste dagli articoli 19, 20 e 21 del TUC.

Articolo 21 Parchi commerciali (PC)

1. In tutto il territorio comunale, in considerazione della distribuzione della rete commerciale e della tipologia del territorio, è consentita l'apertura di Parchi commerciali (PC) alle stesse condizioni previste dalla normativa sovraordinata per l'insediamento di Grandi strutture di vendita (GSV).

Articolo 22 Orari di attività

1. Gli esercizi commerciali possono svolgere la propria attività senza alcun vincolo di orario e senza l'obbligo di chiusura domenicale e festiva.

TITOLO II - LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA

Articolo 23 Disposizioni generali

1. L'insediamento delle attività di commercio al dettaglio in sede fissa in tutto il territorio comunale è disciplinato, oltre che dalle norme sovraordinate di livello statale e regionale, dalle presenti norme urbanistiche-commerciali e dalle disposizioni recate dal Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15 settembre 1977 e successivamente modificato da plurime varianti parziali, **nonché dal Regolamento edilizio**.

2. L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa può essere legittimamente intrapresa nel rispetto delle sottoelencate condizioni riportate, in sintesi, nella seguente tabella A e in riferimento alla tavola 3_Zonizzazione del Piano Urbanistico Commerciale e alla tavola 4_Incompatibilità urbanistico ambientali.

3. A tutela della rete commerciale di prossimità e delle finalità sottese al Centro Storico Commerciale, al suo interno non è consentito modificare la categoria funzionale dei locali commerciali esistenti ubicati al piano terra degli edifici, quando questi prospettino su uno spazio pubblico o di uso pubblico. Ai fini della presente disposizione, per "locali commerciali" si intendono quelli destinati alle attività per la distribuzione al dettaglio, alle attività di servizio alla persona ed all'impresa e i pubblici esercizi, come definiti dalla vigente normativa regionale in materia.

Tabella A

Sintesi della disciplina urbanistico -commerciale

<i>ambito urbano di riferimento</i>		<i>esercizi di vicinato</i>	<i>medie strutture di vendita</i>	<i>grandi strutture di vendita</i>
		<i>fino a 150 mq di SNV, ovunque nei centri storici commerciali: fino a 100 mq per alimentari</i>	<i>da 150 mq a 1500 mq, ovunque nei centri storici commerciali: da 100 a 150 mq per alimentari, da 150 a 600 mq per non alimentari</i>	<i>oltre i 1500 mq di SNV</i>
Centri Storici Commerciali Zone del PRG: Vado centro (zone R1 e R2), limitatamente all'area indicata in cartografia - San Genesio limitatamente alla R12/1 - CR e N zone di conservazione e risanamento; - parte delle zone R10, S2 ed E7	senza incompatibilità urbanistico - ambientali	Apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento della SNV.	Apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento della SNV.	Non ammesse
	con incompatibilità urbanistico - ambientali	Apertura, trasferimento dalla stessa zona, concentrazione o accorpamento della SNV, solo in vani già a destinazione commerciale o mediante cambio d'uso che non aumenti il carico insediativo. Non è ammessa nuova costruzione.	Apertura, trasferimento dalla stessa zona, concentrazione o accorpamento della SNV, solo in vani già a destinazione commerciale o mediante cambio d'uso che non aumenti il carico insediativo. Non è ammessa nuova costruzione.	Non ammesse

<i>ambito urbano di riferimento</i>		<i>esercizi di vicinato</i>	<i>medie strutture di vendita</i>	<i>grandi strutture di vendita</i>
		<i>fino a 150 mq di SNV, ovunque nei centri storici commerciali: fino a 100 mq per alimentari</i>	<i>da 150 mq a 1500 mq, ovunque nei centri storici commerciali: da 100 a 150 mq per alimentari, da 150 a 600 mq per non alimentari</i>	<i>oltre i 1500 mq di SNV</i>
Aree a tessuto urbano residenziale e misto consolidato Zone del PRG: R, S, E	senza incompatibilità urbanistico - ambientali	Apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento della SNV	Apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento della SNV	Ammesse solo per edifici ed aree già ad uso produttivo o assimilabili: apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento della SNV.
	con incompatibilità urbanistico - ambientali	Apertura, trasferimento dalla stessa zona, concentrazione o accorpamento della SNV, solo in vani già a destinazione commerciale o mediante cambio d'uso che non aumenti il carico insediativo. Non è ammessa nuova costruzione.	Apertura, trasferimento dalla stessa zona, concentrazione o accorpamento della SNV, solo in vani già a destinazione commerciale o mediante cambio d'uso che non aumenti il carico insediativo. Non è ammessa nuova costruzione.	Non ammesse

