



Regione Lombardia

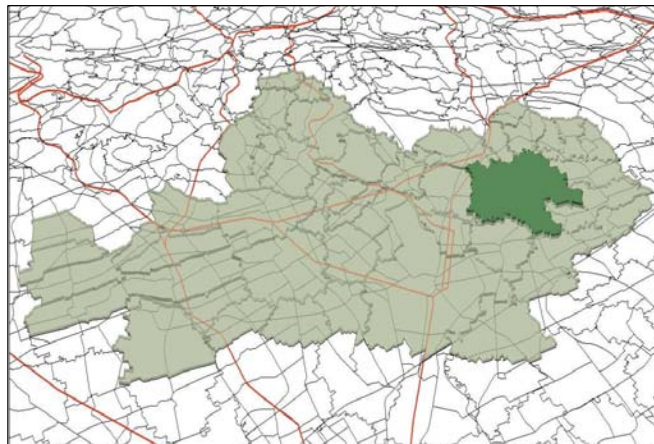


CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE



COMUNE DI VIMERCATE

Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate



NORMATIVA PGT (L.R. 12/05 smi) IN FUNZIONE DELLA NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE PER IL COMMERCIO (D.Lgs. 114/98, L.R. 6/10, PTSSC 2006-08 E RELATIVE DISPOSIZIONI MODIFICATIVE E ATTUATIVE)

**ALLEGATO
PR 1.0**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICATA IN SEGUITO ALLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

**NOVEMBRE 2010
APPROVAZIONE**

**PRIMA VARIANTE PARZIALE
APPROVAZIONE APRILE 2016**

Sindaco

Sig. Paolo Brambilla

Assessore all'Urbanistica

Sig. Corrado Boccoli

Responsabile del procedimento e coordinatore

Ing. Bruno Cirant

Ufficio di Piano

Tecnici interni: Area Pianificazione e Gestione del Territorio

Consulenti esterni: Dott. Claudio Corno (Indagine Geologica), Eurogeo s.n.c. (Valutazione Ambientale Strategica), Avv. Guido Inzaghi (parte Normativa)

Segretario Generale

Dott. Sandro De Martino



SOMMARIO

<u>PREMESSA</u>	<i>pag. 3</i>
<u>1. Disposizioni Generali e Definizioni</u>	<i>pag. 4</i>
Art. 1 Ambito ed efficacia	<i>pag. 4</i>
Art. 2 Riferimenti Normativi	<i>pag. 4</i>
Art. 3 Definizioni Generali	<i>pag. 5</i>
Art. 4 Destinazioni d'uso Commerciali e Assimilati: Tipologie	<i>pag. 15</i>
<u>2. Requisiti Generali degli Spazi Commerciali</u>	<i>pag. 19</i>
Art. 5 Requisiti Strutturali ed Organizzativi	<i>pag. 19</i>
<u>3. Modello di Articolazione Spaziale del Servizio</u>	<i>pag. 21</i>
Art. 6 Collocazione Spaziale delle Attività Commerciali e Assimilate	<i>pag. 21</i>
Art. 7 Articolazione Commerciale del Territorio	<i>pag. 21</i>
Art. 8 Definizione dei Sistemi Commerciali	<i>pag. 23</i>
Art. 9 Aree di insediamento commerciale	<i>pag. 23</i>
Art. 10 Aree tendenzialmente non commerciali	<i>pag. 29</i>
Art. 11 Ambiti di trasformazione commerciali e non commerciali	<i>pag. 32</i>
Art. 12 Attività Ammissibili nelle Singole Aree e/o sistemi commerciali	<i>pag. 33</i>
Art. 13 Distretto Urbano del Commercio	<i>pag. 34</i>
<u>4. Regole di Insediamento</u>	<i>pag. 35</i>
Art. 14 Destinazioni Commerciali e Assimilate nelle Costruzioni e Mutamenti di Destinazione d'Uso	<i>pag. 35</i>
<u>5. Norme per Particolari Attività</u>	<i>pag. 35</i>
Art. 15 Distributori di carburante	<i>pag. 35</i>
Art. 16 Aree Fieristiche e per Spettacoli Viaggianti	<i>pag. 36</i>
Art. 17 Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso	<i>pag. 36</i>
Art. 18 Mercati e Spazi Espositivi Temporanei	<i>pag. 36</i>
Art. 19 Localizzazione dei Centri di Telefonia in Sede Fissa	<i>pag. 37</i>
Art. 20 Prescrizioni particolari in funzione del livello e tipologia di addensamento delle attività commerciali	<i>pag. 37</i>
<u>6. Norme Transitorie e Finali</u>	<i>pag. 37</i>
Art. 21 Presentazione delle Istanze	<i>pag. 37</i>
Art. 22 Situazioni Esistenti in difformità alle norme	<i>pag. 38</i>
Art. 23 - Situazioni esistenti in difformità alle norme	<i>pag. 38</i>

ALLEGATI

pag. 39

Tabella n. 1 - AMMISSIBILITA' DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI E ASSIMILATE
IN FUNZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE

pag. 39

Tabella n. 2 - AMMISSIBILITA' DELLE STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE IN
FUNZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE

pag. 40

Tabella n. 3 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI IN FUNZIONE DEL TIPO DI SISTEMA
COMMERCIALE

pag. 41

PREMESSA

Per le indicazioni relative ai riferimenti giuridici generali, gli studi preliminari e gli obiettivi generali da perseguire con il presente Piano di Governo del Territorio, per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, si fa rimando al fascicolo “Studio PGT per Attività Commerciali e Assimilate RELAZIONE”, che costituisce parte integrante della componente urbanistico commerciale del PGT stesso.

