



CITTÀ di DOMODOSSOLA

REGIONE PIEMONTE
Provincia del Verbano Cusio Ossola

aggiornamento dicembre 2009

PIANO DEL COMMERCIO

D.Lgs 114/98 - L.R. 28/99

Doc. 2
RICONOSCIMENTO ADDENSAMENTI E
LOCALIZZAZIONI NEL TERRITORIO DEL
COMUNE DI DOMODOSSOLA SULLA BASE
DEGLI INDIRIZZI REGIONALI

PROGETTO ORIGINALE: DOTT. R. IACONI
PROGETTO DI ADEGUAMENTO: ARCH. PAOLO TECCHIO

Approvato con
D.C.C. n. 4 del 25/01/2010

IL DIRIGENTE
Responsabile del Procedimento
arch. Paolo Tecchio

RICONOSCIMENTO DI ADDENSAMENTI E LOCALIZZAZIONI NEL TERRITORIO COMUNALE SULLA BASE DEGLI INDIRIZZI REGIONALI

1 ADEGUAMENTO AGLI INDIRIZZI E AI CRITERI REGIONALI

- a) Introduzione
- b) Il sistema distributivo locale: posizione e sviluppo
- c) Le zone di insediamento commerciale
- d) Intervento previsto dai criteri di programmazione urbanistica: la compatibilità territoriale
- e) Verifiche di impatto sulla viabilità
- f) Verifiche di impatto ambientale

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

BREVE APPUNTO PER UN'IPOTESI DI PQU

1 ADEGUAMENTO AGLI INDIRIZZI E AI CRITERI REGIONALI

a) INTRODUZIONE

Con le nuove disposizioni legislative in materia di commercio (D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114, LR 12 novembre 1999, n. 28 s.m.i., DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 s.m.i. successivamente modificata ed integrata con DCR del 23 dicembre 2003 n. 347-42514 e con DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831) è stato modificato sostanzialmente lo scenario di programmazione del settore commerciale.

Il Comune è tenuto ad adeguare i propri strumenti urbanistici - generale ed attuativi - ed i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, al fine di recepire quanto previsto dalla legge regionale per la disciplina, lo sviluppo e l'incentivazione del commercio al dettaglio, in sede fissa:

Con riferimento alle necessità di portare ulteriori modificazioni, di seguito descritte, la seguente Relazione illustra i criteri per l'applicazione degli indirizzi, di cui all'articolo 3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in attuazione del D.lgs. 114/98, per l'adeguamento della pianificazione urbanistica e della programmazione commerciale, oltre alle motivazioni delle scelte operate nella definizione delle zone di insediamento commerciale.

Il comune, sulla base delle disposizioni regionali, adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'apertura, al trasferimento di sede e all'ampliamento della superficie di una media struttura di vendita.

Le scelte – al di là degli aspetti oggettivi – sono state definite anche tenendo conto degli aspetti territoriali, strutturali ed economico-sociali rilevati e commentati con relazione a parte.

(cfr: PARTE PRIMA: RELAZIONE MOTIVATA CON VALUTAZIONE CONGIUNTA DEGLI ASPETTI ECONOMICI, STRUTTURALI, TERRITORIALI E SOCIALI DEL COMUNE)

In particolare i criteri contengono il riconoscimento sul proprio territorio delle zone di insediamento commerciale che si definiscono addensamenti e localizzazioni commerciali.

Il Comune di DOMODOSSOLA, con la presente variante del piano regolatore, **parziale**, inserisce nello strumento urbanistico l'adeguamento specifico alle norme sul commercio al dettaglio confermando la maggior parte degli assunti antecedenti ed apportando una serie di modifiche secondo lo schema che segue:

b) IL SISTEMA DISTRIBUTIVO LOCALE

Come già rilevato nell'elaborato (cfr: PARTE PRIMA: RELAZIONE MOTIVATA CON VALUTAZIONE CONGIUNTA **DEGLI ASPETTI ECONOMICI, STRUTTURALI, TERRITORIALI E SOCIALI DEL COMUNE**) la rete distributiva del commercio in sede fissa di DOMODOSSOLA, è costituita da complessivi **451 esercizi** di vendita suddivisi in 77 alimentari e 374 non alimentari.

Secondo le dimensioni tipologiche dei 449 esercizi effettivamente presenti sul territorio comunale 217 sono società e 232 ditte individuali.

426 sono classificabili "di vicinato". Le 23 medie strutture sono tutte società. Si rileva un'unica grande struttura di vendita del settore misto.

• POSIZIONE E SVILUPPO

Sostanzialmente è possibile individuare le direttrici commerciali principali:

la prima è la spina dorsale del centro storico rappresentata da Corso Fratelli di Dio (15 p.v.), Via Marconi (22 p.v.), Via Briona (16 p.v.) e dalle principali Piazze dell'ideale triangolo tracciabile intorno alla Piazza Mercato (15 p.v.), e dal suo prolungamento verso Piazza Matteotti (7 p.v.) percorrendo Corso Ferraris (23 p.v.) e incrociando Corso Moneta (24 p.v.); la seconda, verso nord, è costituita dalla viabilità che partendo da Piazza Cavour (5 p.v.) raccoglie le attività ubicate in Via Binda (44 p.v.) e in Via Giovanni XXIII (28 p.v.).

Infine la terza direttrice è rappresentata dalle dorsali che da Piazza Tibaldi si dipartono in Via Rosmini (10 p.v.) e in Via Galletti (19 p.v.).

Su questi tre assi e le relative vie di collegamento si concentra una buona parte degli esercizi commerciali della rete: basti pensare che il solo centro storico raccoglie 320 negozi, vale a dire il 71% dell'intero comparto.

L'importanza del riconoscimento preventivo di queste "geometrie", che è possibile considerare come uno degli indicatori delle modalità di sviluppo della rete commerciale, si è evidenziata all'atto dell'individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni secondo le direttive delle disposizioni regionali.

Inoltre sul territorio del Comune di Domodossola sempre facente parte dell'abitato a ridosso delle aree collinari e del quartiere Baudolerio – come peraltro altrove è espresso in questa relazione – nella periferia est è individuabile un ambito territoriale chiamato Regione Nosere che presenta i caratteri di un polo commerciale molto forte per la presenza di un grande centro commerciale e della maggior parte delle medie strutture cittadine che nel loro insieme formano una rete commerciale in qualche modo alternativa a quella dell'addensamento centrale.

Rappresenta di fatto la sede attuale di offerta concentrata, che si contrappone all'addensamento storico rilevante.

c) LE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Premessa: Il territorio e la localizzazione delle attività commerciali

(fonte: Relazione illustrativa adeguamento alla LR 28/99 – Elaborato CC – 2005)

La struttura dell'abitato permette di individuare quattro nuclei distinti: l'abitato centrale all'interno del quale si trova il centro storico e dove risiede oltre il 90% della popolazione è delimitato a nord dall'asse di Via Fratelli Cairoli, ad est dalla stazione e dalle aree dello scalo ferroviario, a sud dalle aree ai piedi del Sacro Monte Calvario e ad ovest dal tracciato della tangenziale: la periferia nord si estende dall'asse di Via Scapaccino fino all'area del campo sportivo arrivando a comprendere la zona urbanizzata tra l'arginatura del Toce e Via Sempione.

