

CAPITOLO 9

CRITERI E PRINCIPI PER LA GESTIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

1. PRINCIPI E OBIETTIVI

La realizzazione di contesti commerciali urbani vitali ed in linea con il quadro legislativo nazionale e regionale, richiede regole urbanistiche che introducano nella prassi operativa quanto disposto dal Piano Urbano del Commercio, sia in termini di principi che di azioni proposte.

A tale riguardo si rende necessaria l'integrazione delle N.T.A. del redigendo P.R.G. mediante una nuova **allegato normativo** in materia urbanistica-commerciale.

L'integrazione tra pianificazione territoriale e urbanistica e programmazione commerciale è uno dei principi fondamentali della nuova disciplina del commercio e perciò il Piano Regolatore diviene lo strumento primo di orientamento del settore della distribuzione.

D'altra parte la programmazione del settore distributivo costituisce un'occasione importante per orientare l'assetto del territorio, la cui funzionalità complessiva dipende sia dalla corretta localizzazione delle attività economiche sia dalle **sinergie che il sistema distributivo costruisce con le altre funzioni urbane** (pubblici esercizi, artigianato, residenza, servizi pubblici e privati, attività di animazione culturale e del tempo libero, sistema dei trasporti, etc.).

La legge regionale 1/2001 ha introdotto un ulteriore elemento disciplinare, il Piano dei Servizi, uno strumento innovativo che innova la disciplina degli standards urbanistici legandoli ad una concezione qualitativa anziché quantitativa e che, quindi, porta a riconoscere il commercio quale elemento urbano di valore e di servizio alla collettività (commercio come servizio al quartiere).

In sintesi, la prassi urbanistica obbliga a fare i conti con una concezione del commercio visto come funzione urbana oltre che come funzione economica o sociale.

È importante, pertanto, che a tutela di un armonico assetto del territorio vengano preventivamente definite le dinamiche insediative e le mutazioni che, in un quadro di medio/lungo periodo, possono essere valutate positivamente per il Comune di Monza.

A questo proposito le norme definiscono i **criteri di localizzazione** delle funzioni commerciali promovendo pluralismo ed equilibrio tra le diverse tipologie distributive al fine di garantire e tutelare il consumatore.

In particolare vengono introdotti differenti **principi localizzativi in base a** ciascuna tipologia distributiva, affinché sia garantita, per ciascuna parte di città, un'offerta commerciale sufficiente, il più possibile solida e adeguata alle caratteristiche del contesto sociale e della domanda presente.

Essendo presenti sul territorio comunale differenti luoghi con altrettante differenti caratteristiche si tratterà di pensare a diverse forme commerciali. In alcune parti di città, per esempio, questa dotazione potrà essere garantita da medie strutture di vendita in forma integrata o tradizionale, così come in altre le caratteristiche urbane e commerciali renderanno improbabile l'apertura di esercizi in sede fissa redditizi e commercialmente vitali.

In tali casi la via individuata potrebbe essere rappresentata dalla prima formula distributiva, la più antica: l'ambulantato.

Una formula che continua a garantire la fornitura di servizio commerciale senza costi di infrastrutturazione rilevanti.

Allo scopo di dare risposte sempre più pertinenti ad un sistema distributivo in continua evoluzione, si è introdotto il **monitoraggio delle merceologie per le nuove attività** (Art. 5), tramite una griglia sintetica che delinea se i prodotti posti in vendita sono relativi a particolari settori oppure si riferiscono a generi di largo e generale consumo.

La normativa introdotta stabilisce, inoltre, che ogni nuovo insediamento o ampliamento di strutture di vendita dovrà porre **attenzione progettuale al contesto architettonico** del contorno (qualità architettonica e urbanistica), **al coordinamento con le attività di servizio e con i sistemi commerciali esistenti, alla presenza e alla disponibilità di una adeguata rete di accessibilità pubblica.**

I presenti criteri sono essenzialmente volti ad una complessiva **sensibilizzazione degli strumenti urbanistici comunali relativamente sia alla localizzazione dei nuovi insediamenti** commerciali sia alla **salvaguardia e la riqualificazione dei sistemi distributivi esistenti.**

Il tutto in un quadro che tenda allo sviluppo di meccanismi di **salvaguardia dei livelli occupazionali.**

Viene promosso uno sviluppo commerciale sensibile e misurato sui contesti urbani, articolato per tipologia distributiva, merceologia e localizzazione. Inoltre l'insediamento delle strutture

commerciali dovrà confrontarsi con gli assetti e le dinamiche insediative delle altre funzioni, sia di natura economica che di natura sociale.

Il Piano Regolatore Generale, i suoi piani attuativi e gli strumenti di pianificazione comunale contribuiranno alla costruzione di concrete azioni di **riqualificazione urbana e rivitalizzazione commerciale** attente ai principi di **compatibilità ambientale, commerciale e architettonica per la complessiva funzionalità degli insediamenti sia dal punto di vista economico che dal punto di vista sociale**.

Una necessità operativa dalla quale non si sottraggono anche le grandi o piccole mutazioni del territorio attivate mediante il ricorso a strumenti diversi come, ad esempio, il Piano delle OO.PP., il piano del colore, dell'arredo urbano, delle insegne ecc..

2. CRITERI URBANISTICI

I procedimenti per il rilascio delle autorizzazioni edilizie e commerciali saranno coordinati nelle scelte e nelle valutazioni secondo **il principio della "contestualità"**, prevista dal Decreto Legislativo 114/98 attraverso l'istituzione dello Sportello Unico.

