



PROVINCIA DI FERRARA

Piano provinciale per il commercio 2009

**Insedimenti commerciali di interesse provinciale e
sovracomunale (POIC PTCP)
Adeguamento al D.L. 24 gennaio 2012, n.1**

NORME DI ATTUAZIONE (Allegato E)

Aprile 2016

Sommario

1	Obiettivi della pianificazione commerciale	
1.1	Tutela dei consumatori e qualificazione del servizio.....	3
1.2	Sostenibilità delle scelte di sviluppo	3
1.3	Finalità generali e obiettivi prioritari delle nuove previsioni	5
1.4	Sostenibilità nell'attuazione delle nuove previsioni	5
2	Ambiti territoriali di riferimento.....	6
3	Livelli di rilevanza degli insediamenti commerciali	7
4	Strumenti attuativi e procedure per insediamenti di rilevanza sovracomunale.....	10
5	Poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale	11
6	Insedimenti con attrazione di livello inferiore non inseriti in poli funzionali.....	13
7	Insedimenti di rilevanza sovracomunale sottoposti a trasparenza della procedura attuativa.....	15
8	Insedimenti commerciali affidati alla competenza comunale.....	16
9	Le previsioni operative per le grandi strutture: il Range di Variazione.....	17

(I) = Indirizzi
(D) = Direttive
(P) = Prescrizioni

Art.1

Obiettivi della pianificazione commerciale

1.1 Tutela dei consumatori e qualificazione del servizio

1. (l) Nel rispetto dei principi di liberalizzazione delle attività economiche e di riduzione degli oneri amministrativi per le imprese definiti al Capo I del D.L. 24 gennaio 2012, n.1, convertito con Legge 24 marzo 2012, n.27 il Piano provinciale del commercio assume come riferimento prioritario gli obiettivi di qualificazione del servizio e di tutela dei consumatori indicando per il riassetto della rete di vendita e nell'esercizio delle attività distributive i seguenti criteri ispiratori:

salubrità e sicurezza dei prodotti;

trasparenza dei prezzi e dei processi produttivi nei diversi passaggi (tracciabilità) della filiera;

massimizzazione dei requisiti qualitativi dei prodotti attraverso marchi di qualità, di origine protetta, equo solidali, valorizzazione delle produzioni locali;

attenzione agli aspetti qualitativi che sottostanno al prodotto e al servizio: eticità, sostenibilità ambientale e sociale, modalità produttive e di servizio rispettose della persona e del territorio;

esigenza di accorciare la catena che va dal produttore al consumatore, favorendo i prodotti a “distanza zero”, il ricorso a prodotti, mercati o punti di vendita individuali e collettivi dei produttori locali;

esigenza di favorire, anche attraverso una corretta informazione e comunicazione verso il pubblico, un maggior autocontrollo della spesa, facilitando le forme e le modalità di consumo attente a non superare il limite della sostenibilità individuale e collettiva.

1.2 Sostenibilità delle scelte di sviluppo

1. (l) Le trasformazioni socio economiche del territorio provinciale richiedono alla rete commerciale di soddisfare un arco sempre più ampio di esigenze, aspettative e concreti bisogni di servizio; a tal fine il Piano punta a rafforzare il pluralismo delle opportunità di scelta, favorendo, in base alle specifiche

vocazioni, i luoghi di concentrazione e integrazione dell'offerta e l'inserimento, nelle aree commerciali esistenti, di format innovativi che facilitino il contatto domanda offerta e combinino, anche per quanto riguarda la piccola e media impresa commerciale, attività di vendita e servizi per il consumatore.

2. (I) In coerenza con gli obiettivi generali di sviluppo sostenibile, di utilità sociale, di tutela dell'ambiente e di qualificazione della dotazione infrastrutturale del territorio fissati dal PTCP, la pianificazione delle aree idonee per strutture commerciali di rilevanza sovracomunale punta a limitare l'impatto sociale, ambientale e territoriale che queste iniziative determinano per il loro carattere di grandi attrattori di mobilità.

3. (D) I criteri di sostenibilità sono da applicare con particolare rigore alle strutture commerciali di media e grande dimensione, specie per quanto concerne:

risparmio di suolo e di territorio, riqualificazione dell'esistente, recupero di aree e contenitori dismessi,

risparmio e recupero energetico (anche con riferimento ai nuovi standard indicati dal Piano Energetico Regionale) ed idrico,

lotta all'inquinamento luminoso con riferimento alla normativa regionale vigente in materia (L.R. 19/2003, DGR 2263/2005, DGA. 14096/06) che prevede la conformità degli apparecchi d'illuminazione esterna, anche privata, ai requisiti espressi dalla norma,

utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (in primo luogo solare termico e fotovoltaico),

mobilità sostenibile (accessi adeguati, mobilità ciclabile, trasporto pubblico, ottimizzazione della logistica delle merci),

incremento degli spazi naturali, di verde urbano qualificato e fruibile,

incremento dell'utilità sociale degli interventi con particolare riferimento alla formazione continua e alla promozione di nuove leve imprenditoriali nel settore, nonché all'inserimento negli insediamenti commerciali di dotazioni di servizio di interesse collettivo e sociale,

qualità estetica e funzionale dei nuovi insediamenti, uso di bioarchitettura,

impegno a valorizzare al massimo le produzioni tipiche e i marchi DOP locali per le caratteristiche di sostenibilità e la loro capacità di connotare l'identità dei territori.