La periferia est include le aree situate sulla sponda destra del Toce.

La distribuzione dei punti vendita sul territorio permette di individuare invece tre nuclei commerciali: il centro storico e le aree subito a ridosso dello stesso, Regione Nostre e Borgata delle Rane e il resto del territorio.

La Regione prevede che in ciascun Comune sono riconoscibili gli ambiti territoriali (addensamenti e localizzazioni) nei quali si possono realizzare le politiche di trasformazione commerciale con lo scopo di favorire il miglioramento della produttività del sistema e l'incremento dell'informazione e della qualità del servizio reso ai consumatori.

GLI ADDENSAMENTI sono: Porzioni del territorio urbano o extraurbano percepite come omogenee e unitarie che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali e assimilabili ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale nelle quali il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi.

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione si riconoscono a DOMODOSSOLA che è **Comune Polo** i seguenti addensamenti:

Tipo	Descrizione	A DOMODOSSOLA
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Centro storico ampliato
A.2	Addensamento storico secondario: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. È l'ambito commerciale di antica formazione, posto all'interno del tessuto residenziale che costituisce la prima corona insediativa dell'area centrale, caratterizzato da un'elevata densità commerciale e di servizi.	Non riconosciuto
A.3	Addensamento commerciale urbano forte: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2. L'addensamento commerciale urbano forte è ogni ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.	A.3.1 Intero asse viario di sostegno della Regione NOSERE A.3.2 Via Giovanni XXIII
A.4	Addensamento commerciale urbano minore o debole: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. A.2. e A.3. È ogni ambito semicentrale di non antica formazione ubicato nel centro abitato e nel tessuto residenziale del Comune, lambito o percorso da assi viari di livello urbano locale, caratterizzato da una presenza di offerta commerciale limitata alle funzioni meno rare. Gli addensamenti minori sono interclusi tra i vari tipi di addensamento.	Non riconosciuto
A.5	Addensamento commerciale extraurbano arteriale: Si riconosce in ambiti extraurbani che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1. A.2. A.3. e A.4. È ogni ambito esterno al centro abitato e al tessuto residenziale, ubicato lungo assi o nodi di traffico di scorrimento e non su strade di distribuzione interna. È sede attuale di esercizi commerciali la cui superficie di vendita può essere funzionalmente collegata a spazi dedicati all'esposizione di merci, ad attività produttive o di trasformazione, ubicati l'uno in prossimità dell'altro, spesso caratterizzati da un'offerta principalmente extralimitare.	Non riconosciuto

A.1 – Addensamento storico rilevante.

Sono gli ambiti commerciali di antica formazione, che si sono sviluppati spontaneamente intorno al fulcro (piazza principale, piazza di mercato, chiesa, municipio e simili) del territorio comunale, caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale.

Essi sono riconoscibili nell'area centrale dei centri abitati e possono non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della L.R. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni.

Data la variabilità delle caratteristiche di ciascun centro urbano, i comuni delimitano l'addensamento in base alla conoscenza del proprio territorio, motivando le scelte operate. I comuni formati da più quartieri hanno un solo addensamento A.1.; i Comuni derivanti dall'aggregazione amministrativa di più centri urbani possono avere tanti addensamenti A.1. quanti sono i centri che hanno subito il processo di aggregazione.

A seguito dell'analisi della rete commerciale esistente, del suo livello di servizio nei confronti del Comune, del suo ruolo in riferimento ai centri urbani limitrofi e in coerenza con i criteri sopra enunciati, si identifica sul territorio comunale un'unica zona di insediamento commerciale, coincidente con la perimetrazione del Centro Storico e classificata come A1 – addensamento storico rilevante.

L'articolo 13, comma a), della DCR n.59-10831 del 24.3.06, fissa i criteri di riconoscimento delle zone di insediamento commerciale.

La tabella seguente verifica la corrispondenza tra i parametri indicati e la perimetrazione identificata:

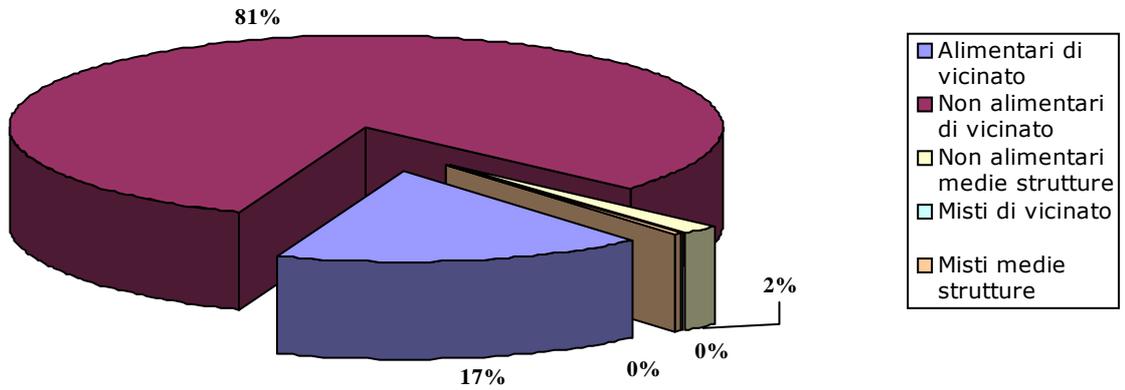
Parametri dell'articolo 13, comma a)	Rispondenza con le caratteristiche dell'area
Ambito commerciale di antica formazione.	L'area perimetrata è ampia e coincide in primo luogo con i tessuti classificati dal PRGC come Centro Storico, costituenti l'ambito di antica formazione del Capoluogo, poi con una parte del tessuto di corona che ha assunto rilievo commerciale; una percentuale importante delle attività commerciali della città è localizzata all'interno di questa parte dell'abitato, soprattutto per quanto concerne il settore alimentare.
Sviluppato intorno a un fulcro urbano (piazza, chiesa, municipio e simili).	La perimetrazione individuata ha i suoi fulcri principali su un diffuso reticolo viario che rappresenta l'ossatura storica dei tessuti edilizi del Capoluogo; importante è anche la presenza delle piazze e delle vie che ospitano il mercato settimanale.
Presenza di attività commerciali rivolta prevalentemente al vicinato.	La rete commerciale compresa nella perimetrazione è in buona misura rivolta al vicinato, ma non solo, come dimostrano le superfici di vendita e i settori merceologici presenti.
Buona densità residenziale.	La popolazione residente è quasi interamente concentrata nel Capoluogo. I tessuti del concentrico presentano allo stato attuale una buona densità abitativa e la revisione del PRGC prevede inoltre un certo impulso al recupero delle volumetrie attualmente in disuso.

Unico. Riconoscibile nell'ambito della perimetrazione e delle vie perimetrali del centro storico ampliato di DOMODOSSOLA, è **l'ambito urbano centrale e di antica formazione** caratterizzato da una rilevante densità commerciale e di servizi.