La strategia scelta per rendere la normativa quanto più organica e chiara possibile è quella di concentrare in uno specifico allegato tutte le norme relative al commercio.

Viene quindi aggiunto alla normativa il presente allegato “**PIANO DELLE REGOLE PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI ED ASSIMILATE** - Norme Tecniche di Attuazione”.

Per motivi di praticità e leggibilità, e per facilitare le eventuali modifiche che l'amministrazione intendesse apportare con successive varianti, le prescrizioni relative all'ammissibilità delle destinazioni d'uso commerciali e paracommerciali in ogni singola zona urbanistica, anziché essere indicate negli articoli relativi alle singole zone, sono contenute in una serie di tabelle allegate.

Per tutto quanto non specificamente indicato nel presente allegato (es. indici edilizi, modalità di intervento, ecc.), le attività commerciali, di somministrazione e paracommerciali rimangono assoggettate alle norme genericamente applicabili al comparto urbanistico di appartenenza.

1. DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

Art. 1 - Ambito ed efficacia

Il presente Allegato raccoglie tutta la normativa urbanistica applicabile alle attività commerciali ed a quelle che, ai sensi del presente allegato, vengono assimilate al commercio.

In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le presenti norme sono prevalenti sulle disposizioni normative contenute nel resto del Piano delle Regole.

Le indicazioni sulle destinazioni principali, complementari e compatibili, così come definite al cap. VIII – Destinazioni d'uso, dell'allegato PR. 3.0 Normativa del Piano delle Regole, ammesse all'interno delle singole zone urbanistiche del medesimo Piano, sono da intendersi integrate e specificate, per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, dalle specifiche indicazioni contenute nelle allegate Tabelle 1.1-1.2-2.1-2.2-3.

Art. 2 - Riferimenti Normativi

Nel testo della presente normativa, i riferimenti alle disposizioni nazionali e regionali di settore ove non si utilizzi la descrizione analitica di una legge o articolo di normativa, o la denominazione estesa utilizzata nelle leggi, si farà riferimento alla seguente terminologia:

- √ **DECRETO DI RIFORMA DEL COMMERCIO**, o semplicemente **DECRETO**: D.Lgs. 31.03.98 N. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15.03.97 n. 59" e successive modifiche ed integrazioni;
- √ **TESTO UNICO COMMERCIO**: Legge della Regione Lombardia N. 6 del 02.02.2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e successive modifiche ed integrazioni;
- √ **PROGRAMMA TRIENNALE**: Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08, approvato con D.C.R. n. 215 del 02.10.2006 e successive modifiche ed integrazioni.;
- √ **MODALITÀ APPLICATIVE**: Modalità Applicative del PTSSC 2006-08 approvate con DGR n. VIII/5054 del 04.07.2007 come modificate con DGR VIII/5258 del 02.08.2007;
- √ **INDIRIZZI REGIONALI**: DGR VIII/6024 del 05.12.2007 "Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del PTSSC 2006-08" e successive modifiche ed integrazioni;
- √ **DGR 27.1.2009 n. VIII/8905**"Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del

- settore commerciale 2006-2008. Integrazione dell'Allegato A alla DGR 504/2007;
- √ **DDG** Direzione Generale Commercio Fiere e Mercati del 7.2.2008 n. 970 “ Indicazioni relative ai criteri e ai parametri di valutazione della compatibilità e sostenibilità ai sensi della DGR n. VIII/5054;
 - √ **DCR** 13.3.2007 n. VIII/352 “Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 3 comma 1 LR 23.7.1999 n. 14;
 - √ **DGR** 21.11.2007 n. VIII/5913 “ Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (art. 3 comma 3 LR n. 14/1999);
 - √ **DELIBERA CRITERI**: deliberazione comunale avente ad oggetto “individuazione dei criteri per l'autorizzazione delle medie strutture di vendita, ai sensi dell'Art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/98”;
 - √ **LEGGE REGIONALE TERRITORIO**: Legge della Regione Lombardia N. 12 del 11.03.2005 “Legge di Governo del Territorio” e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 3 - Definizioni Generali

1. Destinazioni d'uso Commerciali e assimilate: Definizioni

Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio, come definito al successivo punto 1.1, o per altri tipi di attività il cui impatto sul territorio è sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali, come meglio specificato nei punti 1.2, 1.3.e 1.4.