La contestualità dei procedimenti autorizzatori ha l'obiettivo di rendere compatibile l'impatto territoriale, ambientale e commerciale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo ai fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento, nonché ai valori culturali ed ambientali del territorio. Il tutto, comunque, in una logica orientata a favorire la realizzazione di una rete distributiva che, in collegamento con le altre funzioni di servizio, assicuri la migliore produttività del sistema e la qualità da rendere al consumatore, favorendo l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie distributive in relazione alle specificità commerciali e urbane in cui si interviene.

Allo stesso modo, con il fine di favorire processi di riqualificazione della città ed allo scopo di mantenere elevati o migliorare i livelli di vivibilità, si ritiene opportuno evitare la creazione di luoghi monofunzionali a favore di insediamenti commerciali integrati da quote significative di altre destinazioni d'uso (funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza, artigianato di servizio, funzioni culturali e del tempo libero, etc.) affinché venga garantita **l'integrazione tra le diverse funzioni urbane**.

La verifica di corretto inserimento nel contesto esistente dei nuovi insediamenti commerciali implica inoltre che i promotori sviluppino una valutazione di **impatto economico, ambientale ed urbanistico delle strutture** che intendono attivare.

I nuovi insediamenti dovranno garantire l'integrazione con i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni delle diverse parti del tessuto urbano; sarà promosso, in conformità con il Piano Regolatore, il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti di valore storico testimoniale.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato in modo tale da preservare e, ove possibile migliorare, le peculiarità identificative del luogo così come storicamente configurato, utilizzando anche la via della caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie, arredo urbano, piani del colore, etc.).

Per quanto riguarda le forme commerciali presenti e/o future per la città, le norme introducono le seguenti **tipologie commerciali**:

- le attività di **vicinato** con superficie non superiore a 250 mqv. non soggette ad autorizzazione. Il soggetto interessato è, in questo caso, tenuto a dare la sola Comunicazione dell'apertura al Comune.
- **le medie strutture di vendita ossia** una struttura commerciale che va dai 251 mqv. a 2500 mqv.. Ci si riferisce, cioè, a punti vendita di diversa e articolata caratteristica, portata e impatto. In particolare, vengono introdotte quattro classi dimensionali:

Media struttura di 1° livello	tra 251 e 400 mq
Media struttura di 2° livello	tra 401 e 800 mq
Media struttura di 3° livello	tra 801 e 1.500 mq
Media struttura di 4° livello	tra 1.501 e 2.500 mq

L'introduzione delle soglie dimensionali, all'interno della tipologia delle medie strutture, scaturisce dalla necessità di integrare, laddove necessario, un sistema commerciale con il calibrato dimensionamento di tale formula che consolida e potenzia l'offerta commerciale complessiva.

- **le grandi strutture di vendita**
- **i centri commerciali**
- **i sistemi commerciali articolati in:**
 - sistemi commerciali del centro storico
 - sistemi commerciali di bacino urbano
 - sistemi commerciali di bacino zonale
 - sistemi commerciali delle frazioni
 - sistemi commerciali minimi
 - sistemi commerciali extra-urbani

L'Allegato Normativo stabilisce le condizioni per garantire **un'adeguata dotazione di standard urbanistici**, indispensabile per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali programmate ed esistenti. In conformità con il Piano Regolatore Generale, la dotazione minima di aree a standards per le attività di commercio al dettaglio in sede fissa si articola per ciascuna tipologia distributiva:

Vicinato	100% slp di cui almeno il 50% a parcheggio
Medie strutture	100% slp di cui almeno il 50% a parcheggio
Grandi strutture	200% slp di cui almeno il 75% a parcheggio
Sistemi commerciali	100% slp della somma dei punti vendita del sistema da destinare alla sosta

Nel caso di impossibilità di reperimento in loco di spazi per parcheggi, le norme ammettono la realizzazione di **parcheggi accessori** in aree esterne al fabbricato poste ad una distanza non superiore a m. 300 dall'attività di vendita, purché non in contrasto con il piano urbano comunale del traffico e conformi alle previsioni del Piano Regolatore.

Quanto descritto, a condizione che si garantisca visibilità, accessibilità e adeguata segnaletica al parcheggio a servizio dell'attività commerciale.

La dotazione di adeguate aree di sosta per le medie strutture di vendita potrà essere risolta anche mediante stipula di **“convenzioni con parcheggi e garage esistenti”**.

Le norme definiscono infine le procedure e le autorizzazioni per le attività di commercio introducendo per ogni tipologia, **i principi localizzativi**.

Per quanto riguarda il **vicinato**, sempre ammissibile ove la destinazione è commerciale, è consigliata la localizzazione di tali attività nei “sistemi commerciali urbani” in modo da consolidare l'offerta di sistema e garantire l'inserimento in contesti ove più elevata possa risultare la forza di attrazione e, con essa, la redditività del singolo punto di vendita. Tutto questo anche sulla base di eventuali Piani di merchandising da predisporre a supporto delle aree e dei sistemi commerciali urbani.

Le norme urbanistiche e le azioni di riqualificazione urbana dovranno favorire la conservazione, nonché l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato nei sistemi commerciali urbani esistenti, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi e con l'obiettivo di mantenere elevati o migliorare i livelli di funzionalità economica e sociale (parcheggi, viabilità, trasporto pubblico, arredo urbano, illuminazione, integrazione operativa con tutte le altre funzioni urbane economiche o sociali presenti nel contesto considerato, etc.).

Per l'insediamento delle **medie strutture di vendita**, oltre a porre attenzione al contesto in cui si inseriscono secondo le norme di Piano Regolatore, dovranno essere verificate e rispettate alcune condizioni di carattere economico e commerciale:

1. RIQUALIFICAZIONE E RAFFORZAMENTO DEI SISTEMI COMMERCIALI ESISTENTI

L'insediamento di medie strutture di vendita, idonee per caratteristiche qualitative, può essere valore per il mantenimento e il rafforzamento dei sistemi commerciali “di servizio al quartiere”.

2. RAZIONALIZZAZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI URBANI E EXTRAURBANI

L'insediamento di medie strutture di vendita, può contribuire alla riqualificazione e al rafforzamento dei sistemi commerciali “a valenza sovracomunale”.

3. MUTAZIONI E RIQUALIFICAZIONI URBANE VOLTE ALLA CREAZIONE DI NUOVE CENTRALITÀ

L'insediamento di medie strutture di vendita può fornire risposte al recupero di aree o edifici dismessi a condizione che si proceda con l'utilizzo di strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi urbanistici, che prevedano opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.

4. SPERIMENTAZIONE DI NUOVE FORME DI DISTRIBUZIONE

L'insediamento di medie strutture di vendita, può contribuire ad attivare la sperimentazione di nuove forme di distribuzione mirate al mantenimento del servizio commerciale di prossimità, attraverso forme di convenzionamento e gestione unitaria, con altri operatori.

Relativamente alle **grandi strutture di vendita**, le N.T.A. escludono la localizzazione e l'insediamento delle stesse su tutto il territorio comunale a seguito dell'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti monzesi da parte di tali strutture.

3. INTEGRAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE IN ATTUAZIONE DEL D.LGS 114 DEL 31 MARZO 1998

La normativa specifica inerente la destinazione d'uso commerciale inserita all'interno delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Monza è da considerarsi integrata dal seguente corpo Normativo, ai sensi del D.Lgs 114 del marzo 1998, della Legge Regionale n. 14 del luglio 1999 con particolare riferimento ai commi 3, 4 e 5 dell'art. 4 e del Regolamento Regionale del 21 luglio 2000 n.3 e della D.g.r. 18 dicembre 2003 n. 7/15701.

ALLEGATO NORMATIVO

NORME TECNICHE RELATIVE ALLE ATTIVITA' COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

CAPO I - GENERALITÀ

Articolo 1 - Contenuti delle norme

Le presenti norme, unitamente alla relazione illustrativa e agli elaborati cartografici del PUC, costituiscono parte integrante ed essenziale del Piano Regolatore Generale e degli strumenti attuativi del PRG relativamente alla disciplina delle attività commerciali, alla realizzazione di immobili ed alle trasformazioni edilizie, urbanistiche e/o dell'uso degli immobili esistenti da adibire ad usi commerciali, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 6 del D.Lgs. 114/98 dell'art. 4 della Legge Regionale n. 14/99, del Regolamento Regionale n. 3/2000 e della D.g.r.18 dicembre 2003 n. 7/15701.

Articolo 2 - Obiettivi

Le presenti norme hanno l'obiettivo primario della verifica di compatibilità delle scelte di localizzazione delle funzioni commerciali, affrontate e sviluppate per realizzare la tutela del consumatore e la sua possibilità di approvvigionarsi e di godere del servizio di prossimità, determinando mutazioni urbanistico-edilizie che garantiscano il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e delle diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese.

L'insediamento di nuove strutture commerciali dovrà sempre e comunque assoggettarsi a verifiche di compatibilità urbanistica e commerciale, assumendo consistenza operativa non solo con riguardo ai fattori di accessibilità, mobilità, traffico, inquinamento e salvaguardia dei valori storici, artistici, culturali, paesaggistici e ambientali secondo quanto stabilito dal Piano Regolatore Generale, ma anche e soprattutto tenendo conto dell'indispensabilità di favorire una integrazione armonica

degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente o previsto, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale ed in un quadro operativo che persegua l'integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti sul territorio e secondo modalità operative che pongano particolare attenzione alla valutazione dell'impatto occupazionale netto e allo studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente.

Il Piano Urbano del Commercio è il documento di inquadramento delle presenti norme tecniche e costituisce il quadro della programmazione delle politiche finalizzate alla rivitalizzazione del sistema commerciale e, nel rispetto del Piano Regolatore Generale, a riqualificare i contesti urbani ove tale sistema risulta allocato.

CAPO II - DEFINIZIONI

Articolo 3 - Definizioni di commercio

Ai fini della presente normativa si intendono:

- a) per **COMMERCIO ALL'INGROSSO**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) per **COMMERCIO AL DETTAGLIO**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per **SUPERFICIE DI VENDITA** di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'art. 6 delle presenti norme.

Articolo 4 - Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

- **ESERCIZI DI VICINATO** quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**: gli esercizi aventi superficie superiore a 250 mq e fino a 2.500mq, articolati così come indicato dalla seguente tabella 1;
- **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (2501mq), articolati così come indicato dalla seguente tabella 1;
- **CENTRO COMMERCIALE**: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un Centro Commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

- **SISTEMI COMMERCIALI:** agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una via o di reticoli viari urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione come indicato nella tavola allegata e di seguito specificato:
 - SISTEMI COMMERCIALI DEL CENTRO STORICO
 - SISTEMI COMMERCIALI DI VALENZA URBANA
 - SISTEMI COMMERCIALI DI VALENZA ZONALE
 - SISTEMI COMMERCIALI DELLE FRAZIONI
 - SISTEMI COMMERCIALI MINIMI
 - SISTEMI COMMERCIALI EXTRA - URBANI

Le attività commerciali sono distinte secondo uno schema, per livelli e sottoclassi, che tiene conto delle soglie dimensionali e delle caratteristiche della rete distributiva esistente in città:

Tabella 1 – Tipologie delle unità di vendita

Tipo di unità di vendita	Livello distributivo	Superficie di vendita
VIC	Esercizi di vicinato	fino a 250 mqv
MS 1°	Media struttura di 1° livello	tra 251 e 400 mqv
MS 2°	Media struttura di 2° livello	tra 401 e 800 mqv
MS 3°	Media struttura di 3° livello	tra 801 e 1.500 mqv
MS 4°	Media struttura di 4° livello	tra 1.501 e 2.500 mqv
GSS	Grande struttura sovracomunale	tra 2.501 e 5.000 mqv
GSAE	Grande struttura area estesa	oltre 5.000 mqv

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti e ciò sia quando la funzione commerciale è classificata come “funzione principale” sia quando risulti possibile nell’ambito delle “funzioni compatibili”.