<i>ambito urbano di riferimento</i>		<i>esercizi di vicinato</i>	<i>medie strutture di vendita</i>	<i>grandi strutture di vendita</i>
		<i>fino a 150 mq di SNV, ovunque nei centri storici commerciali: fino a 100 mq per alimentari</i>	<i>da 150 mq a 1500 mq, ovunque nei centri storici commerciali: da 100 a 150 mq per alimentari, da 150 a 600 mq per non alimentari</i>	<i>oltre i 1500 mq di SNV</i>
Aree a destinazione d'uso produttiva, direzionale, commerciale, ad autorimesse e rimessaggi Zone del PRG: I, P	senza incompatibilità urbanistico - ambientali	Apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento della SNV.	Apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento della SNV.	Ammesse solo per edifici ed aree già ad uso produttivo o assimilabili: apertura, trasferimento, ampliamento, concentrazione o accorpamento della SNV
	con incompatibilità urbanistico - ambientali	Apertura, trasferimento dalla stessa zona, concentrazione o accorpamento della SNV, solo in vani già a destinazione commerciale o mediante cambio d'uso che non aumenti il carico insediativo. Non è ammessa nuova costruzione.	Apertura, trasferimento dalla stessa zona, concentrazione o accorpamento della SNV, solo in vani già a destinazione commerciale o mediante cambio d'uso che non aumenti il carico insediativo. Non è ammessa nuova costruzione.	Non ammesse

ambito urbano di riferimento		esercizi di vicinato	medie strutture di vendita	grandi strutture di vendita
		fino a 150 mq di SNV, ovunque nei centri storici commerciali: fino a 100 mq per alimentari	da 150 mq a 1500 mq, ovunque nei centri storici commerciali: da 100 a 150 mq per alimentari, da 150 a 600 mq per non alimentari	oltre i 1500 mq di SNV
Aree per il presidio ambientale, per l'esercizio delle attività agro-forestali, per la tutela del paesaggio e per la protezione naturale Zone del PRG: Ag, Apn, F3, SP. Sottozone individuate dalla disciplina paesistica di livello puntuale (manufatti emergenti, sottozone di rispetto paesistico ambientale in zone R, E, I).		Apertura, trasferimento dalla stessa zona, concentrazione o accorpamento della SNV, solo in vani già a destinazione commerciale.	Non ammesse	Non ammesse

Articolo 24 Dotazione di parcheggi

1. I parametri per la dotazione minima di parcheggi per la clientela sono definiti al paragrafo 15 della D.C.R. n. 31/2012 e s. m. i. e dalle ulteriori seguenti prescrizioni:
 - La superficie minima di aree destinate a parcheggio deve garantire almeno un posto auto ogni 28 mq di superficie di parcheggio dovuta comprensivi della viabilità interna e di accesso.
 - Deve essere prevista una dotazione aggiuntiva minima di 1/10 della superficie di parcheggio dovuta, da destinare alla sosta di motocicli e biciclette.
 - Le aree a parcheggio possono essere coperte o scoperte, a raso o inserite in una struttura specifica.
 - I parcheggi in struttura devono essere adeguatamente mitigati con facciate verdi e pergolati/coperture verdi a tetto.
2. Per la sistemazione a verde dei parcheggi a raso si rimanda all'art. 39 del vigente "Regolamento del verde pubblico e privato" del Comune di Vado Ligure.
3. Per la realizzazione di verde pensile si rimanda all'art. 38 del vigente "Regolamento del verde pubblico e privato" del Comune di Vado Ligure.

Articolo 25 Connessioni alla rete stradale, ciclo - pedonale e verifica viabilistica

1. L'apertura, a qualsiasi titolo di nuove Medie Strutture di Vendita o di Grandi Strutture di Vendita del settore alimentare o del settore non alimentare, è condizionata alla contestuale previsione di connessioni ciclopeditoni, sia per l'accesso alle strutture di vendita, sia in connessione con la rete ciclopeditonica esterna all'intervento. Tali interventi dovranno garantire in primo luogo la sicurezza per i pedoni e per i ciclisti, dovranno inoltre offrire soluzioni progettuali integrate con il sistema del verde e degli spazi aperti.
2. Il progetto deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopeditonica, e le aree di parcheggio di pertinenza. Per il progetto di sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e privato si rimanda agli articoli 30 e 31 del Regolamento del verde del comune di Vado.