Per avventori, utenti o clienti, ai fini del presente allegato, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.

Le destinazioni commerciali ed assimilate sono raggruppate, ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e dell'applicazione degli standards urbanistici, nelle tipologie di cui all'Art. 4 delle presenti normative.

1.1 Destinazioni d'uso Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado

di consentire costantemente:

1. la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
2. lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
3. l'accesso ai clienti.

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita. Non appartengono alle destinazioni commerciali i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq di superficie, che rientrano tra le destinazioni d'uso di tipologia terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e, quindi, non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici, quindi terziario/direzionale (come ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività sono quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.

Non sono a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc..

Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, comunicazione, segnalazione certificata d'inizio attività; ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti. In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci, come ad esempio cash and carry o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti, o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione, pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

1. che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
2. che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo Art. 11 e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

1.2 Destinazioni d'uso Para-Comerciali

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

1. consentano la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti, tipo bancomat, distributori automatici,

ecc.);

2. consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
3. non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, palestra e piscina (entro i limiti di legge previsti per la capienza di persone), laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc., ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza o segnalazione certificata d'inizio attività, quali:

1. locali notturni;
2. sale da ballo;
3. sale da gioco o biliardo;
4. bowling, bocciodromi, ecc.;
5. cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto 1.1:

1. gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
2. le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
3. i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili);
4. le attività di noleggio di beni mobili registrati o meno.

1.3 Destinazioni d'uso di Somministrazione

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni per somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande e di vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

1. la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo distributori automatici, ecc.);
2. l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es.: centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, comunicazione, segnalazione certificata d'inizio attività; ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti. In questi casi si considererà la destinazione d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibito alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Le attività di somministrazione devono rispondere a criteri di armonico inserimento nel tessuto cittadino, evitando di generare situazioni di conflitto o convivenza difficile con le altre funzioni presenti, nonché di attrarre all'interno delle aree residenziali flussi aggiuntivi di traffico o di stazionamento di persone che vadano oltre al soddisfacimento dei bisogni della residenza.

Le attività possono essere sempre autorizzate salvo che vengano a confliggere con le esigenze di viabilità, ordine pubblico e compatibilità socio ambientale rispetto all'intorno in cui si collocano. Ai fini dell'insediamento di tali attività è necessario fare riferimento anche al vigente Regolamento "Criteri di autorizzazione dei Pubblici Esercizi" approvato in data 12 ottobre 2009,

con Delibera di Consiglio Comunale n. 44.

Inoltre occorre, sia per la nuova costruzione che per il cambio di destinazione d'uso, tenere in considerazione le eventuali limitazioni o procedure particolari indicate negli articoli seguenti e nella Tab. 3. allegata al presente Regolamento.

Inoltre lo svolgimento all'interno dei pubblici esercizi di attività di spettacolo ed intrattenimento, anche occasionale, richiede il preventivo rilascio della prescritta licenza del TULPS.

1.4 Destinazioni d'uso Ingrosso

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni d'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 114/98 e smi, ovvero tutte le attività svolte 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.

Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

2. Definizioni della Superficie di Vendita

2.1 Superficie di Vendita delle Attività Commerciali

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, s'intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, mobili per esposizione o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

1. i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
2. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
3. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura,

verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e smi..

2.2 Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso la clientela, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato nella superficie commerciale.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

1. i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
2. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
3. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari, non sia consentita la permanenza di persone.

2.3 Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso, mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

1. i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;

2. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
3. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, sia su area privata che su area pubblica, in forma permanente o stagionale, è parimenti considerata come superficie di vendita. La superficie invece utilizzata in forma temporanea ed occasionale non è considerata come superficie di vendita. Ai fini di tale verifica occorre fare riferimento anche agli artt. 81, 82 e 83 del vigente Regolamento "Criteri di autorizzazione dei Pubblici Esercizi" approvato in data 12 ottobre 2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 44.

2.4 Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso

Per superficie di vendita delle attività all'ingrosso, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

In caso di abbinamento con vendita al dettaglio si rimanda alla definizione sup. di vendita 2.1.

3. Definizione di Struttura di Vendita Unitaria

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria s'intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali e assimilate, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

1. la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio è inferiore a 250 mq;
2. l'accesso della clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo

tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come “Centri Commerciali naturali”;

3. l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono.

Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo Art. 4 e determina l'ammissibilità o meno della struttura in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella struttura unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione della superficie di vendita totale delle attività paracommerciali.

Ai sensi del Paragrafo 4.2.1 delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 smi, le strutture commerciali unitarie si distinguono ulteriormente in centro commerciale ed in parco commerciale.

3.1 Definizione di Centro Commerciale

Per Centro Commerciale s'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali, di somministrazione e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

1. l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
2. la destinazione specifica o prevalente di commercio;
3. l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

3.1.1 Definizione di Centro Commerciale tradizionale (CCT)

Complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero

complesso.

3.1.2 Definizione di Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

Complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale.