Articolo 5 - Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Allo scopo di monitorare l’articolazione dell’offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad integrare la domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o la comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, con una relazione descrittiva della merceologia prevalente che caratterizzerà il punto vendita.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti alimentari, deve essere specificata l’appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- frutta e verdura

- carne e prodotti a base di carne
- pesci, crostacei, molluschi
- pane, pasticceria, dolci
- bevande (vini, olii, birra e altre)
- tabacco e altri generi di monopolio
- altri esercizi specializzati alimentari (drogherie, salumerie, pizzicherie, caffè torrefatto ...)

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- farmacie
- articoli medicali e ortopedici
- cosmetici e articoli di profumeria
- prodotti tessili e biancheria
- articoli di abbigliamento e accessori, pellicceria
- calzature e articoli in cuoio
- mobili, casalinghi e articoli di illuminazione
- elettrodomestici, radio-televisori, dischi, strumenti musicali
- ferramenta, vernici, giardinaggio, art. igienico sanitari e da costruzione
- libri, giornali, cartoleria
- articoli di seconda mano (libri usati, mobili usati, indumenti usati, ecc...)
- autovetture, autocaravan, accessori auto, distributori di carburante
- altri esercizi specializzati non alimentari (macchine e attrezzature per ufficio, materiale per ottica, fotografia, orologi, articoli gioielleria, giocattoli, articoli sportivi per il tempo libero, articoli da regalo, oggetti d'arte, combustibile uso domestico, natanti.....)

Articolo 6 - Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitrici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda di pavimentazione della superficie di vendita per la quota di superficie non superiore a mq 2500 e nella misura di 1/4 della superficie lorda di pavimentazione per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 del D.Lgs. n. 114/98.

Articolo 7 - Vendita all'ingrosso

Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art. 26 del D.Lgs. n. 114/98, non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami.

CAPO III – REQUISITI URBANISTICI

Articolo 8 - Contestualità dei procedimenti

La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura e all'ampliamento delle attività di vendita al dettaglio deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale; a tal fine alle domande di autorizzazione di esercizio commerciale va allegata la documentazione necessaria ad ottenere l'abilitazione urbanistica ed edilizia, giusto quanto stabilito dal PRG e dalle modalità operative definite per il funzionamento dello Sportello Unico.

Qualora i procedimenti non siano contestuali il Comune può, ricorrendone i presupposti, disporre la proroga dei termini fissati dall'art. 22 comma 4 del D.Lgs. 114/98 per l'inizio dell'attività di vendita.

Articolo 9 - Servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

In materia di aree per standards urbanistici si applicano le norme di cui al Piano Regolatore Generale.

L'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica come di seguito specificati. I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica, secondo quanto previsto dalla contestualità dei procedimenti.

In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, i sistemi commerciali, le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di aree pertinenziali riservate alle operazioni di **carico e scarico merci** e al parcheggio di veicoli merci, dimensionate secondo le esigenze operative delle attività asservite.

- VICINATO

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento commerciale degli edifici previsti di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. (vedi tabella 9).

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita anche se conseguenti all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 35 (autorizzazioni amministrative commerciali quali atti dovuti) del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 n. 3 e successive modifiche, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

Per le medie strutture di vendita da attuarsi attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, l'insediamento deve essere subordinato a verifiche di compatibilità infrastrutturale e di trasporti; tali verifiche accertano la dotazione esistente di aree a parcheggio e/o l'esistenza programmata, finanziata e prossima alla cantierizzazione di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.

In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio del sistema commerciale in cui è inserita la struttura di vendita, secondo quanto stabilito dal PRG.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita che diventano grandi strutture saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle norme di zona sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

▪ GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura minima del 200% della superficie lorda di pavimento commerciale degli edifici previsti, di cui almeno il 100% destinato a parcheggi di uso pubblico. Nel rispetto di quanto disposto dal quinto comma, dell'art. 4 dello L.R. 14/1999, è da considerarsi vincolante il reperimento dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico al servizio diretto dell'insediamento.

Gli ampliamenti delle grandi strutture di vendita saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

▪ SISTEMI COMMERCIALI URBANI

Il miglior funzionamento dei sistemi commerciali richiede la dotazione di aree destinate alla sosta, su aree pubbliche o private, non inferiori al 100% della superficie di vendita equivalente alla sommatoria dei singoli punti di vendita. Tale obiettivo potrà trovare risposte mediante l'integrazione con il PRG, il Programma Urbano dei Parcheggi, con il Piano Urbano del Traffico, con il Piano della Mobilità, con il Piano del Trasporto Urbano delle Merci nonché con il Programma Triennale delle OO.PP..