4. (D) Le valutazioni di sostenibilità e l'adozione dei criteri di eco compatibilità e di qualità progettuale definiti al comma precedente sono premessa e condizione per dare avvio agli interventi attuativi.

1.3 Finalità generali e obiettivi prioritari delle nuove previsioni di iniziative commerciali.

1. (D) Le previsioni di sviluppo definite dal nuovo Piano del commercio in materia di medie e grandi strutture di vendita sono da riferire a localizzazioni, tipologie, modalità di inserimento che possano effettivamente contribuire al perseguimento degli obiettivi generali di sostenibilità.

2. Le finalità generali di:

potenziamento della capacità competitiva e del ruolo commerciale del territorio provinciale;

rafforzamento dei poli ordinatori,

consolidamento del policentrismo,

devono essere viste in relazione agli obiettivi prioritari di: riequilibrio

territoriale e rafforzamento delle vocazioni zonali, rilancio del

ruolo commerciale dei centri storici,

ruolo attivo del commercio nella riscoperta delle identità locali,

contributo alla qualificazione del territorio, al miglioramento ambientale e sociale,

mantenimento dei servizi essenziali nelle località minori a rischio di desertificazione delle attività.

1.4 Sostenibilità delle nuove previsioni di iniziative commerciali.

1. (D) Per le iniziative di maggiore rilevanza, in particolare quelle interne a Poli funzionali, il Piano stabilisce che gli Accordi territoriali di cui all'art.15 della legge regionale 20/2000 fissino le condizioni, i vincoli e le compensazioni necessarie per la sostenibilità territoriale e ambientale, e conferiscano priorità nelle procedure attuative a favore dei soggetti che intendono concretamente risolvere, nell'attuazione di insediamenti commerciali rilevanti, i problemi di sostenibilità e che dimostrano il massimo di adesione agli obiettivi prioritari di cui al comma precedente.

2. (D) Sono da applicare a tutte le iniziative commerciali rilevanti, anche in assenza di Accordo territoriale, i criteri della sostenibilità ambientale e territoriale, della mitigazione e compensazione degli impatti.

3. (D) Il Piano stabilisce che i Comuni convenzionino, anche nei casi di medie strutture, misure adeguate all'impatto prevedibile a fronte del contenuto commerciale dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Art.2

Ambiti territoriali di riferimento

1. (I) Ai sensi della L.R. 14/1999 art. 3 comma 5, il Piano del commercio, quale strumento di settore del PTCP, individua:

gli ambiti territoriali rilevanti ai fini della programmazione delle aree idonee per gli insediamenti commerciali di importanza sovra comunale;

le aree, centri minori e nuclei abitati nei quali non risulti possibile garantire un'adeguata presenza di esercizi di vicinato, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 114/1998.

2. (I) Ai fini della concertazione e del monitoraggio delle scelte operative di rilievo sovracomunale, il Piano del commercio, tenendo conto degli evidenti caratteri di omogeneità e integrazione per quanto concerne la fruizione di servizi commerciali e della collaudata consuetudine delle amministrazioni locali a cooperare e condividere scelte strategiche ed operative, conferma la ripartizione territoriale già concertata con i Comuni in sede di prima applicazione del D.Lgs. 114/1998 che prevede i seguenti ambiti:

AMBITO DI FERRARA: Comune di Ferrara;

AMBITO ALTO FERRARESE: Comuni di Bondeno, Cento, Mirabello, Poggio Renatico, Sant'Agostino, Vigarano Mainarda;

AMBITO COPPARESE: Comuni di Berra, Copparo, Formignana, Jolanda di Savoia, Ro, Tresigallo;

AMBITO BASSO FERRARESE: Comuni di Codigoro, Comacchio, Goro, Lagosanto, Massa Fiscaglia, Mesola, Migliarino, Migliaro, Ostellato;

AMBITO ARGENTANO PORTUENSE: Comuni di Argenta, Masi Torello, Portomaggiore, Voghiera.

3. (D) Quale campo di possibile applicazione delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 114/1998 per la promozione delle attività commerciali e dei servizi nei comuni minori, di cui all'art. 9 della L.R.14/1999, si individuano, in prima approssimazione, tutti i centri abitati e nuclei aventi

una popolazione inferiore a 700 abitanti, secondo i dati disponibili del più recente censimento ISTAT della popolazione.

4. (D) All'interno di questo campo di possibile applicazione, ciascun Comune individua specificamente i singoli centri e nuclei ove non risulti possibile garantire un'adeguata presenza di esercizi di vicinato, nei quali intenda applicare le disposizioni dell'art. 9 della L.R. 14/1999.

5. (D) Le località minori individuate dai Comuni saranno considerate prioritariamente dalla Provincia in tutti i provvedimenti di propria competenza di sostegno e incentivazione per il piccolo e medio commercio e per le attività integrabili al commercio.