È incentrato sulle dorsali viarie di perimetrazione esterna e sulle Piazze principali del concentrico con base a sud in Piazza Matteotti. Questo addensamento è **delimitato secondo la grafica allegata** e raccoglie **320 esercizi**, il 71% della rete esistente, secondo la seguente scaletta:

TIPOLOGIE	NUMERI
ALIMENTARI DI VICINATO	54
ALIMENTARI MEDIE STRUTTURE	
NON ALIMENTARI DI VICINATO	259
NON ALIMENTARI MEDIE STRUTTURE	6
MISTI DI VICINATO	
MISTI MEDIE STRUTTURE	1
TOTALI	320

Addensamento A1



Delimitazione viaria e rete per via dell'addensamento A.1:

Asse viario	N° esercizi Società/Individuali	Totale
Corso del Popolo	1/3	4
Corso Dissegna	1/6	7
Corso F.lli di Dio	13/2	15
Corso Ferraris	11/12	23
Corso Moneta	7/17	24
Piazza 5 Vie	1/1	1
Piazza Caduti del Risorgimento	0/2	2
Piazza Cavour	2/3	5
Piazza Chiesa	1/2	3
Piazza Convenzione	0/1	1
Piazza dell'Oro	2/5	7
Piazza Fontana	1	1
Piazza Matteotti	6/1	7
Piazza Mellerio	0/1	1
Piazza Mercato	9/6	15
Piazza Orsi Mosè	1/1	2
Piazza Tibaldi	0/2	2
Piazza Volontari della Libertà	0/1	1
Via Amendola	0/1	1
Via Bagnolini	0/1	1
Via Beltrami	1	1
Via Binda	19/25	44
Via Bonomelli	1/1	2
Via Briona	6/10	16
Via Cadorna	1/3	4
Via Cantarana	0/2	2
Via Canuto	1/1	2
Via Cassino	2/3	5
Via Cav, V. Veneto	1	1
Via Cavallotti	3/1	4
Via Ceretti	2/1	3
Via Cioia di Monzone	1	1
Via De Gasperi	4/3	7
Via degli Osci	3/4	7
Via Diaz	1/2	3
Via Facchinetti	1	1
Via Ferrer	0/1	1
Via Francioli	2/2	4
Via Galletti	7/12	19
Via Garibaldi	3/4	7
Via Giavina	1/2	3
Via Gramsci	2/7	9
Via Marconi	9/13	22
Via Marzabotto	1/3	4
Via Mellerio	1	1
Via Montegrappa	1/5	6
Via Romita	1/1	2
Via Rosmini	4/6	10
Via Scapaccino	1/1	2
TOTALE	135/185	320

Sotto il profilo viario di perimetrazione l'addensamento è descrivibile come da planimetria allegata.

Appartengono all'addensamento anche l'asse viario di Via Rosmini e quelli di Via De Gasperi e Via Cavalieri di Vittorio Veneto e l'intero asse di Via Binda, oltre che gli esercizi ubicati sugli assi viari di Via Cassino (sede della Novacoop) collegata al centro da Via Romita e Via Scapaccino.

La ricognizione effettuata dagli Uffici Commercio e Tecnico, ha permesso di perimetrare in modo razionale l'ambito dell'addensamento **A.1**, essendo inteso **che il confine fisico**, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti delle vie di perimetrazione includendovi gli edifici che vi prospettano, oltre che gli assi viari di raccordo evidenziati.

A.3 – Addensamenti commerciali urbani forti

Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2.

L'addensamento commerciale urbano forte è **ogni ambito commerciale di non antica formazione**, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.

A DOMODOSSOLA si riconoscono con la sigla:

A.3.1 quello rappresentato dall'asse viario di percorrenza della Regione Nosere e dell'area denominata Borgata Case delle Rane **che individua in larga parte strade di distribuzione interna.**

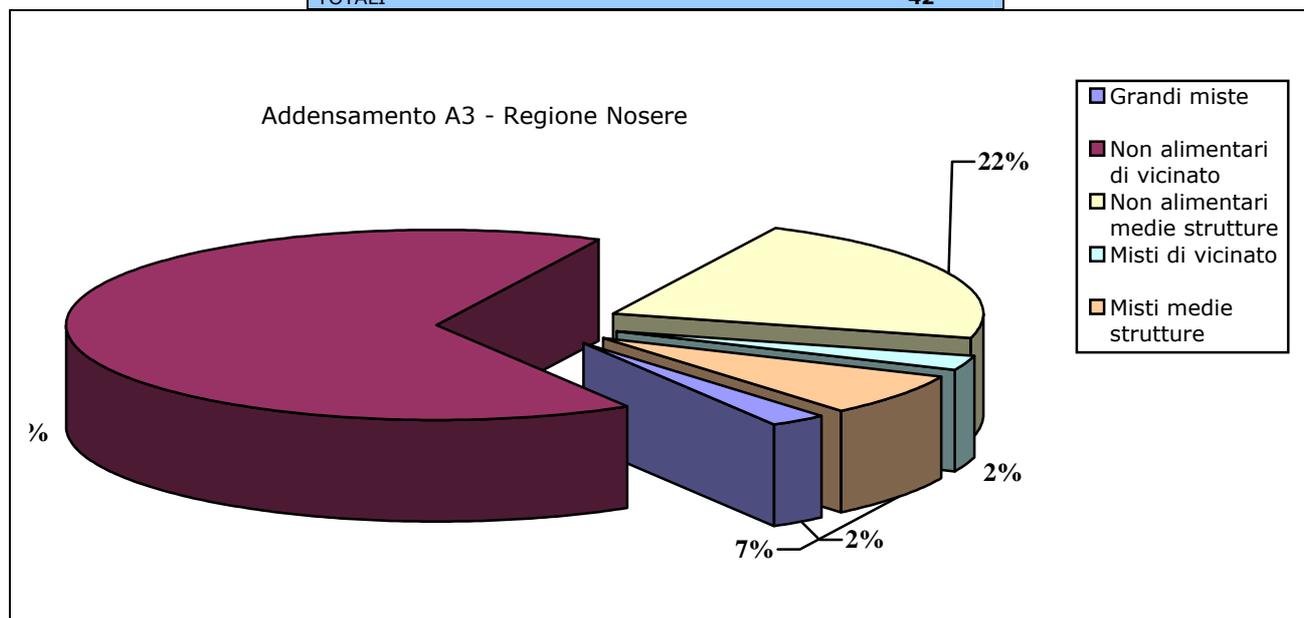
L'area è ubicata nella periferia est della città, nel centro abitato e **non certo in ambito extraurbano**, a stretto contatto (poche centinaia di metri) con il tessuto residenziale del concentrico ed è caratterizzata da una apprezzabile presenza commerciale che cumula mq. 10.695 di superficie di vendita di non antica formazione, che esaurisce di fatto (salvo insignificanti implementazioni) gli insediamenti commerciali urbanisticamente permessi nell'area.

L'addensamento costituisce la zona cittadina di apprezzabile presenza commerciale che ad oggi completa quella centrale e acquisisce a pieno titolo valore di addensamento commerciale urbano forte.