Tabella 2 – Dotazione minima di standards per le attività di commercio al dettaglio in sede

Tipologie distributive	Dotazione minima di standards
VICINATO	100% SLP di cui almeno il 50% a parcheggio
MEDIE STRUTTURE	100% SLP di cui almeno il 50% a parcheggio
GRANDI STRUTTURE	200% SLP di cui almeno il 100% a parcheggio

Articolo 10 – Parcheggi accessori

In conformità con l'art.5. del PRG, i parcheggi possono essere realizzati anche in aree esterne al fabbricato, poste a distanza non superiore a mt. 300 di accessibilità pedonale dall'edificio sede dell'attività di vendita. Preferibilmente i parcheggi devono essere realizzati in strutture pluripiano o all'interno di volumi preesistenti.

Tali dotazioni di sosta dovranno, in ogni caso, avere garantita un'adeguata visibilità e accessibilità, nonché dovrà essere predisposta la segnaletica e tutte le modalità necessarie, affinché sia garantito l'uso del parcheggio a servizio dell'attività commerciale.

La dotazione minima di adeguate aree di sosta per le medie strutture di vendita potrà essere risolta anche mediante stipula di **“convenzioni con parcheggi e garage esistenti”** localizzati nelle vicinanze.

La pertinenzialità dovrà essere definita, mediante atti di vincolo registrati e trascritti.

Articolo 11 - Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale

L'insediamento di medie e grandi strutture di vendita è accompagnato, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da valutazione di impatto o dichiarazione di compatibilità ambientale secondo quanto stabilito dal PRG e dovrà essere documentata l'accessibilità pedonale e veicolare, la vicinanza alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici e ai parcheggi, la idoneità degli spazi di manovra per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate in particolare:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata;
- garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;

Per garantire i requisiti di accessibilità sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

Gli insediamenti commerciali esistenti distribuiti lungo le principali arterie viabilistiche devono garantire per quanto possibile:

- il massimo contenimento della diffusione lineare lungo la viabilità e la previsione di complessi organizzati adeguatamente dotati di servizi;
- la revisione delle modalità di accesso ai fini della sicurezza e della fluidità del traffico;
- il controllo della segnaletica pubblicitaria e dello cartellonista, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico-ambientale;
- la limitazione della visibilità diretta dalle strade, anche attraverso congrue sistemazioni a verde;
- parcheggi a raso con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella superficie complessiva destinata alla sosta.

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Articolo 12 - Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

Gli interventi di carattere commerciale nei centri storici devono preservare l'unitarietà morfologica e tipologica del centro storico stesso, evitando di alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le parti del tessuto storico.

La realizzazione di grandi e medie strutture di vendita è esclusa in ambiti di tutela paesistico ambientale e in aree per attrezzature ed interesse generale (*zone F*) o per funzionalità urbanistica, così come definito dal Piano Regolatore Vigente.

Al fine di preservare, sviluppare e potenziare la funzione del commercio, anche con riferimento al contributo che esso fornisce alle varie forme di aggregazione sociale e all'assetto urbano, su proposta di soggetti privati e/o con il loro concorso, sulla base di appositi studi sulle problematiche della distribuzione commerciale locale e sulle interrelazioni con le componenti territoriali ed economiche, è ammessa la formazione di progetti comunali di valorizzazione e coordinamento commerciale attraverso i quali attivare gli obiettivi di cui all'art. 2.

Articolo 13 - Integrazione funzionale e qualità urbana

Agli insediamenti commerciali sono associabili quote significative d'altre destinazioni d'uso quali funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive, residenza e simili, in conformità con le norme di zona e al fine di favorire processi di riqualificazione urbana, evitando la creazione di luoghi monofunzionali.

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media e alla grande distribuzione occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno, in conformità con la valutazione di impatto o dichiarazione di compatibilità ambientale di cui all'art. 8 del PRG. Tale valutazione è preventiva al rilascio dei necessari atti abilitativi.

Gli interventi a destinazione commerciale partecipano, con progettazione coordinata pubblico-privata, alla sistemazione attrezzata e arredata della viabilità di zona (pavimentazioni, sistemazioni del verde pubblico, illuminazione, segnaletica e altre attrezzature quali coperture trasparenti, panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili).

Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta, i parcheggi ambientati e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci.

Articolo 14 - Opere di supporto

Le condizioni di compatibilità del nuovo punto di vendita dovranno sussistere al momento del rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Nel caso in cui, ai fini della compatibilità dovesse sussistere la necessità della realizzazione di opere infrastrutturali e parcheggi, questi dovranno essere espressamente e precisamente

individuati quali condizioni di efficacia dell'autorizzazione con conseguente convenzione o impegnativa a carico del richiedente per tempi e modi di realizzazione; fino alla loro completa esecuzione non si potrà procedere all'apertura dell'esercizio commerciale.

Ove si ravvisi la necessità di opere di rilievo sovracomunale, l'autorizzazione non potrà essere rilasciata, salvo specifica previsione contenuta in Accordo di Programma, o altro strumento di programmazione negoziata tra i Comuni e gli Enti interessati dagli interventi, ai sensi della vigente normativa in materia, e conseguente impegno richiamato nell'autorizzazione commerciale.

CAPO IV – PROCEDURE E AUTORIZZAZIONI

Articolo 15 - Requisiti di accesso ed esercizio dell'attività commerciale

L'esercizio di un'attività di commercio non alimentare, in qualsiasi forma, è consentito a chi è in possesso unicamente dei requisiti morali.

L'esercizio di un'attività di commercio alimentare richiede, in aggiunta ai requisiti morali, il possesso dei requisiti professionali.

I requisiti morali e professionali sono specificamente indicati dall'art. 5 del D.Lgs. n°114/98.

In caso di società:

- il possesso dei requisiti morali è richiesto con riferimento alle persone (amministratori, soci) di cui all'art. 2 del D.P.R. 252/1998;
- il possesso dei requisiti professionali è richiesto con riferimento al legale rappresentante o ad altra persona specificamente preposta all'attività commerciale.