Art.3

Livelli di rilevanza degli insediamenti commerciali

1. (D) Il livello di rilevanza dei differenti tipi di strutture di vendita e insediamenti commerciali è stabilito in relazione alla presumibile estensione geografica dell'influenza e dell'attrazione commerciale che ciascuna tipologia, definita dalle norme regionali in materia di commercio al dettaglio, esercita nel territorio.

2. (D) In relazione ai diversi livelli di rilevanza sono definiti gli strumenti attuativi, i procedimenti amministrativi e i soggetti coinvolti nella concertazione, nonché le modalità di partecipazione degli stessi alle verifiche attuative, ferme restando le procedure in materia di esercizio delle attività di impresa nel commercio previste dalle vigenti disposizioni di legge.

3. (D) Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999 i livelli di rilevanza sono stabiliti come segue:

a) **Aree per insediamenti di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore localizzati dal PTCP Piano del commercio e individuati dal PSC:**

a1) Poli funzionali, Centri commerciali (CC), Aree Commerciali Integrate (ACI) di oltre 5 ettari di superficie territoriale con presenza di grandi strutture alimentari con attrazione di livello superiore di oltre 4.500 mq. di vendita,

a2) Poli funzionali, CC, ACI di oltre 5 ettari di superficie territoriale con presenza di grandi strutture non alimentari con attrazione di livello superiore di oltre 10.000 mq. di vendita,

- a3) in ogni caso aree con presenza di una singola grande struttura con attrazione di livello superiore,
- a4) aree a destinazione commerciale di oltre 5 ettari con presenza di aggregazioni di medie strutture per un totale complessivo di oltre 10.000 mq. di vendita;
- b) Aree per insediamenti di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore localizzati dal PSC in coerenza con le indicazioni di natura urbanistica e territoriale del PTCP – POIC e pianificabili da POC previa concertazione vincolante con i Comuni dello stesso ambito:
- b1) CC e ACI di oltre 2 ettari e fino a 5 ettari con presenza di grandi strutture di vendita alimentari con attrazione di livello inferiore con superficie entro il limite dei 4.500 mq. di vendita,
- b2) CC e ACI di oltre 2 ettari e fino a 5 ettari con presenza di grandi strutture di vendita non alimentari con attrazione di livello inferiore con superficie entro il limite dei 10.000 mq. di vendita,
- b3) in ogni caso aree con presenza di una singola grande struttura con attrazione di livello inferiore,
- b4) aree a destinazione commerciale di oltre 1,5 ettari e fino ad un massimo di 5 ettari in cui siano realizzabili aggregazioni di medie strutture per un totale complessivo di oltre 5.000 mq. di vendita e fino a 10.000 mq. di vendita;
- c) Aree per insediamenti di rilevanza sovracomunale previsti da PSC previa concertazione non vincolante con i Comuni dello stesso ambito e pianificabili da POC che assumano, ai sensi del comma 8 dell'articolo 30 della legge regionale 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane (PVC), di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14:
- c1) CC con presenza di medio grandi strutture di vendita alimentari e che restino complessivamente entro il limite di 4.500 mq. complessivi;
- c2) CC con presenza di medio grandi strutture di vendita non alimentari e che restino complessivamente entro il limite di 5.000 mq. complessivi;
- c3) in ogni caso aree con presenza di una singola medio grande struttura alimentare,
- c4) aree a destinazione commerciale di oltre 1,5 ettari e fino ad un massimo di 5 ettari in cui siano realizzabili aggregazioni di piccole e medie strutture per un totale complessivo superiore a 2.500 mq. nei comuni fino

a 10.000 abitanti e superiore a 3.500 mq. nei comuni con oltre 10.000 abitanti e fino a 5.000 mq. di vendita complessivi;

tutti i casi non elencati alle lettere a), b), c), sono da considerarsi di esclusiva rilevanza comunale e sono pertanto governati dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali sulla base delle disposizioni regionali e di quelle del PTCP Piano del Commercio di seguito specificate:

d) Areali per insediamenti e strutture ammessi dai PSC e programmabili dai POC con attuazione attraverso PUA:

d1) complessi commerciali di vicinato e gallerie di vicinato di cui al punto 1.7 della Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005, fino al limite dei 3.500 mq. nei comuni con oltre 10.000 abitanti e fino al limite di 2.500 mq. nei comuni fino a 10.000 abitanti,

d2) medio grandi strutture di vendita non alimentari;

d3) in ogni caso aree a destinazione commerciale in cui siano realizzabili strutture di vendita piccole e medie, anche fra loro aggregate purché non configurabili come centri commerciali, per un totale complessivo superiore a 1.500 mq. di vendita e fino a 2.500 mq. di vendita nei comuni fino a 10.000 abitanti e fino a 3.500 mq. nei comuni con oltre 10.000 abitanti;

e) Areali per restanti insediamenti e strutture commerciali: sono pianificati dai PSC e regolamentati dai RUE; il PSC può affidare al POC, eventualmente demandando al PUA e contestuale PVC, la pianificazione operativa delle medio piccole strutture di vendita.