3. Le nuove attività commerciali con una dotazione di parcheggi uguale o superiore a 10 posti auto devono produrre una verifica di impatto sulla viabilità, attraverso uno studio di traffico esteso ad un ambito territoriale significativo che dimostri la capacità della rete infrastrutturale di supportare i carichi di traffico indotti dall'insediamento proposto.

Articolo 26 Prescrizioni particolari di qualità urbana

1. Per l'insediamento di nuove attività commerciali o l'ampliamento di superficie di vendita di attività esistenti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) L'apertura di nuove bucatore esterne o l'allargamento di quelle esistenti potranno essere autorizzate a condizione che sia comprovata la reale necessità legata al riassetto funzionale dell'unità edilizia in cui essa è compresa, e a condizione che l'intervento non alteri la regolarità architettonica e la varietà del prospetto e non vengano demolite all'interno volte o quant'altro ritenuto di pregio architettonico, si rimanda inoltre all'art. 113 del regolamento edilizio; per l'inserimento di insegne, targhe, vetrine, tende ecc. si rimanda all'art. 114 del regolamento edilizio.

b) L'intervento dovrà:

- adeguarsi alle indicazioni e prescrizioni del Piano del Colore, ove vigente;
- adeguarsi alle previsioni di progetti di pedonalizzazione, se previsti;
- utilizzare materiale di facciata con tinteggiature conformi a quelle esistenti e con riferimento al contesto;
- utilizzare serramenti a disegno semplice, conforme a quello dei serramenti esistenti;
- provvedere alla eliminazione delle superfetazioni di facciata con eventuale possibilità di recupero della superficie di solaio mediante interventi migliorativi;
- prevedere una consistente dotazione di verde alberato; sono preferibili le sistemazioni a prato con andamento non perfettamente pianeggiante (dune prative con arbusti) e la presenza di grandi alberi, nel rispetto del vigente "Regolamento del verde pubblico e privato";
- prevedere, ove possibile, la realizzazione di separazioni verdi tra infrastrutture ed insediamenti anche con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico;
- le superfici carrabili e quelle pavimentate in genere devono essere limitate a quelle strettamente necessarie.

Alle MSV che si insediano in aree precedentemente non ad uso commerciale e a tutte le GSV si applicano le seguenti Norme di rilevanza ambientale:

2. *Difesa dagli allagamenti e Salvaguardia idrogeologica*

- Gli interventi edilizi che ricadono in aree a rischio di inondazione individuate dai Piani di Bacino sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni di carattere idraulico connesse alle diverse fasce di esondazione.
- Laddove detti interventi siano consentiti, devono essere assunti tutti gli accorgimenti tecnico costruttivi utili alla messa in sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio e le misure idonee a ridurre il rischio per la pubblica e privata incolumità.

3. *Prestazioni energetiche:*

In materia di contenimento dei consumi energetici si rimanda gli articoli 56 e 68 del regolamento edilizio e alla normativa vigente in materia, inoltre:

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione volti ad insediare Medie e Grandi strutture di vendita di generi alimentari, dovranno privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica anche attraverso il recupero del calore prodotto dal ciclo frigorifero delle attrezzature e la dotazione di sistemi domotici che permettano di adeguare in tempo reale l'illuminazione degli spazi alle condizioni ambientali.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportante cambio d'uso, di sostituzione edilizia e di nuova costruzione all'interno del tessuto urbano compatto, volti ad insediare esercizi commerciali dovranno privilegiare negli interventi esterni l'utilizzo di materiali fotocatalitici in grado di contribuire all'abbattimento dell'inquinamento ambientale.

4. *Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica*

- Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno.
- Gli interventi edilizi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione - con esclusione degli ampliamenti volumetrici - o di sistemazione degli spazi scoperti, devono garantire l'invarianza o il miglioramento del rapporto di permeabilità del suolo (R_p) inteso come rapporto espresso in percentuale tra la superficie permeabile a terreno naturale o trattata con sistemazioni superficiali in grado di garantire l'infiltrazione e/o la detenzione di parte delle acque meteoriche che precipitano su di essa e la superficie del lotto di intervento. Il valore minimo di R_p da rispettare a progetto deve essere maggiore o uguale a quello preesistente nel caso che l' R_p dello stato di fatto sia maggiore o uguale al 70%

oppure uguale al 70% qualora l'Rp dello stato di fatto sia minore del 70%. Il bilancio del Rp può essere ottenuto anche mediante l'adozione di sistemi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche (vasche di compensazione) ai quali possono essere recapitati i deflussi delle superfici impermeabili o parzialmente permeabili previsti a progetto.