Articolo 16 - Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti relativi alla tipologia specifica, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma 1 il soggetto interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 15;
- b) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- c) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti come indicato dall'art. 5;
- d) la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- e) gli elementi di compatibilità e/o di sinergia con il sistema commerciale e urbano in cui si inserisce, come i principi localizzativi di seguito indicati suggeriscono.

Fermi restando le destinazioni di zona del PRG e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per

integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

PRINCIPI LOCALIZZATIVI

La generica destinazione d'uso commerciale, consente esclusivamente l'insediamento di attività di vicinato.

Ai fini di uno sviluppo organico dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio di Monza, ed anche per non agevolare fenomeni di dispersione localizzativa che abbassano e depauperano la soglia di gradevolezza e attrazione verso il singolo punto vendita, si segnala la necessità di definire Piani di merchandising che possano dare risposte sia all'articolazione del mix merceologico sia al layout operativo.

I piani e le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento delle attività di vicinato **ad integrazione e in prossimità dei "sistemi commerciali"** indicati nella Tavola A – Individuazione dei sistemi commerciali urbani.

Articolo 17 - Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti relativi alla tipologia specifica, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 15;
- c) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- d) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti come indicato dal precedente art. 5;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria e precisamente:
 - relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, nonché con le disposizioni della L.R. 14/1999
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la compatibilità commerciale, occupazionale, urbanistica ed ambientale con il sistema commerciale e urbano in cui si inserisce, tenendo conto dei principi localizzativi di seguito indicati, e precisamente:
 - valutazione dell'impatto occupazionale netto
 - studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e del contesto sociale
 - studio dell'impatto territoriale ed ambientale, fatto comunque salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di valutazione di impatto ambientale

Per il principio di contestualità dei procedimenti e secondo le procedure dello Sportello Unico, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto esecutivo e la documentazione prevista dal Piano Regolatore Generale e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

PRINCIPI LOCALIZZATIVI

L'insediamento di medie strutture di vendita, dovrà, in ogni caso e secondo le norme di PRG, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica.

Ai fini di uno sviluppo maggiormente consolidato dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio, le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento di medie strutture di vendita, qualora sia dimostrato che:

- L'insediamento di medie strutture di vendita, idonee per caratteristiche qualitative, sia valore per la conservazione e l'arricchimento del ruolo trainante dei "sistemi commerciali" come luoghi commerciali e di aggregazione sociale.
- L'insediamento di medie strutture di vendita, sia coerente e parte attiva nella sperimentazione di nuove forme di distribuzione mirate al mantenimento del servizio commerciale di prossimità, attraverso forme di convenzionamento e svolgimento congiunto con altri operatori privati e attività di servizio;
- L'insediamento di medie strutture di vendita, sia utile alla riqualificazione, anche con interventi diretti, e alla concentrazione dei sistemi commerciali esistenti e sia strumentale alla razionalizzazione e all'ammodernamento di strutture esistenti, mediante operazioni di riqualificazione urbana o di riconversione;
- L'insediamento di medie strutture di vendita, sia collocato in aree già insediate nelle quali si verifica la dismissione di precedenti funzioni, che possono essere validamente destinate a funzioni anche commerciali, mediante strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi urbanistici, che prevedano opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.



Piano Urbano del Commercio 2004



Fuori scala

TAVOLA A

INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI URBANI

SEGNATO MICHELE FAGGI	ASSESSORE AL TERRITORIO ALFREDO VIGANZI
ASSESSORE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ALBERTO PALMA	CO-PROGETTISTA VINCENZO LORENZELLI pianificatore territoriale
PROGETTISTA ANGELO PIRELLO architetto	

LEGENDA

-  Sistemi commerciali del centro storico
-  Sistemi commerciali di valenza urbana
-  Sistemi commerciali di valenza zonale
-  Sistemi commerciali delle frazioni
-  Sistemi commerciali minimi
-  Sistemi commerciali extraurbani
-  Perimetro circoscrizioni
-  N° Ambiti di cui all'art.18 titolo III del PRG 2004



Articolo 18 – Inseadimento e localizzazione delle medie strutture di vendita

L'ampliamento, il trasferimento e l'inseadimento di nuove attività commerciali in sede fissa è subordinato al rispetto dei limiti indicati dalle tabelle seguenti per ciascuna circoscrizione.

La tipologia distributiva indicata rappresenta la soglia dimensionale massima consentita per i nuovi inseadimenti. L'ampliamento delle medie strutture esistenti è da considerarsi consentito e possibile entro i limiti indicati e in ogni caso entro la soglia delle medie strutture.

Circoscrizione 1

SISTEMA COMMERCIALE	VICINATO	MEDIA ALIMENTARE		MEDIA NON ALIMENTARE	
	Nuovi inseadimenti	Esistente	Nuovi inseadimenti	Esistente	Nuovi inseadimenti
CENTRO STORICO	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 3° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
VIA BERGAMO	AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 2° livello
VIA LECCO SUD	AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 2° livello
VIA LECCO NORD	AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 1° LIVELLO	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 3° livello
VIA LIBERTA' OVEST	AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	NON AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 2° livello
VIA LIBERTA' EST	AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	1 MS 4° LIVELLO	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 3° livello
FUORI SISTEMA	AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello

Circoscrizione 2

SISTEMA COMMERCIALE	VICINATO	MEDIA ALIMENTARE		MEDIA NON ALIMENTARE	
	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti
AMATI ROTA	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 1° LIVELLO	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
VIA BUONARROTI NORD	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
VIA BUONARROTI SUD	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
SANT'ALBINO	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
ROBBIA/POLIZIANO	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	NON AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
FOSCOLO	AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello
VIALE DELLE INDUSTRIE	AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 4° livello