4. (P) Ai fini dell'attribuzione del livello di rilevanza devono essere misurati nella loro estensione complessiva le superfici di vendita e considerati in modo congiunto gli insediamenti commerciali di due o più aree fra loro contigue, o separate solo da sedi stradali, che siano comprese in ambiti urbanistici di PSC dello stesso tipo (ovvero in zone omogenee di PRG che prevedano le medesime destinazioni d'uso).

Art.4

Strumenti attuativi e procedure per insediamenti di rilevanza sovracomunale

1. (D) Gli strumenti per l'attuazione degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale o sovracomunale sono:

gli Accordi Territoriali di cui all'art.15 della legge regionale 20/2000;

i Piani Urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art.31 della legge regionale 20/2000, ivi compreso il ricorso al PUA per dare attuazione ai Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane (PVC) previsti dal POC, se comprensivi di iniziative commerciali rilevanti; è fatto obbligo ai Comuni di attuare gli insediamenti commerciali attraverso PUA in tutte le tipologie e insediamenti che superino i 1.500 mq. di vendita;

le Conferenze dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita di cui all'art.11 della legge regionale 14/1999.

2. (D) In ordine alla rilevanza dei differenti tipi di strutture di vendita e insediamenti commerciali come definita al comma 3 e 4 del precedente punto 3, sono stabiliti i seguenti strumenti e modalità di pianificazione:

a) insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione superiore: Accordo Territoriale di cui all'art 15, lr 20/2000 e successivo PUA; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (art. 11, LR 14/99);

b) insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione inferiore: parere positivo vincolante in sede di Conferenza di pianificazione del PSC, o, in difetto, parere positivo vincolante preliminare al PUA, da parte della maggioranza dei Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di cui al precedente comma 2 dell'articolo 2; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (art. 11, LR 14/99);

c) insediamenti di rilevanza sovracomunale: PUA o intervento diretto, in ogni caso con trasparenza del procedimento attraverso preventiva richiesta di parere non vincolante ai Comuni del medesimo Ambito territoriale sovracomunale; in caso di mancato invio di parere da parte dei Comuni si applica il silenzio assenso; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (art. 11, LR 14/99);

3. (D) Sono escluse dall'obbligo di attuazione attraverso valutazione preventiva di livello sovracomunale tutte le previsioni commerciali relative ad aggregazioni di medie strutture di vendita, complessi commerciali di vicinato e gallerie di vicinato già previste in PUA approvati prima dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Regionale 653/2005; tali insediamenti sono riconosciuti dal presente Piano di fatto di rilevanza provinciale quando comprendono grandi strutture o aggregazioni di medie strutture con oltre 5.000 mq. di SV; le procedure di riclassificazione e gli eventuali ampliamenti una tantum sono disciplinati dalle presenti norme al successivo articolo 10.

4. (D) Sono escluse dall'obbligo di attuazione attraverso valutazione preventiva di livello sovracomunale tutte le previsioni commerciali oggetto di PUA già approvati al momento dell'adozione del presente Piano.

5. (P) A seguito delle determinazioni assunte dalla Conferenza di Pianificazione non sono confermate le previsioni di rilevanza provinciale previste in sede di Conferenza dei Servizi del 2000 e non ancora attuate; i Comuni potranno assegnare alle aree oggetto di tali previsioni non più in vigore solo destinazioni commerciali di loro esclusiva competenza di cui al comma 3, lettere d) ed e) del precedente articolo 3.

Art.5

Poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale

1. (I) In coerenza con il sistema insediativo e l'assetto dei servizi territoriali di interesse provinciale e sovracomunale, definiti dal PTCP vigente per la Provincia di Ferrara, il Piano provinciale del commercio (POIC) individua i Poli Funzionali che, per concentrazione e rilevanza di funzioni distributive, configurano una elevata specializzazione commerciale, come di seguito specificato e come segnalato nella cartografia del citato PTCP:

AMBITO di FERRARA, Comune di Ferrara:

area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro Commerciale Il Castello;

area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro Commerciale le Mura;

area di concentrazione di medie e grandi strutture della zona Nord Ovest comprensiva dell'insediamento commerciale Diamante;

AMBITO ALTO FERRARESE, Comune di Cento:

area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro Commerciale Il Guercino;

AMBITO BASSO FERRARESE, Comune di Comacchio:

area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro Commerciale Le Valli.

2. (P) All'interno dei Poli funzionali, di cui al precedente comma, le trasformazioni delle medie e grandi strutture esistenti e ulteriori esercizi di vicinato e medie strutture non incluse in centri commerciali, dovranno assolvere compiutamente agli obblighi e prescrizioni contenuti nel "Prospetto delle condizioni e limiti di attuazione degli interventi di interesse provinciale e sovracomunale", allegato e parte integrante delle presenti Norme e l'obbligo della Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (art. 11, LR 14/99).