La ricognizione effettuata dagli Uffici Commercio e Tecnico, ha permesso di perimetrare in modo razionale l'ambito dell'addensamento **A.3**, essendo inteso che il confine fisico, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti dell'arteria includendovi gli edifici che vi prospettano o che se interni sono raggiungibili con accesso diretto dall'arteria. Inoltre appartengono all'addensamento gli edifici ubicati in fregio alle vie perpendicolari e parallele individuabili come da parametro E.3 in una estensione massima di mt. 300 calcolata dall'ultimo esercizio rilevato sull'asse A.3 alla data di approvazione del presente documento.

L'addensamento individuato è delimitato secondo la grafica della tavola allegata, raccoglie 42 esercizi commerciali evidenziati secondo la seguente scaletta:

TIPOLOGIE	NUMERI
ALIMENTARI DI VICINATO	0
ALIMENTARI MEDIE STRUTTURE	1
NON ALIMENTARI DI VICINATO	27
NON ALIMENTARI MEDIE STRUTTURE	9
MISTI DI VICINATO	1
MISTI MEDIE STRUTTURE	3
MISTI GRANDI STRUTTURE	1
TOTALI	42



Per ciascun tipo di comune, gli addensamenti commerciali urbani forti sono riconoscibili attraverso almeno alcuni dei seguenti parametri orientativi:

1) un mercato funzionante, o da realizzare, per almeno un giorno alla settimana, collocato in una più vasta area pedonabile durante lo svolgimento del servizio, con un numero di banchi, compresi quelli destinati ai produttori, prossimo o superiore al valore del parametro N.3;

2) numero degli esercizi presenti (parametro Q.3) e relativa quantità di superficie di vendita cumulata (parametro F.3), ubicati, senza evidenti soluzioni di continuità, in un insieme omogeneo ed unitario con attività paracommerciali e assimilabili, lungo uno o due fronti di un tratto di via o piazza, la cui lunghezza si somma ed è espressa in metri lineari (parametro P.3). Nel caso di insediamenti su un unico fronte di strada e/o piazza i parametri Q.3 ed F.3 sono dimezzati;

3) estensione possibile oltre l'ultimo punto di vendita dell'addensamento (parametro E.3);

L'ordine di grandezza dei parametri N.3, P.3, Q.3, F.3 si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati.

È facoltà dei comuni derogare con relazione motivata ai propri parametri N.3 ed F.3.

Scheda di verifica motivata addensamento A.3.1:

	Parametri Orientativi	Parametri ridotti	Parametri effettivi	Controllo
Mercato in area pedonale				
Banchi N.3	N° 75	N° 60	NO	NO
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza P.3	Mt 500	Mt 400	> 500	Rispettato
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada Q.3	N° 40	N° 32	42	Rispettato
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio E.3	Mt 300	Mt. 300	Mt 300	Rispettato
Valore minimo dei Mq di vendita cumulati dai P.v. presenti F.3	Mq. 1.000	Mq. 800	Mq. 15.576	Rispettato

Scheda di verifica motivata addensamento A.3.2:

	Parametri Orientativi	Parametri ridotti	Parametri effettivi	Controllo
Mercato in area pedonale				
Banchi N.3	N° 75	N° 60	NO	NO
Lunghezza minima del fronte strada e/o piazza P.3	Mt 500	Mt 400	> 500	Rispettato
Numero minimo di esercizi presenti sul fronte strada Q.3	N° 40	N° 32	34	Rispettato
Estensione massima possibile dell'addensamento oltre l'ultimo esercizio E.3	Mt 300	Mt. 300	Mt 300	Rispettato
Valore minimo dei Mq di vendita cumulati dai P.v. presenti F.3	Mq. 1.000	Mq. 800	Oltre Mq. 2.500	Rispettato

Le localizzazioni comunali

LE LOCALIZZAZIONI sono: Singole zone di insediamento commerciale, urbane o extraurbane, esistenti o potenziali non costituenti addensamento commerciale.

Nel rispetto dei criteri fissati dalla Regione le localizzazioni si riconoscono a DOMODOSSOLA che è **Comune POLO**:

Tipo	Descrizione	A DOMODOSSOLA
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse 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.	Aree: L.1.1 Via Cimitero L.1.2 Area Cimitero L.1.3 Via Sempione
L.2	Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Si riconoscono 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. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Area Programma Integrato: Area localizzata a sud est del territorio cittadino, in fregio al lato sud del sistema tangenziale rappresentato dalla Via Piave

L.1 - Localizzazioni urbane non addensate

Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. ovvero L.2. Sono aree totalmente intercluse 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.

Esse sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Sono individuabili attraverso i seguenti parametri orientativi:

- 1) essere ubicate in prossimità (parametro J.1.) di un nucleo residenziale sufficientemente numeroso (parametro X.1.);
- 2) la numerosità del nucleo residenziale (parametro X.1.) deve essere verificata entro l'area compresa in un raggio di una determinata ampiezza (parametro Y.1.);
- 2 bis) la dimensione massima della localizzazione (parametro M.), che si misura sommando tutte le aree a destinazione commerciale contigue, anche se risultano separate da spazi pubblici e/o da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel Comune di DOMODOSSOLA si individuano le seguenti localizzazioni L1:

L.1.1 Via Cimitero
L.1.2 Area Cimitero
L.1.3 Via Sempione

Si tratta di aree dell'abitato che completano la rete cittadina e che creano le condizioni di un corretto collegamento commerciale con i principali addensamenti riconosciuti.

L.1.1 Via Cimitero

Si tratta di un'area di sviluppo di mq. 7.916. Si tratta di una piccola area ubicata nella zona sud della città, in Via Cimitero che attualmente ospita due attività di media struttura: una non alimentare di 453 mq. e l'altra alimentare e mista di 600 mq.

L.1.2 Area Cimitero

Si tratta di un'area di sviluppo di circa 25.000 mq. Si tratta di un'area di sviluppo commerciale ubicata accanto alla spina ferroviaria oggetto di un programma integrato.

L.1.3 Via Sempione

Si tratta di un'area di sviluppo di mq. 37.922 ubicata in fregio alla Via Sempione, oggetto di un programma integrato relativo al recupero di un'area produttiva dimessa che costituisce la porta di entrata nord della città.

(si veda la tavola A di individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni).

Le aree rispettano tutti (vedi tavola di verifica) i seguenti parametri previsti al prospetto 4 dell'articolo 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.:

	Parametri orientativi	Parametri effettivi
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	mt. 500	Mt. 500
NUMEROSITÀ MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	2.500 residenti	> 2.500 abitanti
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI CUI AL PARAMETRO Y.1	mt. 700	Mt. 700
DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE M.1	mq. 25.000	< Mq. 25.000

L.2 - Localizzazioni periferiche urbane non addensate

Queste localizzazioni si riconoscono 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.

Il riconoscimento delle localizzazioni commerciali, e in questo caso delle localizzazioni urbano periferiche avviene privilegiando le parti del territorio occupate da impianti produttivi **dismessi**.

Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno.

Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana.

Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5.

Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.

Nel Comune di DOMODOSSOLA si individua una localizzazione L2.

La superficie complessivamente interessata dalla nuova previsione localizzativa a L2 è pari a 90.000 mq, nel rispetto degli indirizzi regionali e comprende, oltre l'area di riqualificazione (Area Ex Indel) per la quasi totalità a destinazione d'uso produttiva industriale e solamente in piccola parte a destinazione commerciale (previsione 25.000 mq), anche un'area di riordino e completamento soggetta a PEC (10.000 mq circa) e per la rimanente superficie ulteriori aree di riordino e completamento e di nuovo impianto senza prescrizioni convenzionali.

Per quanto riguarda l'area in esame, la stessa già sede di attività produttive oggi dismesse, è stata oggetto di convenzione sottoscritta in data 5 agosto 2005 (studio notaio Poggia Repertorio N° 78612) che permette di attivare superficie commerciale al dettaglio.

Le valutazioni ex ante previste per il riconoscimento di una L.2 sono contenute negli elaborati:

1. Valutazione "ex ante" per il riconoscimento della Localizzazione commerciale L2:

- relazione generale con le valutazioni degli aspetti economici, strutturali, territoriali e sociali dell'intero comune ai fini del riconoscimento della Localizzazione commerciale L2 - agg. settembre 2009
- tavola A scala 1:5000 classificazione delle zone di insediamento commerciale del territorio comunale - agg. settembre 2009

Con Deliberazione della Giunta della Provincia del VCO n. 346 del 09 dicembre 2009 è stato espresso parere positivo al riconoscimento della localizzazione urbano periferica non addensata L2 con le seguenti prescrizioni:

- simulare il traffico veicolare attuale e potenziale tenendo conto anche di tutti i dati relativi all'addensamento commerciale in località Bisate di Crevoladossola;
- disegnare in dettaglio l'allargamento della sezione stradale e la realizzazione di una viabilità laterale parallela con corridoi d'immissione a innesti calibrati lungo la via Piave, dall'incrocio intermedio di collegamento con il centro cittadino fino all'estremo nord;
- verificare il nodo critico rappresentato dal ponte sul Bogna, prevedendo soluzioni di medio e lungo termine;
- verificare il nodo critico rappresentato dal ponte detto "dell'Ottantotto" e il suo prolungamento con il ponte sul Toce, eventualmente prevedendo soluzioni di medio e lungo termine;
- indicare modalità e tempi di realizzazione degli interventi per il potenziamento della rete infrastrutturale, anche eventualmente attraverso modalità perequative e compensative a favore delle aree marginali;

Le prescrizioni di cui sopra "sono da considerarsi il livello minimo di interventi da eseguirsi e potranno essere implementate da altre opere eventualmente previste nei successivi approfondimenti contenuti nel Progetto unitario di coordinamento e/o in sede di rilascio delle autorizzazioni commerciali" (cfr. DDR n. 204 del 18.7.2007).

Il prospetto 5 che segue indica, per ciascun tipo di comune, gli ordini di grandezza a cui fare riferimento per l'individuazione di tali aree. L'ordine di grandezza dei parametri X.2., H.2. e W.2. si intende soddisfatto anche con valori ridotti di non più del 20 per cento rispetto a quelli indicati. I comuni non hanno facoltà di derogare il valore di riduzione rispetto a quelli indicati.

I comuni, nei criteri di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/1998, possono derogare:

- 1) ai parametri Y.2. e J.2. per non più del 40 per cento, dandone giustificazione con relazione motivata,
- 2) al parametro D.2. nei casi in cui le localizzazioni siano sostenute da differenti rami di viabilità e non si configuri una sequenza di localizzazioni L.2. a forma di sviluppo lineare lungo arterie stradali e non si producano accumuli e significative interferenze congiunte sul sistema del traffico, dandone giustificazione con relazione motivata;
- 3) al parametro W.2. solo dopo aver dimostrato che non esistono altre soluzioni possibili o che, se esistono, sono peggiori, dandone giustificazione con relazione motivata;
- 4) ai parametri H2, W2 e D2 nel caso di aree produttive dismesse da almeno dieci anni, previa concertazione con i rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti e dei consumatori, purché l'intero ambito sia oggetto di apposito piano di recupero adottato secondo le norme delle leggi vigenti in materia o di programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale adottato secondo le procedure della legge regionale 9 aprile 1996, numero 18 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, numero 179), e preveda una utilizzazione degli spazi destinati al commercio al dettaglio non superiore al 50 per cento della superficie lorda di pavimento totale (SLP) dell'intervento stesso. In tali casi il comune non deve approvare preliminarmente l'apposito progetto unitario di coordinamento che è recepito dagli strumenti sopra indicati.

Il riconoscimento dell'area (rilevata anche in analisi grafica sulla Tavola allegata) avviene secondo l'utilizzo dei seguenti parametri orientativi indicati dal prospetto 5 contenuto nell'articolo 14 della Deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n° 563-13414 come modificata dalla Deliberazione del Consiglio Regionale 23 dicembre 2004 n° 347-42514, come modificate dal DCR 24 marzo 2006 n° 59-10831

	Parametri Orientativi	Parametri Effettivi
Ampiezza del raggio della perimetrazione entro la quale calcolare i residenti Y.2	Mt. 1.000	Mt. 1.000
Numerosità dei residenti entro il raggio di cui al parametro Y.2 X.2	3.500 residenti	Maggiore di 3.500 residenti
Distanza stradale massima dalla perimetrazione dal nucleo residenziale J.2	Mt. 1.500	Mt. 1.500
Dimensione minima e massima della localizzazione H.2	Minimo Mq. 20.000 Massimo Mq. 90.000	Mq. 90.000
Distanza minima da altra L.2 D.2	Mt. 3.000	Presente altra L2 entro la distanza di 3 Km. Nel Comune di Crevoladossola
Distanza minima da altro addensamento urbano A1 e A2 W.2	Mt. 2.000	< di Mt. 2.000

L'ambito rispetta sicuramente i parametri Y.2 X.2 J.2 e H.2 dell'articolo 14 del citato allegato A.

Il parametro W.2 può essere derogato ai sensi del citato articolo 14 ultimo comma, in quanto il Comune dimostri che non esistono altre soluzioni possibili o che se esistono, sono peggiori.

Il parametro D.2 può essere derogato nei casi in cui le localizzazioni siano sostenute da differenti rami di viabilità e non si configuri una sequenza di localizzazioni L.2. a forma di sviluppo lineare lungo arterie stradali e non si producano accumuli e significative interferenze congiunte sul sistema del traffico, dandone giustificazione con relazione motivata

Il comune di DOMODOSSOLA intende utilizzare questa facoltà, per i motivi esposti qui di seguito:

L'area localizzata a sud est del territorio cittadino, in fregio al lato sud del sistema tangenziale rappresentato dalla Via Piave è lambita o percorsa da assi viari di primo livello ed è ubicata ai bordi del tessuto urbano.