SISTEMA COMMERCIALE	VICINATO	MEDIA ALIMENTARE		MEDIA NON ALIMENTARE	
	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti
VIALE SICILIA	AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 4° livello
FUORI SISTEMA	AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 1° LIVELLO	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 2° livello

Circoscrizione 3

SISTEMA COMMERCIALE	VICINATO	MEDIA ALIMENTARE		MEDIA NON ALIMENTARE	
	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti
SAN ROCCO	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 1° LIVELLO*	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
VIA BORGAZZI SUD	AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 1° LIVELLO*	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 3° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
FUORI SISTEMA	AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 1° LIVELLO*	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 1° livello

* Nella circoscrizione 3 è consentito esclusivamente l'insediamento di una (1) media struttura alimentare di 1° livello.

Circoscrizione 4

SISTEMA COMMERCIALE	VICINATO	MEDIA ALIMENTARE		MEDIA NON ALIMENTARE	
	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti
CORSO MILANO	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	1 MS 1° LIVELLO	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
VIA CAVALLOTTI	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 2° LIVELLO*	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
VIA BORGAZZI NORD	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	1 MS 2° LIVELLO*	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
MARSALA	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	1 MS 2° LIVELLO*	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 1° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
ROMAGNA	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 1° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
SAN FRUTTUOSO	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	1 MS 2° LIVELLO	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
VIALE LOMBARZIA	AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 3° livello

SISTEMA COMMERCIALE	VICINATO	MEDIA ALIMENTARE		MEDIA NON ALIMENTARE	
	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti
FUORI SISTEMA	AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 2° LIVELLO	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello

* Oppure una (1) media struttura alimentare di 3° livello.

Circoscrizione 5

SISTEMA COMMERCIALE	VICINATO	MEDIA ALIMENTARE		MEDIA NON ALIMENTARE	
	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti	Esistente	Nuovi insediamenti
SAN BIAGIO	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 1° LIVELLO*	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
VIA BOITO	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	1 MS 1° LIVELLO*	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 3° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
SEMPIONE	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	1 MS 1° LIVELLO*	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 1° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
CAZZANIGA	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	1 MS 1° LIVELLO*	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI
RAMAZZOTTI	Non sono ammessi esercizi di vicinato con superficie di vendita derivante dall'applicazione dell'art. 6 per il settore delle auto	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO fino al massimo della classe	NON AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	AMMESSI fino al 2° livello ad esclusione del settore delle auto e dei materiali edili
FUORI SISTEMA	AMMESSI	NON ESISTONO MEDIE STRUTTURE	NON AMMESSI	AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE CONSENTITO	AMMESSI fino al 1° livello

* Nella circoscrizione 5 è consentito esclusivamente l'insediamento di una (1) media struttura alimentare di 1° livello.

Articolo 19 - Grandi strutture di vendita

Al fine della razionalizzazione e riqualificazione della rete esistente, per le grandi strutture esistenti è consentito esclusivamente:

- l'ampliamento inferiore o uguale al 15% della superficie autorizzata e in misura comunque non superiore a 750 mqv di nuova superficie di vendita
- ampliamento di strutture esistenti della media distribuzione, nella medesima misura sopradetta e che vengono conseguentemente classificate come punti di vendita della grande distribuzione
- accorpamento o concentrazione di medie e grandi strutture di vendite attive, ai fini dell'ampliamento di punti vendita esistenti.

Per strutture di vendita esistenti si intendono le strutture attive, nelle quali è esercitata in modo continuativo l'attività di vendita, di cui si chiede l'ampliamento, l'accorpamento o la concentrazione. Non è ammessa ulteriore domanda di ampliamento.

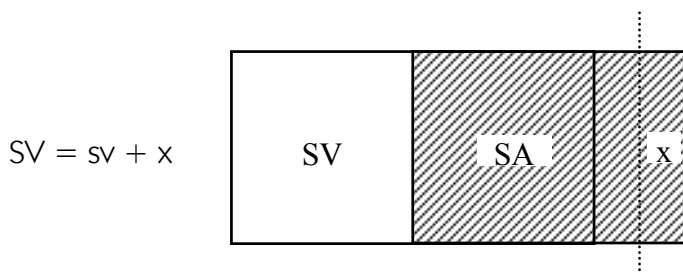
Ai sensi dell'articolo 5 del D.Lgs. 114/98 la domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

- tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- le caratteristiche dell'insediamento commerciale richiesto;
- le dichiarazioni relative al possesso di requisiti soggettivi di cui all' art. 5, comma 3, lettera a) della l.r. 14/99;
- gli elaborati di cui all'art. 5, comma 3 lettera b), e) della l.r. 14/99, redatti secondo le modalità semplificate indicate nel punto 6.3 «Contenuti del rapporto di impatto nei casi di procedure semplificate» della D.g.r. n. 7/15701 del 18/12/2003.

Per i casi oggetto del presente articolo la Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 9 del D.Lgs.114/98, esamina le componenti di ammissibilità relative agli aspetti urbanistico - territoriali e ambientali ritenendosi acquisita l'ammissibilità relativa agli aspetti socio- economici, ove le strutture commerciali interessate risultino attive da almeno 18 mesi nelle sedi di cui si chiede l'ampliamento, l'accorpamento o la concentrazione e ove la struttura di vendita risultante dall'accorpamento o concentrazione non risulti di superficie di vendita superiore a 5.000mqv.