5. *Tutela e sicurezza dei suoli*

- Non è consentita la realizzazione di edifici che comportino altezza del fronte di scavo rispetto al profilo del terreno preesistente maggiore di 10 m, da osservare anche nel caso di sistemazioni a gradoni su piani sfalsati. Il fronte di scavo è determinato dalla differenza tra la quota del profilo del terreno preesistente e la quota di imposta del piano più basso dell'edificio in corrispondenza della sezione caratterizzante il punto di maggiore dislivello.
- Non è consentita la realizzazione di costruzioni interrato ad una distanza tra perimetro della nuova costruzione e perimetro degli edifici esistenti inferiore all'altezza massima del fronte di scavo. Non è pertanto consentita la realizzazione di costruzioni interrato in aderenza ai sensi del Codice Civile. Il limite di distanza non si applica esclusivamente tra edificio esistente e nuovo volume interrato costituente ampliamento dell'edificio stesso o costituente dotazione obbligatoria, di parcheggi pertinenziali dell'edificio stesso.
- Per la salvaguardia del suolo non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura all'interno dei parchi, giardini e zone di verde di riconosciuto pregio ambientale, storico-architettonico o paesaggistico.

6. *Aree verdi*

- Gli interventi di sostituzione edilizia e di nuove edificazioni per Medie e Grandi Strutture di Vendita devono prevedere una superficie a verde significativa rispetto alla dimensione dell'intervento proposto.
- Le pavimentazioni esterne devono essere realizzate preferibilmente utilizzando materiali superficiali di tipo a "freddo", (tappeto erboso, prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestruzzo, terra battuta, ecc.) al fine di incidere positivamente sul microclima.
- In aree di potenziale connessione ecologica (aree ai piedi del sistema collinare, aree in fregio al torrente Segno, etc.) gli interventi sugli spazi liberi devono prevedere la creazione di spazi verdi multifunzionali, in subordine la messa a dimora di alberature e/o siepi con funzione connettiva e di mitigazione del microclima, per gli interventi sugli edifici esistenti di ristrutturazione edilizia integrale o eccedenti, in assenza di spazi aperti, è auspicabile prevedere il ricorso a verde pensile e/o a verde verticale.

- Devono essere impiegate preferibilmente le tipologie di verde naturaliforme: parchi estensivi, fasce vegetazionali, filari alberati, in quanto consentono di ottenere i maggiori benefici in termini di servizi ecosistemici e di contenere gli oneri manutentivi.
- Le alberature di alto fusto vanno di norma conservate, salvo eventuali ricollocazioni e compensazioni da stabilire in sede progettuale.

7. *Raccomandazioni commissione VAS*

- Per i singoli progetti di insediamento dovrà essere presentata istanza di allaccio alla pubblica fognatura, utilizzando la modulistica presente sul sito internet del gestore del servizio, e in quella sede dovrà essere approfondita la tematica degli scarichi sia in termini quantitativi che qualitativi, verificando la necessità di adottare accorgimenti progettuali volti a preservare i recettori;
- Nelle fasi di attuazione del Piano si dovrà altresì assicurare, per i singoli siti da bonificare, il rispetto di tutte le prescrizioni impartite nell'ambito dei relativi procedimenti, sia di natura costruttiva che di natura ambientale (mantenimento dei presidi per le eventuali attività di monitoraggio etc), tenendo in considerazione anche i procedimenti tuttora in corso o, eventualmente, di nuovo avvio, qualora ricadenti nelle aree di interesse;
- In sede attuativa, dovrà anche essere effettuata una verifica puntuale delle previsioni commerciali con quanto previsto nel Piano di Bacino, dovrà essere verificata la compatibilità di ogni insediamento con i vincoli connessi alla presenza di gasdotti e si dovrà dare evidenza dell'aumento delle emissioni in atmosfera determinato dal traffico indotto dai fruitori delle strutture di vendita e dai mezzi di approvvigionamento.

Articolo 28 Clausola di salvaguardia

1. Sono fatti salvi tutti i procedimenti di autorizzazione per i quali, prima dell'adozione del presente provvedimento, sia già stata inoltrata domanda di rilascio di autorizzazione commerciale e/o domanda di rilascio del titolo edilizio e/o di approvazione di strumento urbanistico attuativo (S.U.A.) che preveda interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
2. Tutti i procedimenti sopra indicati saranno conclusi ai sensi della previgente disciplina