3. (P) La marcata specializzazione commerciale riguardante i poli funzionali comporta l'applicazione rigorosa dei criteri e delle condizioni di utilità sociale e per la sostenibilità, ambientale e territoriale, da recepire in sede di Accordo Territoriale sottoscritto fra Provincia e Comune sede dell'iniziativa; in caso di ristrutturazione con ampliamento delle grandi strutture di vendita comprese nei poli funzionali dovranno perciò:

essere assicurati, anche attraverso appositi impegni convenzionali, i requisiti di accessibilità viaria previsti dalla Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005;

essere soddisfatti, eventualmente anche attraverso appositi impegni convenzionali, i requisiti di accessibilità ciclabile e pedonale e di collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva previsti dalla Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005 al punto 5.3.3;

essere pattuiti in sede di Accordo territoriale gli interventi di mitigazione e compensazione tenendo conto di quanto la legge regionale 20/2000 stabilisce in ordine alla disciplina delle perequazione territoriale.

Art.6

Insedimenti con attrazione di livello inferiore non inseriti in poli funzionali

1. (D) Gli insediamenti di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore, di cui al comma 3, lettera b, del precedente articolo 3, sono pianificabili e attuabili con le procedure previste al comma 2, lettera b) del precedente articolo 4.

2. (D) Si applicano anche alle iniziative commerciali con attrazione di livello inferiore i criteri e le condizioni di utilità sociale e per la sostenibilità

ambientale e territoriale; la valutazione deve essere effettuata in sede di Conferenza di pianificazione del PSC allargata ai Comuni dell'Ambito sovracomunale coinvolto o, in difetto, in sede di valutazione preventiva del PUA che dovrà essere positiva da parte della maggioranza dei Comuni dell'Ambito sovracomunale coinvolto; in ogni caso dovranno:

essere assicurati, anche attraverso appositi impegni convenzionali, i requisiti di accessibilità viaria previsti dalla Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005;

essere soddisfatti, eventualmente anche attraverso appositi impegni convenzionali, i requisiti di accessibilità ciclabile e pedonale e di collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva previsti dalla Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005 al punto 5.3.3;

essere pattuiti fra Comune sede dell'iniziativa e Provincia, previa accettazione in sede di concertazione sovracomunale da parte della maggioranza dei Comuni dello stesso ambito, gli interventi di mitigazione e compensazione tenendo conto di quanto la legge regionale 20/2000 stabilisce in ordine alla disciplina delle perequazione territoriale.

3. (D) I criteri di localizzazione e per l'attuazione che dovranno essere seguiti dai Comuni sono i seguenti:

le strutture di attrazione devono collocarsi in ambiti il più possibile integrati con le aree commerciali e di servizio esistenti;

sono da evitare le localizzazioni di medio grandi e grandi strutture di vendita alimentari in aree collocate all'esterno del territorio urbanizzato dei capoluoghi comunali o comunque in aree distanti da rilevanti concentrazioni di popolazione residente;

la capacità di richiamo conferita da strutture di vendita attrattive deve preferibilmente essere affiancata da servizi per la popolazione, quali strutture per il tempo libero, la cultura, il sapere, la salute e il benessere, lo sport, per realizzare una piena integrazione nei servizi offerti a bacini d'utenza sovracomunali,

la pianificazione operativa da parte dei Comuni di strutture di attrazione deve tenere conto delle valutazioni risultanti dal Monitoraggio del Piano del commercio, di cui al successivo punto11, effettuato dall'Osservatorio provinciale, congiuntamente al Tavolo di concertazione, ai fini dell'opportuna graduazione delle scelte.

4. (D) Gli insediamenti comprensivi di grandi strutture con attrazione di livello inferiore di cui al comma 3, lettere b1, b2 e b3, del precedente articolo 3, se

previsti da PSC con le procedure di cui alla lettera b, comma 2 del precedente articolo 4, sono autorizzabili nell'ambito delle Conferenze dei servizi per le grandi strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/98 e alla legge regionale 14/99.

5. (D) Gli insediamenti comprensivi di aggregazioni di medie strutture con attrazione di livello inferiore di cui al comma 3, lettera b4, del precedente articolo 3, se previsti da PSC con le procedure di cui alla lettera b, comma 2 del precedente articolo 4, sono autorizzabili con le seguenti modalità:

nel caso in cui le medie strutture siano fra loro fisicamente accostate e si configurino come grandi strutture o come Centri Commerciali, così come definiti dall'art.4 del D. Lgs. 114/1998, sono autorizzabili nell'ambito delle Conferenze dei servizi per le grandi strutture di vendita di cui al D.Lgs. 114/98 e alla legge regionale 14/99;

nel caso in cui le medie strutture non siano fra loro fisicamente accostate e non si configurino come grandi strutture o come Centri Commerciali, le singole strutture sono separatamente autorizzabili dai Comuni previa valutazione dell'impatto dell'iniziativa riferito alla superficie di vendita complessiva dell'insediamento.