Il margine est dell'area è situato in prossimità del confine con il Comune di Crevoladossola, dove si colloca, ad una distanza inferiore ai 3.000 mt. calcolati in linea d'aria, un'altra localizzazione L.2; tuttavia tra l'edificato dei due Comuni vi è una netta soluzione di continuità, dovuta alla presenza del corso del

torrente Borgna, barriera fisica all'attraversamento che permette di non considerare vincolante il parametro di distanza minimo previsto.

Non essendo presenti altre parti del territorio che rispettano i parametri per il rispetto delle localizzazioni L.2 che non siano già state riconosciute in precedenza negli ambiti o localizzazioni, e considerato che la presenza della barriera fisica rappresentata dal tracciato ferroviario, con un unico attraversamento in corrispondenza della localizzazione, separa nettamente l'addensamento A.1 dalla localizzazione L.2, che non è raggiungibile pedonalmente dal centro storico, si è stabilito di derogare al parametro di distanza della localizzazione rispetto all'addensamento A.1."

È così obiettivamente verificabile che la soluzione individuata nell'area è la migliore in assoluto, oltre ad essere peraltro la sola praticabile.

Risponde infatti – in estrema sintesi - agli obiettivi del Comune di DOMODOSSOLA per la sua collocazione strategica, esternamente al tessuto residenziale, consente di assicurare ogni sinergia con il centro storico stesso. È candidata ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti e costituisce l'ultima barriera all'evasione della domanda verso gli insediamenti extra comunali.

L'ambito non ha, di fatto, alternative. Altre eventuali aree che pur se in misura minore, potrebbero rispondere all'esigenza sopra indicata, sono destinate alla realizzazione di altri importanti interventi di qualificazione e di trasformazione urbana.

d) INTERVENTO PREVISTO DAI CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA: LA COMPATIBILITÀ TERRITORIALE

Per ognuno degli addensamenti e delle localizzazioni sopra individuati si procede a rilevare il rispetto delle previsioni, di cui all'articolo 22 e seguenti, dei criteri di programmazione urbanistica.

Addensamenti Localizzazioni	Aree a destinazione commerciale Art. 22 criteri	Destinazioni d'uso Art. 24 criteri	Aree a parcheggi pubblici e privati Art. 22 e 25 criteri	Beni culturali e ambientali Art. 23 criteri
A.1	Come da PRGC vigente	Come da PRGC vigente	Come da tabella regionale	Nessun rilievo (●)
A.3	Come da PRGC vigente	Come da PRGC vigente	Come da tabella regionale	Nessun rilievo (●)
L.1	Come da PRGC vigente	Come da PRGC vigente	Come da tabella regionale	Nessun rilievo (●)
L.2	Come da PRGC vigente	Come da PRGC vigente	Come da tabella regionale	Nessun rilievo (●)
<ul style="list-style-type: none"> Non sono individuati parti del tessuto commerciale o singoli esercizi commerciali, pubblici esercizi e attività artigianali che presentino caratteri tali da evitarne snaturamento e/o espulsione dagli addensamenti riconosciuti. 				

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie di strutture distributive, di cui all'articolo 8 della D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414 e s.m.i., è delineata nella tabella che segue.

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
Vicinato		Fino a 250 mq.	SI	SI	=	=	SI	SI
	M-SAM1	251-400	SI	SI	=	=	SI	NO
	M-SAM2	401-900	SI	SI	=	=	SI	NO
	M-SAM3	901-1800	NO	SI	=	=	SI	SI (1)
	M-SAM4	1801-2500	NO	SI	=	=	SI	NO
	M-SE1	251-400	SI	SI	=	=	SI	SI
	M-SE2	401-900	SI	SI	=	=	SI	SI
	M-SE3	901-1800	NO	SI	=	=	SI	SI
	M-SE4	1801-2500	NO	NO	=	=	NO	SI
Medi Centri commerciali	M-CC	251-2500	SI	SI	=	=	SI	SI
Grandi strutture di vendita	G-SM1	2501-4500	NO	NO	=	=	NO	SI
	G-SM2	4501-7500	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SM3	7501-12000	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SM4	>12000	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SE1	2501-3500	NO	SI	=	=	SI (2)	SI
	G-SE2	3501-4500	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SE3	4501-6000	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SE4	>6000	NO	NO	=	=	NO	NO
Grandi Centri commerciali	G-CC1	fino a 6000	NO	SI	=	=	SI (2)	SI
	G-CC2	6001-12000	NO	NO	=	=	NO	SI (3)
	G-CC3	12001-18000	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-CC4	>18000	NO	NO	=	=	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:

- (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.
- (2) Solo fino a mq. 3000.
- (3) Solo fino a mq. 8000.

Come si può rilevare dalla tabella fissata a **DOMODOSSOLA** risulterà possibile attivare:

In addensamento A.1	Esercizi di vicinato fino a 250 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari e miste fino a 900 mq. Medi centri commerciali fino a 2500 mq.
In addensamento A.3	Esercizi di vicinato fino a 250 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari e miste per una superficie compresa tra 251 e 1.800 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita extra alimentari per una superficie compresa tra 251 e 1.800 mq. di superficie di vendita Medi centri commerciali fino a 2.500 mq. Grandi strutture extra alimentari fino a 3.500 mq Grandi centri commerciali fino a 6.000 mq.
In addensamento L.1	Esercizi di vicinato fino a 250 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari e miste per una superficie compresa tra 251 e 1.800 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita extra alimentari per una superficie compresa tra 251 e 1.800 mq. di superficie di vendita Medi centri commerciali fino a 2500 mq. Grandi strutture extra alimentari fino a 3.000 mq Grandi centri commerciali fino a 3.000 mq.
In addensamento L.2	Esercizi di vicinato fino a 250 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita alimentari e miste per una superficie compresa tra 251 e 1.800 mq. di superficie di vendita Medie strutture di vendita extra alimentari per una superficie compresa tra 251 e 2.500 mq. di superficie di vendita Medi centri commerciali fino a 2500 mq. Grandi strutture come da tabella regionale

e) VERIFICHE DI IMPATTO SULLA VIABILITÀ

Ai sensi dell'articolo 26 della DCR più volte richiamata, l'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900, oltre a quanto previsto dal comma 2 bis, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

La programmazione definita – di fatto – contempla il riconoscimento di una L.2, e applica il passaggio dell'articolo 14 che si riporta:

“Il riconoscimento delle localizzazioni L.2. avviene previa specifica valutazione “ex ante”, degli aspetti economici, strutturali, territoriali, e sociali dell'intero comune, nel rispetto dei principi, dei riferimenti metodologici ed operativi di cui agli articoli 2, 3 e 4, dei contenuti degli articoli della “Parte seconda. Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale” della presente normativa con particolare riguardo agli artt. 26 e 27 in ordine alla viabilità, traffico e compatibilità ambientali.”

E di quanto ne consegue.

Resta fermo quanto previsto per la redazione del PUC.

f) VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

La valutazione di compatibilità ambientale prevista dall'articolo 27 della D.C.R. n° 563-13414 è espressamente prevista nel caso di insediamenti in addensamenti arteriali A.5 oppure in localizzazioni urbano-periferiche L.2.