3.1.3 Definizione di Factory Outlet Center (FOC)

Media o grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di commercializzare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

3.2 Definizione di Parco Commerciale

Per parco commerciale s'intende un complesso commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

4. Definizione di Slp delle Strutture Commerciali Unitarie

Nel computo della superficie lorda di pavimento non vengono computate:

1. le scale, fisse o mobili, i nastri trasportatori, montacarrelli e montacarichi;
2. i locali per gli impianti tecnologici
3. le aree di sosta per gli automezzi, anche se coperte e le relative rampe e corselli di manovra;

Art. 4 - Destinazioni d'uso Commerciali e Assimilati: Tipologie

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole aree e/o sistemi commerciali, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività di cui al precedente articolo si suddividono nelle seguenti tipologie, a loro volta suddivise in categorie:

1. Tipologia V - Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq, suddivisi in:

1. **VA** – Negozi alimentari di vicinato
2. **VN** – Negozi non alimentari di vicinato
3. **VP** – Attività paracommerciali di vicinato
4. **VS** – Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato
5. **VI** – Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente.

2. Tipologia M1 - Medie Strutture di livello 1

Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 251 e 900 mq, suddivisi in:

1. **M1A** – Medie Strutture alimentari di livello 1
2. **M1N** – Medie Strutture non alimentari di livello 1
3. **M1CU** – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1
4. **M1P** – Medie Strutture Paracommerciali di livello 1
5. **M1S** – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1
6. **M1I** – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 1

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente.

3. Tipologia M2 - Medie Strutture di livello 2

Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 901 e 1.500 mq, suddivisi in:

1. **M2A** – Medie Strutture alimentari di livello 2
2. **M2N** – Medie Strutture non alimentari di livello 2
3. **M2CU** – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2
4. **M2P** – Medie Strutture paracommerciali di livello 2
5. **M2S** – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2
6. **M2I** – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 2

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo M2A che quelle del tipo M2N.

4. Tipologia M3 - Medie Strutture di livello 3

Esercizi con una superficie di vendita compresa tra 1.501 e 2.500 mq, suddivisi in:

1. **M3A** – Medie Strutture alimentari di livello 3
2. **M3N** – Medie Strutture non alimentari di livello 3
3. **M3CU** – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 3
4. **M3P** – Medie Strutture paracommerciali di livello 3
5. **M3S** – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 3
6. **M3I** – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 3

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo M3A che quelle del tipo M3N.

5. Tipologia GSP - Grandi Strutture paracommerciali aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq

6. Tipologia GSS - Grandi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq

7. Tipologia GRI: Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale

Esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra 2.501 e 5.000 mq, suddivisi in:

1. **GRIA** – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari
2. **GRIN** – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale non alimentari
3. **GRIU** – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale
4. **GRII** – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRIA che quelle del tipo GRIN.

8. Tipologia GRP: Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita compresa tra 5.001 e 10.000 mq, suddivisi in:

1. **GRPA** – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari
2. **GRPN** – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale non alimentari
3. **GRPU** – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale

4. **GRPI** – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRPA che quelle del tipo GRPN.

9. Tipologia GRIP: Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita compresa tra 10.001 e 15.000 mq, suddivise in:

1. **GRIPA** – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale alimentari
2. **GRIPN** – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale non alimentari
3. **GRIPU** – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Interprovinciale
4. **GRIPi** – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRIPA che quelle del tipo GRIPN.

10. Tipologia GRR: Grandi Strutture di Rilevanza Regionale

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 15.000 mq, suddivisi in:

1. **GRRRA** – Grandi Strutture di Rilevanza Regionale alimentari
2. **GRRRN** – Grandi Strutture di Rilevanza Regionale non alimentari
3. **GRRRU** – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Regionale
4. **GRRRI** – Grande Struttura di Rilevanza Regionale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRRRA che quelle del tipo GRRRN.

Varie

Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipi di cui sopra, precedenti o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.

Le strutture ad organizzazione unitaria sono ulteriormente suddivise, per ogni tipologia, nelle categorie di cui al precedente art. 3.

2. REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI

Art. 5 - Requisiti Strutturali ed Organizzativi

1. AREE DI CARICO-SCARICO E SERVIZI

Ogni spazio commerciale o assimilato, laddove possibile, dovrà disporre di un'adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale. Lo spazio destinato allo scarico delle merci dev'essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

Per gli spazi commerciali dei tipi M2 e superiori dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento, l'area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all'interno dell'area stessa. Tale spazio di manovra può essere comunque ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.

L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 900 mq venga raggiunta complessivamente da un sistema commerciale areale, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.

L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio pubblico non è richiesta per le attività paracommerciali e i pubblici esercizi.

2. ACCESSIBILITA' PEDONALE

Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che siano site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività. Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte di accesso principale e lungo gli altri

fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura. La larghezza minima di tale area deve essere:

1. di m 1,00 per i tipi M1;
2. di m 2,00 per i tipi M2 e M3;
3. di m 3,00 per il tipo GRI;
4. di m 4,00 per le strutture commerciali di dimensioni superiori alle GRI.