6. (D) In seguito all'esame dei requisiti di sostenibilità di proposte presentate per il recepimento nel presente Piano del commercio in sede di Conferenza di pianificazione, sono validate le seguenti specifiche localizzazioni per insediamenti con attrazione di livello inferiore entro il limite di 10.000 mq. complessivi, fermo restando il rispetto degli obblighi e prescrizioni contenuti nel Prospetto delle condizioni e limiti di attuazione degli interventi di interesse provinciale e sovra comunale, allegato e parte integrante delle presenti Norme, nonché quelli definiti nelle singole schede di valutazione dell'Allegato C – "VAS Valsat del Piano" che a tale fine costituiscono parte integrante delle presenti Norme:

Centro commerciale "I Tigli"	Argenta (esistente)
Centro commerciale "I Salici"	Bondeno (esistente)
Centro commerciale "I Pioppi"	Copparo (esistente)
ambito via Darsena	Ferrara (esistente)
area Ponti Spagna – SP 18	Bondeno (programmato)
area S.Giuseppe – SS 309	Comacchio (programmato)
area ex zuccherificio	Comacchio (programmato)
Pontelagoscuro – SITIF	Ferrara (programmato)
ambito via Eridano – FE NORD	Ferrara (programmato)
ambito via Marconi, ex Consorzio	Ferrara (programmato)
ambito via Bologna – via Caselli	Ferrara (programmato)
ambito via Ferraresi via Beethoven	Ferrara (programmato)
ambito via Ferraresi via della Fiera	Ferrara (programmato)

Art.7

Insedimenti di rilevanza sovracomunale sottoposti a trasparenza della procedura attuativa

1. (D) Gli insediamenti di rilevanza sovracomunale di cui al comma 3, lettera c, del precedente articolo 3 sono pianificabili esclusivamente nell'ambito degli strumenti di pianificazione generale (PSC) e, qualora già previsti in tali strumenti, sono attuabili con le procedure previste al comma 2, lettera c) del precedente articolo 4.

2. (D) Si applicano anche alle iniziative commerciali di cui sopra gli stessi criteri e condizioni di utilità sociale e per la sostenibilità, ambientale e territoriale definiti per le iniziative di attrazione di livello inferiore all'articolo 6, comma 2; la valutazione di sostenibilità, previa richiesta di un parere non vincolante ai Comuni dello stesso ambito sovracomunale, deve essere effettuata in sede di Conferenza di pianificazione del PSC o, in difetto, preliminarmente all'approvazione dei PUA.

3. (D) Per la localizzazione e l'attuazione degli insediamenti di rilevanza sovracomunale valgono i seguenti indirizzi:

gli insediamenti dovranno essere collocati all'interno di centri abitati e di preferenza inserirsi all'interno di assi commerciali esistenti o di progetto, con esclusione di localizzazioni isolate ed avulse dai perimetri del territorio urbanizzato;

eventuali localizzazioni non comprese nei centri abitati potranno essere previste solo in caso di una dimostrata impossibilità di individuare soluzioni alternative più coerenti con gli obiettivi generali del Piano del commercio provinciale; le strutture previste dovranno essere comunque contigue ad aree già urbanizzate;

quali localizzazioni preferenziali sono indicate le aree interne ai perimetri delle stazioni SFM, o comunque collocate in un raggio pedonale dall'ingresso alle stazioni, purché realizzate in abbinamento con parcheggi scambiatori e servizi per i viaggiatori;

la pianificazione operativa da parte dei Comuni di strutture di rilevanza sovracomunale deve tenere conto delle valutazioni risultanti dal Monitoraggio del Piano del commercio di cui al successivo punto 11, effettuato dall'Osservatorio provinciale, congiuntamente al Tavolo di concertazione.

Art.8

Insedimenti commerciali affidati alla competenza comunale

1. (D) In relazione alle competenze di legge in materia di pianificazione commerciale, il Piano del commercio provinciale assegna ai Comuni il compito di pianificare le aree idonee per gli insediamenti commerciali di cui al comma 3, lettere d) ed e), del precedente articolo 3, nel rispetto delle modalità ivi stabilite e sulla base degli indirizzi regionali e del presente Piano.

2. (P) I Comuni sono tenuti negli strumenti urbanistici comunali e in sede attuativa a conformarsi alle disposizioni vigenti in materia ed a quanto disposto dal presente Piano in particolare per quanto riguarda gli obiettivi, i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti commerciali individuando, in proporzione all'impatto, misure di mitigazione e compensazione dell'intervento.

3. (P) Per le localizzazioni e le modalità attuative il presente Piano fissa i seguenti criteri:
 - a) i Comuni sono tenuti a definire ed argomentare le scelte relative alle medie strutture di vendita in uno specifico capitolo della relazione e in uno specifico elaborato grafico del PSC;
 - b) fatte salve le vendite dirette dei produttori, le vendite presso i vivaisti e i farmer's market, non sono ammissibili localizzazioni isolate, esterne ai centri urbani o ad insediamenti specializzati per attività produttive;
 - c) sono ammissibili insediamenti commerciali solo se localizzati all'interno del territorio già urbanizzato, in particolare per quanto riguarda le medio grandi strutture;
 - d) le medie strutture, e in particolare le tipologie di cui al comma 3, lettere d) del precedente articolo 3, sono da pianificare di norma solo nei centri storici e nelle aree urbane limitrofe oggetto di PVC;

- e) dovranno essere garantite le condizioni di accessibilità richieste dalla D.C.R. 653/2005; in particolare per le tipologie di cui al comma 3, lettera d) del precedente articolo 3, sono ammissibili insediamenti solo in localizzazioni dotate di idonei requisiti di accessibilità forniti da infrastrutture esistenti o programmate anche sulla base di appositi atti convenzionali.