Per il principio di contestualità dei procedimenti e secondo le procedure dello Sportello Unico, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto esecutivo e la documentazione prevista dal Piano Regolatore Generale e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

Ai soli fini della valutazione della domanda di ampliamento, la superficie di vendita delle grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della SLP eccedente il predetto rapporto.



Nella superficie lorda di pavimentazione non si computano le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

PRINCIPI LOCALIZZATIVI

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti, **è esclusa la localizzazione, l'insediamento e il trasferimento di nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale.**

Articolo 20 – Insediamento e localizzazione delle grandi strutture di vendita

Non sono consentite l'apertura, il trasferimento di grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale. È consentito solo ed esclusivamente l'ampliamento al fine della razionalizzazione della rete esistente, così come previsto dal precedente art. 19.

Articolo 21 - Centri Commerciali

Con riferimento alla definizione fornita all' art.4, comma 1 lett. 5) del D.Lgs. 114/98, il Centro Commerciale è un insediamento urbanistico/edilizio unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi, e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente.

Il ricorrere di tali elementi deve essere verificato in ogni caso, quale che sia la formula o la dizione commerciale (outlet, factory outlet, centro tematico, centro misto, parco commerciale, stocchista, spaccio e similari) adottata dal promotore o dal titolare in sede di esame della domanda tenendo anche conto degli esercizi preesistenti o solo autorizzati.

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di un Centro Commerciale con superficie di vendita entro i limiti consentiti dall'art. 18 delle presenti norme, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa unitaria, secondo le procedure prescritte dalla D.g.r. n. 7/15701 del 18/12/2003, in materia di grandi strutture di vendita.

La domanda di nuova apertura e di ampliamento di un Centro Commerciale può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 5 della legge regionale 14/99.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 15;
- c) le caratteristiche dell'insediamento commerciale richiesto: l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- d) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti come indicato dal precedente art. 5;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

f) gli elaborati di cui all'art. 5, comma 3 lettera b), c), d), e), della L.R. 14/99, redatti secondo le modalità indicate nel punto 6 "Il rapporto di impatto – Elementi costitutivi" della D.g.r. n. 7/15701 del 18/12/2003.

Il Centro Commerciale ha autorizzazione unitaria e da questa discendono e sono autorizzate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali inseriti nel Centro Commerciale. Il totale delle superfici di vendita autorizzate dei singoli esercizi deve corrispondere a quello della autorizzazione unitaria. La superficie di vendita del Centro Commerciale è pertanto pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Il passaggio dall'autorizzazione unitaria alle autorizzazioni per i singoli esercizi non costituisce una fattispecie di subingresso e in nessun caso è autonomamente attivabile neanche parzialmente.

L'allocazione o il trasferimento di uno o più esercizi all'interno di un Centro Commerciale, configurando un ampliamento della autorizzazione unitaria in essere, necessita l'attivazione di un nuovo procedimento ai sensi degli articoli 8 e 9 del D.Lgs. 114/98.

Il trasferimento di uno o più esercizi fuori dal Centro Commerciale comporta la cessazione dell'attività autorizzata nella struttura unitaria e l'avvio di un nuovo procedimento ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D.Lgs. 118/98. Ne consegue in particolare che, in caso di cessazione dell'attività di uno dei punti di vendita autorizzati allocati nel C.C. ed in mancanza di un soggetto subentrante entro il termine di cui all'art. 22, comma 4 lettera b), del D.Lgs. n. 114/98, il Comune riduce la superficie di vendita complessiva del Centro Commerciale riportata nella autorizzazione unitaria.

È escluso il rilascio di autorizzazioni concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme si configurano come centri commerciali.

Gli insediamenti commerciali privi di autorizzazione unitaria non possono adottare soluzioni strutturali o formali o fornire informazioni al pubblico riguardano uno o più esercizi idonee a rappresentare gli stessi quali Centro Commerciale o, comunque, come unitario complesso commerciale. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata può configurare svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 114/98.

Articolo 22 – Insediamento e localizzazione dei Centri Commerciali

Su tutto il territorio comunale è consentito esclusivamente l'insediamento di Centri Commerciali la cui superficie di vendita è inferiore ai 2500mqv.

Articolo 23 - Nuovi formati di vendita per il mantenimento di adeguati livelli di servizio commerciale

Ai sensi dell'art. 9 del DGR 18 dicembre 2003 n. 7/15701, per sperimentazione di nuove forme di distribuzione al dettaglio si intende ogni nuova iniziativa mirata al mantenimento del servizio commerciale di prossimità, anche attraverso forme di convenzionamento e svolgimento congiunto con altri servizi pubblici o privati.

Per tali nuove forme di distribuzione, il Comune si riserva di valutare l'opportunità di stabilire particolari agevolazioni.

Articolo 24 - Disciplina dei subentri

Il subentrante per atto tra vivi in un'attività commerciale, purché sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e abbia trasmesso la comunicazione di subingresso al Comune ha facoltà di iniziare immediatamente l'esercizio dell'attività.

Il subentrante per causa di morte in una attività commerciale può svolgere l'attività del dante causa qualora non si trovi in una delle condizioni previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e qualora entro un anno dal subentro sia in possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98. Tale termine è prorogato dal sindaco quando il ritardo non risulti imputabile all'interessato. In ogni caso contrario il Sindaco ordina la cessazione dell'attività ed il subentrante decade dal diritto alla continuazione dell'attività.

Articolo 25 – Aggiornamento del Piano Urbano del Commercio

L'efficacia operativa del Piano Urbano del Commercio richiede l'aggiornamento triennale sia per quanto attiene gli indirizzi di piano sia per quanto attiene il presente corpo normativo.