Negli interventi attuati mediante piani esecutivi i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti a condizione che l'accesso dei clienti all'esercizio avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio. Per gli esercizi siti nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali, gli obblighi relativi agli spazi pedonali s'intendono assolti tramite la realizzazione di marciapiedi, pavimentazioni stradali a raso o altre opere di sicurezza previste nei progetti di arredo urbano, finalizzati alla fruibilità pedonale e, comunque, non sono richiesti in caso di sub-ingressi e cambi di destinazioni d'uso, né nei punti in cui il PGT preveda il mantenimento di allineamenti che non consentano la realizzazione di marciapiedi.

3. MODELLO DI ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEL SERVIZIO

Art. 6 - Collocazione Spaziale delle Attività Commerciali e Assimilate

Nel rispetto dei criteri e degli obiettivi generali fissati dal Programma Triennale per il Commercio della Regione Lombardia vigente pro tempore, per l'**Ambito di Addensamento Commerciale Metropolitano** di cui VIMERCATE fa parte, l'insediamento o la modifica delle attività commerciali dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

1. riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti commerciali esistenti;
2. disincentivo all'apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
3. promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitati-va, purché integrati ad interventi di riqualificazione e salvaguardia del commercio di vicinato;
4. disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
5. consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nel centro urbano, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;
6. integrazione delle aree commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;
7. attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici.

In tale ottica il PGT si propone di promuovere la collocazione spaziale del commercio sul territorio in modo da massimizzare le sinergie tra attività commerciali e paracommerciali all'interno dell'area residenziale, così da creare sistemi commerciali efficienti e capaci di ottimizzare l'effetto città e garantire una crescita ordinata, concentrando i servizi e minimizzando gli spostamenti dei consumatori, ponendo la massima attenzione alla rete distributiva di prossimità.

Art. 7 - Articolazione Commerciale del Territorio

Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento sul territorio comunale dei

diversi tipi di attività, come precisati all'Art. 4, il territorio comunale è così articolato:

1. AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Sono le parti del territorio a destinazione prevalentemente residenziale o specificamente terziario/commerciale, nonché i piccoli lotti produttivi interclusi in aree residenziali, in cui la presenza delle attività commerciali è generalmente ammessa e costituisce una destinazione d'uso, prevalente o compatibile, che concorre a caratterizzare la qualità urbana.

La presenza del commercio in tali aree va organizzata cercando di incentivare la sinergia sia tra le capacità di richiamo e servizio commerciale dei singoli esercizi, sia tra il sistema della viabilità e dei parcheggi e quello del commercio, perseguendo nel contempo l'obiettivo della massima sostenibilità dell'impatto degli insediamenti commerciali rispetto alla residenza ed all'ambiente circostante.

A tale scopo le attività commerciali ed assimilate devono di regola essere collocate all'interno dei sistemi commerciali di cui all'Art. 8 escludendo la collocazione di esercizi isolati, salvo le attività paracommerciali ed i pubblici esercizi (nei soli casi espressamente previsti dai criteri comunali di cui alla normativa regionale vigenti pro tempore).

Le porzioni di aree di insediamento commerciale non interessate dai sistemi commerciali vengono definite come aree a presenza commerciale non addensata. In tali aree, fermo restando il diritto alla permanenza degli esercizi isolati attualmente attivi, la collocazione di nuovi esercizi al di fuori dei sistemi commerciali esistenti è possibile solo se i nuovi esercizi attivati, da soli o insieme ai più vicini esercizi presenti in zona, raggiungono le caratteristiche minime di un sistema commerciale areale spontaneo.

2. AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

Sono le parti del territorio in cui la presenza di attività commerciali è di scarsa rilevanza ed è ritenuta incoerente con le destinazioni prevalenti in esse esistenti:

1. aree produttive, agricole, a destinazione pubblica, per servizi tecnologici, ad eccezione delle porzioni perimetrate ricadenti nelle aree di insediamento commerciale;
2. lotti residenziali interclusi;
3. aree residenziali la cui tipologia non si presta alla collocazione di attività commerciali o assimilate.

In dette aree, l'attività commerciale è soggetta a consistenti restrizioni funzionali; non è ammessa come destinazione principale ma solo come destinazione compatibile con le precisazioni e limitazioni riportate negli articoli successivi, tranne in casi particolari (vedi art. 10 – punto b.1 AEP – Aree Produttive) in cui l'attività commerciale o paracommerciale presenti una scarsa compatibilità e scarsa sinergia con le attività normalmente compatibili con la residenza per motivi estetici, di ingombro, rumorosità, attrazione di traffico veicolare pesante, presenza di depositi di merci all'aperto.

Per ciascun tipo di area e sistema sono precisati, negli articoli successivi e nelle relative tabelle:

1. le destinazioni commerciali ammesse, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, con riferimento alle tipologie individuate all'Art. 4;
2. eventuali condizioni, limitazioni e esclusioni.