Art.9

Attuazione e monitoraggio delle previsioni operative

1. (I) Il confronto fra le istituzioni locali e la concertazione con le associazioni economico sociali è assunto come criterio guida e strumento permanente per orientare la pianificazione operativa dei Comuni e l'attuazione delle scelte operative del presente Piano.
2. (I) Il Piano prevede l'istituzione di uno strumento di valutazione permanente dell'evoluzione degli scenari generali e delle trasformazioni della rete commerciale provinciale con il compito di orientare nel tempo l'attuazione delle strategie in campo commerciale del PTCP e dei PSC.
3. (I) Lo strumento previsto per dare vita ad un efficace monitoraggio è un Osservatorio provinciale sul commercio, da istituire d'intesa con i Comuni e con la Camera di Commercio, affiancato da un Tavolo permanente di concertazione con le associazioni economico sociali che fornisca elementi per la valutazione dei dati del monitoraggio.
4. (D) Il monitoraggio dell'avanzamento del Piano dovrà avere cadenza minima annuale ed agire in stretto raccordo con l'Osservatorio Regionale del commercio.
5. (D) Il monitoraggio valuta grado di presenza e processi attuativi delle grandi strutture e delle medie strutture di vendita con riferimento agli avanzamenti degli Accordi territoriali, dei PSC, dei POC/PVC e dei PUA relativamente al commercio di media e grande dimensione sulla base delle informazioni che dovranno essere fornite alla Provincia dai Comuni.
6. (P) I Comuni sono tenuti, ai fini del monitoraggio, a fornire alla Provincia la documentazione relativa agli esiti dei procedimenti relativi a tutti i POC ed i PUA i cui contenuti commerciali superino i 1.500 mq. di vendita.

**TABELLE DI INDIVIDUAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI
DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE E RELATIVE INDICAZIONI DI
CONSISTENZA**

TAB. A – poli funzionali a prevalente caratterizzazione commerciale

ID	Denominazione polo	Comune	ESISTENTE			PREVISTA dal POIC
			Superficie di vendita	Di cui superficie di vendita per grandi strutture		Superficie di vendita massima sostenibile
				alimentare	non alimentare	
ESISTENTI						
1	Area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro commerciale "Il Guercino"	Cento	9.806	4.271	4.129	11.767
2	Area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro Commerciale "Diamante"	Ferrara	13.002	3.190	1.750	15.602
3	Area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro commerciale "il Castello"	Ferrara	32.6325	6.890	16.539	38.790
4	Area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro commerciale "le Mura"	Ferrara	15.711	7.319	8.392	18.853
5	Area di concentrazione di medie e grandi strutture comprensiva del Centro commerciale "le Valli"	Comacchio	9.989	5.400	1.135	11.986

TAB. B – ambiti commerciali di attrazione di livello inferiore (rilevanza provinciale) esistenti

ID	Denominazione ambito	Comune	ESISTENTE			Prevista DAL POIC
			Superficie di vendita complessiva	di cui in medie e grandi strutture		Superficie di vendita massima sostenibile in medie e grandi strutture
				alimentare	non alimentare	
ESISTENTI						
1	Centro commerciale "i Tigli"	Argenta	5.876	2.150	1.850	10.000
2	Centro commerciale "i Salici"	Bondeno	2.760	1.155	495	10.000
3	Centro commerciale "i Pioppi"	Copparo	2.617	1.600	800	10.000
4	Via Darsena	Ferrara	7.107	1.700	2.383	10.000

TAB. B1 – ambiti commerciali di attrazione di livello inferiore (rilevanza provinciale) programmati

ID	Denominazione ambito	Comune	ESITENTE	VALUTATA DAL POIC	
			Superficie di vendita (*)	Classificazione proposta	superficie di vendita massima sostenibile (*)
1	Ponti Spagna SP18	Bondeno	0	Area integrata per strutture grandi e medio –grandi	8.000
2	San Giuseppe SS309	Comacchio	0	Area integrata per strutture medio grandi. Priorità agli insediamenti per riorganizzazione locale	8.500
3	Ex zuccherificio	Comacchio	0	Area integrata per strutture medio – grandi	8.000
4	Pontelagoscuro SITIF	Ferrara	0	Area integrata per strutture grandi e medio –grandi	6.000
5	Ambito via Eridano FE NORD	Ferrara	0	Area integrata per strutture grandi e medio –grandi	8.000
6	Ambito via Marconi – ex Consorzio	Ferrara	0	Area integrata per strutture grandi e medio –grandi	8.000
7	Ambito via Bologna via Caselli	Ferrara	0	Area integrata per strutture grandi e medio –grandi	8.000
8	Ambito via Ferraresi via Beethoven	Ferrara	0	Area integrata per strutture grandi e medio –grandi	8.000
9	Via Ferraresi via della Fiera	Ferrara	2.500	Area integrata per strutture medio grandi e grandi	8.000
10	Ambito produttivo FE SUD	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio grandi e grandi	8.000
11	Zona D4 FE SUD	Poggio Renatico	0	Area integrata per strutture medio – grandi e grandi	8.000

(*) in strutture grandi e medio grandi.