Tuttavia quanto espresso al paragrafo antecedente relativo alla relazione ex ante per la viabilità, vale anche per la compatibilità ambientale.

Si rimanda – in ogni caso – ai piani regolatori generali comunali e/o esecutivi che contengono le analisi ambientali e i criteri di valutazione che devono essere applicati dagli strumenti urbanistici esecutivi e dai singoli progetti ai sensi dell'articolo 20, comma 5 della l.r. 40/1998.

Resta fermo quanto previsto per la redazione del PUC.

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Norme per gli insediamenti commerciali LR 28/99

ARTICOLO 1

Classificazione del comune e definizione del centro urbano

Il comune di DOMODOSSOLA in relazione alle caratteristiche della rete distributiva, della dotazione dei servizi, delle condizioni socioeconomiche e di consistenza demografica, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'Allegato A alla D.C.R. n° 563-13414 se successive modifiche e integrazioni, risulta compreso nella seguente classificazione:

b) comune della rete PRIMARIA del tipo comune POLO: (v. allegato D.C.R. n. 59-10831 del 24.3.2006)
COMUNI POLO: PROVINCIA DI VERBANO-CUSIO-OSSOLA: DOMODOSSOLA*

*compreso nell'area di programmazione commerciale di DOMODOSSOLA

ARTICOLO 2

Classificazione delle zone di insediamento commerciale

Nel Comune di DOMODOSSOLA si riconoscono le seguenti zone di insediamento commerciale

Addensamenti:

Tipo	Descrizione	A DOMODOSSOLA
A.1	Addensamento storico rilevante: È l'ambito commerciale di antica formazione che si è sviluppato spontaneamente intorno al fulcro del territorio comunale (Piazza principale, piazza del mercato, Chiesa Municipio e simili) caratterizzato dalla presenza di attività commerciali e di servizi non rivolte prevalentemente al vicinato e da una buona densità residenziale. È riconoscibile nell'area centrale del centro abitato e può non coincidere con la perimetrazione degli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico così come definiti dall'articolo 24 della LR 56/77 e s.m.i.	Zona delimitata
A.3	Addensamento commerciale urbano forte: Si riconosce in ambiti urbani che non hanno le caratteristiche per essere classificati A.1. e A.2. L'addensamento commerciale urbano forte è ogni ambito commerciale di non antica formazione, ubicato nel centro abitato caratterizzato da un'apprezzabile presenza di esercizi commerciali e di servizio e da una buona densità commerciale di contorno. L'offerta commerciale tendenzialmente completa e si contrappone in genere a quella presente negli addensamenti storici rilevanti e secondari.	A.3 Regione Nosere Via Giovanni XXIII

La ricognizione effettuata dagli Uffici Commercio e Tecnico, ha permesso di perimetrare in modo razionale gli ambiti degli addensamenti **A.3**, essendo inteso che il confine fisico, indicato cartograficamente sulla sede stradale, comprende entrambi i fronti dell'arteria includendovi gli edifici che vi prospettano o che se interni sono raggiungibili con accesso diretto dall'arteria. Inoltre appartengono all'addensamento gli edifici ubicati in fregio alle vie perpendicolari e parallele individuabili come da parametro E.3 in una estensione massima di mt. 300 calcolata dall'ultimo esercizio rilevato sull'asse A.3 alla data di approvazione del presente documento.

Localizzazioni:

Tipo	Descrizione	A DOMODOSSOLA
L.1	Localizzazioni commerciali urbane non addensate: Si riconoscono in aree che non hanno le caratteristiche per essere classificate A.1, A.2, A.3, A.4 e A.5. Sono aree totalmente intercluse 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.	L.1.1 Via Cimitero L.1.2 Area Cimitero L.1.3 Via Sempione
L.2	Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate: Si riconoscono 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. Le localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate sono ubicate in prossimità del tessuto residenziale, urbano esistente o previsto ed anche all'esterno. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di primo livello e sono candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Possono includere eventualmente anche attività commerciali e/o di servizio preesistenti, compresi gli addensamenti A.5. Il riconoscimento è consentito quando non vi sia contrasto con il PTP e in sua assenza previa acquisizione del parere della Provincia.	Area localizzata a sud est del territorio cittadino, in fregio al lato sud del sistema tangenziale rappresentato dalla Via Piave

Le localizzazioni commerciali urbane non addensate, di cui al comma 4 lettera a), sono riconosciute anche in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri di cui al prospetto 4 **senza alcuna possibilità di deroga**.

ARTICOLO 3 Compatibilità territoriale dello sviluppo

Nella tabella che segue sono riportate le compatibilità territoriali dello sviluppo che definiscono il tipo di struttura commerciale ammessa in funzione della classificazione del Comune e degli addensamenti e localizzazioni individuate:

Tipologia delle strutture distributive		Superficie di vendita (mq)	Addensamenti				Localizzazioni	
			A1	A3	A4	A5	L1	L2
Vicinato		Fino a 250 mq.	SI	SI	=	=	SI	SI
	M-SAM1	251-400	SI	SI	=	=	SI	NO
	M-SAM2	401-900	SI	SI	=	=	SI	NO
	M-SAM3	901-1800	NO	SI	=	=	SI	SI (1)
	M-SAM4	1801-2500	NO	NO	=	=	SI	NO
	M-SE1	251-400	SI	SI	=	=	SI	SI
	M-SE2	401-900	SI	SI	=	=	SI	SI
	M-SE3	901-1800	NO	SI	=	=	SI	SI
	M-SE4	1801-2500	NO	NO	=	=	NO	NO
Medi Centri commerciali	M-CC	251-2500	SI	SI	=	=	SI	SI
Grandi strutture di vendita	G-SM1	2501-4500	NO	NO	=	=	NO	SI
	G-SM2	4501-7500	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SM3	7501-12000	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SM4	>12000	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SE1	2501-3500	NO	SI	=	=	SI (2)	SI
	G-SE2	3501-4500	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SE3	4501-6000	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-SE4	>6000	NO	NO	=	=	NO	NO
Grandi Centri commerciali	G-CC1	fino a 6000	NO	SI	=	=	SI (2)	SI
	G-CC2	6001-12000	NO	NO	=	=	NO	SI (3)
	G-CC3	12001-18000	NO	NO	=	=	NO	NO
	G-CC4	>18000	NO	NO	=	=	NO	NO

A1 = Addensamenti storici rilevanti
A3 = Addensamenti commerciali urbani forti
A4 = Addensamenti commerciali urbani minori (o deboli)
A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)
L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate
L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate

NOTE:

- (1) Solo nei centri commerciali compatibili ai sensi della presente tabella.
- (2) Solo fino a mq. 3000.
- (3) Solo fino a mq. 8000.

ARTICOLO 4 Attuazione della destinazione d'uso commerciale

La destinazione d'uso commerciale è univoca ed è individuata secondo i seguenti principi:

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

b) commercio all'ingrosso: tale destinazione deve essere integrata, di norma, alle attività produttive industriali, artigianali e commerciali.