Art. 8 – Definizione dei Sistemi Commerciali

Ai sensi della presente normativa, si definiscono SISTEMI COMMERCIALI i raggruppamenti di attività commerciali in insiemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo. La distribuzione dell'attività commerciali in sistemi è articolata in Aree di Inseadimento Commerciale e in Aree Tendenzialmente non Commerciali come meglio indicate nei successivi artt. 9 e 10.

Art. 9 - Aree di insediamento commerciale

1.1 sistemi commerciali lineari – SCL

Suddivisi in:

- a) *Sistemi commerciali lineari: assi a fruizione pedonale – SCLAP*
- b) *Sistemi commerciali lineari: assi di attraversamento o penetrazione – SCLAA*

a) Sistemi commerciali lineari: assi a fruizione pedonale – SCLAP

Sono caratterizzati prevalentemente da tessuto edificato con fronti continui su strada che presentano una notevole densità e continuità del tessuto commerciale e paracommerciale, prevalentemente costituito da attività di vicinato, generalmente presenti su entrambi i lati dell'asse stesso, e con attività commerciali in prevalenza dotate di vetrine ed aventi accesso diretto dalla area pubblica di circolazione. Tali sistemi commerciali corrispondono ai tratti interni dei principali assi storici dell'abitato.

Nei **sistemi commerciali lineari degli assi a fruizione pedonale** il PGT promuove il mantenimento e il completamento della continuità dei fronti commerciali. È consentito l'inserimento di attività commerciali lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme, anche a riempimento dei tratti attualmente non utilizzati a fronti commerciali.

Le attività ammesse devono essere situate ai piani terreno ed avere accesso direttamente dalla strada/marciapiede. È possibile l'uso dei piani superiori purchè collegati ai locali al piano terra.

L'insediamento ai piani terreno di filiali di istituti di credito è ammessa alla condizione che il fronte strada non superi i 20 m.

In queste aree non è ammesso l'insediamento ai piani terreno, con vetrine che affacciano su strada, di attività paracommerciali quali le agenzie assicurative, immobiliari e di intermediazione, agenzie funebri, laboratori di analisi mediche o cliniche, ambulatori ed uffici in genere, e comunque delle attività meglio specificate nella Tab.3.

La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui al presente articolo è ammessa fino alla loro cessazione. Sono comunque ammessi i sub-ingressi.

b) Sistemi commerciali lineari: assi di attraversamento o penetrazione – SCLAA

Sono caratterizzati dalla presenza lungo l'asse stradale ed i suoi eventuali controviali di un tessuto edilizio a destinazione produttiva o residenziale misto con presenza, anche discontinua, di attività commerciali o assimilate di vicinato o media struttura a cui si accede in prevalenza non dalla strada bensì dai controviali o da spazi destinati a parcheggi raccordati all'asse stradale. A differenza degli assi a fruizione pedonale, le attività commerciali possono essere anche prive di vetrine o non essere direttamente prospicienti all'asse stradale.

Nei **sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione** è consentita la localizzazione di edifici a destinazione commerciale o la trasformazione d'uso degli esistenti, purché nei limiti tipologici indicati nelle Tabelle 1 e 2 e con le limitazioni di cui alla Tab. 3.

È consentito l'inserimento di attività commerciali lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme.

L'accesso alle attività commerciali o paracommerciali può avvenire direttamente dalla strada, oppure da cortili, parcheggi e controviali, purché direttamente collegati all'asse stradale di attraversamento o penetrazione.

È ammessa anche la realizzazione di attività site ai piani superiori degli edifici senza collegamento interno con le superfici commerciali o paracommerciali esistenti a piano terreno.

1.2 sistemi commerciali areali - SCA

Sono costituiti dall'insieme di una o più strutture commerciali che globalmente raggiungono una soglia di consistenza corrispondente almeno quella minima di una media struttura di vendita, non facenti parte di sistemi commerciali lineari, distinguibili da altri sistemi commerciali o da esercizi isolati per l'uso di diversi accessi agli assi stradali o per la presenza di significative soluzioni di continuità tra l'uno e l'altro sistema o esercizio isolato. Le attività commerciali negli addensamenti areali possono essere site sia in edifici aventi specifica destinazione commerciale, sia al piede di uno o più edifici con destinazione mista (residenza, commercio, produttivo, uffici).

L'accesso alle attività commerciali, salvo che per gli addensamenti spontanei, avviene in generale attraverso parcheggi, portici, piazze o simili, raccordati alla strada pubblica attraverso un numero limitato di punti di accesso automobilistico.

I sistemi commerciali areali si distinguono in:

- a) *Sistemi commerciali areali programmati – SCAP*
- b) *Sistemi commerciali areali consolidati o spontanei (addensamenti commerciali) – SCANP*

a) Sistemi commerciali areali programmati – SCAP

Sono quelli frutto di un progetto unitario (di iniziativa autonoma degli operatori o imposto dallo strumento urbanistico) che individuino le aree specifiche di parcheggio ed i punti generali di accesso alla rete stradale pubblica, nonché le aggregazioni spontanee di maggiore rilevanza, formatesi nel tempo anche con caratteristiche di accessibilità meno strutturata, la cui esistenza è stata rilevata ed individuata in cartografia al momento della definizione della presente variante.