**TAB. C – ambiti idonei per la localizzazione di medie e grandi strutture
(rilevanza sovra comunale)**

ID	Denominazione ambito	Comune	ESITENTE	VALUTATA DAL POIC	
			Superficie di vendita in strutture medie e medio grandi	Classificazione proposta	superficie di vendita massima sostenibile
1	ASP2 e ASP1 Via Copernico	Argenta	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
2	AR3 via del Fitto	Argenta	0	Area integrata per strutture medio grandi	5.000
3	AR1 via Celletta	Argenta	1.956	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
4	AR8 Traghetto	Argenta	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
5	La Quercia	Copparo	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
6	ALIPER	Copparo	1.499	Area integrata per strutture medio – grandi alimentari	5.000
7	Primicello	Copparo	1.385	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
8	Via Eridano, via Modena	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
9	Pontelagoscuro SITIF nord	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
10	Pontelagoscuro SITIF sud	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
11	Via del Lavoro 1	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
12	Via del Lavoro 2	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
13	Via Marconi 1	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
14	Via Marconi 2	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
15	Via Marconi 3	Ferrara	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
16	01 via Roma via Cavicchini	Jolanda di Savoia	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
17	02 strada Jolanda Cappellone	Jolanda di Savoia	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000

18	03 via del Lavoro	Jolanda di Savoia	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
19	DESPAR	Migliarino	700	Area integrata per strutture medio – grandi alimentari	5.000
20	ASP2 Alberlungo	Ostellato	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
21	ASP2 (2) San Giovanni	Ostellato	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
22	ANS2 (2)	Ostellato	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
23	Zona D4 Cispadana	Zona compresa in tabella B1			
24	Ambito produttivo SP 50	Poggiorenatico	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
25	Ex distilleria di Gallo	Poggiorenatico	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
26	AR1 via Olmo	Portomaggiore	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
27	AR A (1 e 3) Via Motta Vegrazzi	Portomaggiore	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
28	ASP1 ASP2 via Donatori di sangue	Portomaggiore	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
29	ASP1 ASP2 (2) Via per S.Vito	Portomaggiore	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
30	ASP1 ASP2 (3) via del Persico	Portomaggiore	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
31	Il Parco	Tresigallo	0	Area integrata per strutture medio – grandi	2.500
32	Piazzale Po	Tresigallo	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
33	ANB	Tresigallo	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
34	SAIMM – ex Consorzio Agrario	Tresigallo	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000
35	ASP2 (1) Gualdo	Voghiera	0	Area integrata per strutture medio – grandi	5.000

**VALUTAZIONE di SOSTENIBILITA' DELLE NUOVE AREE COMMERCIALI di RILEVANZA PROVINCIALE con livello di attrazione inferiore
CONDIZIONI, CRITERI E VERIFICHE PRELIMINARI ALL'ATTUAZIONE.**

AMBITO SOVRACOMUNALE ALTO FERRARESE															
Comune	ID	Denominazione	Classificazione della Conferenza di Servizi anno 2000	Superficie da PRG/PSC (ha)	% di utilizzo a commercio da PRG/PSC	Sup. di vendita autorizzata	Modalità di attuaz. urbanistica	Criticità rilevate dalle schede comunali				Strumenti attuativi per risolvere le criticità individuate			
								Problemi idrici e tetico-logiche	Problemi traffico/veicoli	Impatto sul paesaggio	Impatto su benivincolati	Accidentatorie	Conferenza di servizi 11498	Screening C.Cat. 91.999	Screening geologici art. 91.999
Bondeno	1	Ponti Spagna SP18	Area per grandi strutture non alimentari	18.38	20	0	Piano Urbanistico Preventivo		X				X		
Poggio Renatico	11	Zona D4 FE SUD	Non presente	13.00	80	0	Piano Urbanistico Preventivo	X		X		X			
AMBITO SOVRACOMUNALE FERRARA															
Ferrara	4	Pontelagoscuro SITIF	Aree per medie strutture non alimentari	5.00	100	0	POC		X					X	
Ferrara	5	Via Eridano FE NORD	Aree per medie strutture non alimentari	5.00	100	0	POC							X	
Ferrara	6	Via Marconi Ex Consorzio	Non presente	5.00	100	0	POC		X					X	
Ferrara	8	Via Ferraresi Via Beethoven	Non presente	5.00	100	0	POC							X	
Ferrara	9	Via Ferraresi Via Fiera	Aree per medie strutture non alimentari	5.00	100	2.500	POC							X	
Ferrara	10	Ambito produttivo FE SUD	Non presente	5.00	100	0	POC	X	X			X			
AMBITO SOVRACOMUNALE BASSO FERRARESE															
Comacchio	2	San Giuseppe	Non presente	5.50	100	0	PUE		X					X	
Comacchio	3	Ex Zuccherificio	Non presente	6.00	100	0	PUE	X	X	X	X			X	

PROSPETTO A – CONDIZIONI E LIMITI di ATTUAZIONE degli INTERVENTI.