La destinazione d'uso commerciale abilita alla realizzazione di insediamenti commerciali solo nei casi in cui siano rispettate le compatibilità di cui all'articolo 17 e i vincoli ed i requisiti di natura urbanistica fissati agli articoli 23, 25, 26 e 27 dell'allegato A (DCR n. 59-10831 del 24.3.2006)

ARTICOLO 5

Strutture di vendita

Nel territorio Comunale di DOMODOSSOLA nel rispetto della Tabella della Compatibilità territoriale allo sviluppo (tabella 6 DCR n. 59-10831 del 24.3.2006) sono consentiti

1) esercizi di vicinato: consentiti anche esternamente all'addensamento e alle localizzazioni commerciali purché compresi in ambiti già edificati (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante;

2) medie e grandi strutture di vendita: consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali, (salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici) ed in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

ARTICOLO 6

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

Le nuove aperture, il trasferimento e le variazioni della superficie e del settore merceologico di esercizi commerciali sono soggette a quanto disposto dall'articolo 15 della *D.C.R. n° 563-13414* se successive modifiche e integrazioni

ARTICOLO 7

Misure di tutela dei beni culturali e ambientali

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. n. 56/77, e successive modifiche ed integrazioni, della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali) e della legge 1° giugno 1939, n. 1089 (Tutela delle cose d'interesse artistico), e soggetti a specifiche prescrizioni di conservazione, poi regolamentati dal D.L.vo 29 ottobre 1999 n° 490 infine sostituito dal D. L.vo 22 gennaio 2004 n° 42.

L'addensamento A.1 del Comune, nella parte in cui coincide con la perimetrazione del nucleo storico individuato ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale n. 56/1977 quale insediamento urbano avente carattere storico-artistico e/o ambientale pertanto ogni intervento edilizio funzionale all'esercizio dell'attività commerciale nell'addensamento A.1 è soggetto al rispetto dei disposti dell'articolato delle Nta.

ARTICOLO 8

Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta

Lo standard minimo per parcheggi pubblici riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive è stabilito nel rispetto dell'articolo 21, primo comma, numero 3) della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio.

Ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, fatto salvo il rispetto di quanto prescritto al primo comma, numero 3) dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/1977, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall'applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 ed ai commi 4 e 6 dell'articolo 25 della DCR 563-13414 e s.m.i.

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

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM 2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM 3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM 4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM 1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM 2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM 3		
G-SM 4		
M-SE 2 3 4	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501 A 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-CC 1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC 2		
G-CC 3	FINO A 12000	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC 4	OLTRE 18000	

NOTE:

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono disporre di aree per pubblico in ragione del 50% della S.U.L.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. a 2500 mq. (M-SE4)

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

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

Devono inoltre essere reperiti gli spazi per parcheggi e manovra privati liberamente accessibili durante l'orario di apertura delle attività individuati dall'articolato delle NTA del PRGC.

ARTICOLO 9

Verifiche di impatto sulla viabilità

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 26, per quanto attiene alle verifiche di impatto sulla viabilità, lo studio e le soluzioni progettuali relative sono rimandate alla fase di istruttoria di ogni singola domanda alle stesse subordinata; sono interessate attività commerciali (nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, modifica o aggiunta di settore merceologico) L'approvazione dei progetti, il rilascio delle autorizzazioni per le nuove aperture, i trasferimenti, gli ampliamenti, la modifica o l'aggiunta di settore merceologico per superfici di vendita superiori a mq. 900 sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità, quando siano insediati negli addensamenti commerciali extraurbani (arteriali) (A.5.), e nelle localizzazioni urbano-periferiche non addensate (L.2.); negli addensamenti commerciali A.1., A.2., A.3., A.4. e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) la valutazione di impatto sulla viabilità deve essere effettuata per superfici di vendita superiori a mq. 1.800.

ARTICOLO 10

Verifiche di compatibilità ambientale

Ai sensi e per gli effetti della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 27, la valutazione ambientale degli insediamenti commerciali, nei casi previsti all'art. 4 e dall'allegato B1 della LR 40/98, è coordinata con il procedimento di autorizzazione urbanistica preliminare al rilascio di titoli abilitativi di cui al 7° e 8° comma dell'art. 26 LR 56/77 s.m.i. Come previsto dallo stesso articolo 27 comma 1, l'analisi, la valutazione e la verifica di impatto sulla viabilità previste all'articolo 26, devono essere altresì estese a verifiche di compatibilità ambientale.

ARTICOLO 11

Progetto unitario di coordinamento

Va approvato dal Consiglio Comunale solo nel caso in cui siano riconosciuti nel territorio del Comune addensamenti extraurbani A.5 e/o localizzazioni urbano periferiche L.2, successivamente al parere della provincia, acquisito con le modalità procedurali indicate agli articoli 13 e 14 della DCR n. 563-13414 e s.m.i.

Tale progetto deve contenere le indicazioni relative alle esigenze infrastrutturali, di organizzazione funzionale dell'intera area in ordine al sistema della viabilità e degli accessi, così come previsto all'art. 26, il posizionamento e il dimensionamento delle aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di posti auto di cui all'articolo 25, al soddisfacimento delle aree a standard, in modo da soddisfare quanto prescritto relativamente alle nuove singole possibili proposte, inoltre, deve contenere apposita analisi di compatibilità ambientale dell'intera area, secondo quanto indicato all'articolo 27, dalla quale devono discendere le indicazioni progettuali relative per le successive fasi di attuazione.

L'approvazione del progetto unitario di coordinamento da parte del comune è condizione pregiudiziale al compiersi degli interventi soggetti ad autorizzazione commerciale per medie e grandi strutture di vendita ed a permesso a costruire. Il progetto approvato può essere attuato per parti con S.U.E., purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area.

ARTICOLO 12

Contestualità tra autorizzazioni commerciali e concessioni edilizie

Ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 114/98, della LR 28/99 e della DCR n. 563-13414 e s.m.i. articolo 28, per quanto attiene al rilascio delle concessioni edilizie (permessi di costruire) e delle autorizzazioni commerciali si rimanda a quanto previsto all'articolo 28 della DCR già citata.

ARTICOLO 13

Strumento urbanistico esecutivo

L'adeguamento degli strumenti urbanistici, che individua una localizzazione L.2., stabilisce che la medesima sia sottoposta ad obbligatorio strumento urbanistico esecutivo, esteso all'intera area, che può essere attuato per parti.

BREVE APPUNTO PER UNA IPOTESI DI PROGRAMMA di QUALIFICAZIONE URBANA (PQU)

Nell'ambito delle misure finalizzate alla valorizzazione del commercio urbano attraverso l'utilizzo dello strumento del Programma di Qualificazione Urbana (P.Q.U.), normato dall'articolo 18 della DCR 29 ottobre 1999, n. 563-13414 è prevista una linea di intervento anche per i comuni POLO come DOMODOSSOLA.

L'addensamento territoriale da prendere in considerazione per un eventuale dossier di candidatura è evidentemente l'addensamento storico rilevante A.1, che assomma il 71% degli esercizi commerciali della rete complessiva.