I ***sistemi commerciali areali programmati***, individuati nell'apposita cartografia allegata alle

presenti norme per medie strutture di livello 2 e 3, e per grandi strutture sono le uniche localizzazioni del territorio comunale dove sia possibile realizzare ex novo, ampliare o trasferire tali tipi di strutture.

Per gli ambiti territoriali soggetti a piano esecutivo, l'area esattamente interessata potrà essere ampliata o ridotta agli effettivi confini del piano esecutivo.

In particolare, all'interno del Comune di VIMERCATE vengono individuati i seguenti sistemi commerciali areali programmati:

1. Ambito di Trasformazione Vimercate Sud Via Bergamo;
2. Aree per medie strutture di Livello 2 e di Livello 3.

Si dividono in:

a1) Aree per medie strutture di livello 2 - SCAPMS2:

Sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite medie strutture di vendita di livello 2.

a2) Aree per medie strutture di livello 3 - SCAPMS3:

Sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite medie strutture di vendita di livello 3.

a3) Aree per grandi strutture di vendita - SCAPGV:

Sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite grandi strutture di vendita fino ai limiti dimensionali indicati per le singole aree o raggruppamenti di aree nella tabella 1.

a4) Aree di concentrazione funzionale - SCAPACF:

Sono le aree in cui la presenza di una o più funzioni diverse da quelle propriamente commerciali determinano, al proprio interno, una concentrazione di attività commerciali o assimilate che operano in funzione dell'utenza attratta dall'attività principale (es: fiere, grandi impianti sportivi, grandi comparti di uffici, ecc.).

Nelle **aree di concentrazione funzionale** le attività commerciali sono ammesse solo con destinazione d'uso non prevalente e limitate alle sole tipologie indicate come ammissibili all'interno delle Tabelle 1.1 e 1.2.

Le attività commerciali possono essere collocate anche ai piani superiori degli edifici.

a5) Aree mercatali - SCAPAM:

Sono gli spazi specificamente destinati allo svolgimento di mercati periodici, fiere di commercio su aree pubbliche, attività espositive temporanee o spettacoli viaggianti. In tali aree non possono essere collocate attività commerciali o paracommerciali in sede fissa.

a6) Aree fieristiche - SCAPAF:

Sono gli spazi specificamente destinati allo svolgimento di mercati periodici, fiere di commercio su aree pubbliche, attività espositive temporanee o spettacoli viaggianti. In tali aree non possono essere collocate attività commerciali o paracommerciali in sede fissa.

b) Sistemi commerciali areali non programmati - SCANP

Gli addensamenti commerciali possono essere:

- *b1.consolidati* - SCANPACC, e conseguentemente individuati preventivamente nella cartografia di piano;
- *b2.spontanei* - SCANPACS, intendendosi per tali quelli che si verranno a formare dopo l'approvazione della presente normativa.

Sono le aggregazioni di almeno tre attività commerciali o paracommerciali che presentino tutte le seguenti caratteristiche:

1. insistere all'interno dello stesso isolato o di isolati diversi fronteggianti o adiacenti siti sulla stessa via o incrocio;
2. essere collocati entro un percorso pedonale di non oltre 150 m tra gli ingressi degli esercizi più distanti, che non implichi l'attraversamento di sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento, di barriere quali ferrovie, assi stradali o autostradali di attraversamento o penetrazione;
3. raggiungere complessivamente la superficie di vendita, somministrazione e/o ser-

vizio di almeno 250 mq. Possono essere inclusi in tale conteggio gli esercizi esistenti collocati entro le distanze di cui sopra, se non facenti già parte di assi commerciali lineari esistenti.

1.3 Aree a Presenza Commerciale non Addensata - APCNA

Per **aree a presenza commerciale non addensata** s'intendono le parti del territorio prive di continuità significative di addensamenti commerciali ed in cui le attività commerciali sono collocate in modo disperso. Tali aree corrispondono in gran parte alle zone urbanistiche A e B individuate sulle tavole di azionamento e non interessate da sistemi commerciali diversi.

Nelle **aree a presenza commerciale non addensata** non è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali isolate; la localizzazione di nuove attività commerciali è consentita solo a condizione della costituzione di nuovi **addensamenti commerciali spontanei** o l'aggregazione ad **addensamenti commerciali consolidati**, con le seguenti eccezioni:

1. in presenza di locali che già possiedono idonea destinazione commerciale. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia di cui al precedente Art.
4. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede la dotazione dei parcheggi e standard previsti;
2. ai piani terreno degli edifici situati all'interno dei centri storici, purché con affacci e accessi diretti dalla strada;
3. per la realizzazione di pubblici esercizi di somministrazione entro il limite dimensionale del vicinato, solo alle condizioni che verranno espressamente indicate nei Criteri Comunali di insediamento di cui alla L.R. 30/03 e successive modifiche e integrazioni vigenti pro tempore;
4. per la realizzazione di attività paracommerciali di servizio entro il limite dimensionale della tipologia di esercizio commerciale di vicinato.

Art. 10 - Aree tendenzialmente non commerciali

Nelle aree tendenzialmente non commerciali s'intende scoraggiare la localizzazione di attività commerciali e contenere le trasformazioni d'uso degli edifici. In queste aree è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi isolati, nei limiti tipologici indicati nella Tab.1 e con le precisazioni e limitazioni riportate nei commi successivi.

Proprio per l'eccezionalità della presenza del commercio in questo tipo di area, non è ammessa la formazione di sistemi commerciali ma soltanto quella di esercizi isolati, soggetti comunque alle limitazioni degli articoli di dettaglio.

All'interno delle aree tendenzialmente non commerciali ricadono gli ambiti di trasformazione individuati all'interno della cartografia allegata alle presenti norme ed in particolare gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali il commercio non è espressamente previsto come destinazione d'uso ammissibile dal Documento di Piano.

Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti alla presente variante, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

In queste aree, l'attività commerciale è soggetta quindi a consistenti restrizioni funzionali; Si privilegiano casi particolari in cui l'attività commerciale o paracommerciale presenti una o più delle seguenti caratteristiche:

1. stretta complementarietà funzionale con le destinazioni prevalenti caratteristiche dell'area (produzione industriale e artigianale, servizi, logistica, ecc.);
2. scarsa compatibilità e scarsa sinergia con le attività normalmente compatibili con la residenza per motivi estetici, di ingombro, rumorosità, attrazione di traffico veicolare pesante, presenza di depositi di merci all'aperto (come ad esempio, depositi di materiali da costruzione, vendita di materiali pericolosi, vendita all'aperto di autoveicoli, combustibili, rottami, ecc., vendita all'ingrosso);
3. attività di servizio al personale operante nelle aziende della zona (es.: servizi di ristoro per il personale, vendite di attrezzi o materiali di consumo per le aziende, fornitura di servizi alle aziende).

2.1 AREE EDIFICABILI - AE suddivise in:

- a) *Aree Residenziali o miste con edifici sparsi o isolati – AERES*
- b.1) *Aree Produttive – AEP*
- b.2) *Aree Produttive comparti speciali – AEPCS*
- c) *Aree a servizi - AES*

a) Aree Residenziali o miste con edifici sparsi o isolati – AERES

Gli esercizi non facenti parte di sistemi commerciali sono definiti come ***isolati*** e sono così classificati:

1. esercizi isolati autonomi: quelli che svolgono la loro funzione indipendentemente da connessioni funzionali ad altre attività di natura diversa da quella commerciale insistenti sullo stesso lotto o edificio;
2. esercizi isolati strumentali o di servizio: quelli collocati all'interno di un lotto unitario o edificio a destinazione diversa da quella commerciale o residenziale, che operano in diretta connessione funzionale con l'attività principale (es. spacci interni, mense, locali di ristoro all'interno di impianti sportivi, scuole, ospedali, ecc.).

All'interno degli ambiti territoriali individuati dalla cartografia allegata alle presenti norme come Case sparse sono ammesse le tipologie commerciali specificate all'interno delle tabelle 1.1-1.2-2.1-2.2-3.

b1) Aree produttive - AEP

Nelle zone produttive sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati autonomi non alimentari unicamente nei seguenti casi:

1. attività di vendita che ha ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi del Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i., o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc). In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale.
2. attività paracommerciali di riparazione e manutenzione, di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili) e attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli;
3. pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività di intrattenimento e svago, equivalenti a esercizio di vicinato o medie strutture di livello 1.

Nelle zone produttive sono comunque ammesse attività commerciali o paracommerciali complementari all'attività principale in esercizi isolati strumentali o di servizio nei seguenti casi:

1. attività di vendita diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali o artigiani. Si precisa che l'attività commerciale cesserà al momento della cessazione dell'attività produttiva.

2. attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali.

b2) Aree produttive "Comparti Speciali" - AEPCS

All'interno degli ambiti produttivi definiti come "Comparti Speciali" ed identificati all'interno della cartografia allegata alla presenti norme, la destinazione d'uso commerciale è ammessa come funzione complementare. In detti ambiti è consentito l'insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed assimilate, anche non connesse all'attività produttiva e limitatamente alle tipologie distributive indicate dalle tabelle allegate alle presenti normative, comunque nel limite massimo del 2% della SLP complessiva dell'intero comparto.

c) aree destinate a servizi pubblici - AES

Nelle aree destinate a servizi pubblici sono ammesse unicamente attività commerciali complementari ai servizi pubblici o ad uso pubblico insediati nell'area.

2.2 AREE NON EDIFICABILI - ANE

Nelle zone agricole è ammessa unicamente l'attività di vendita diretta al pubblico da parte dei produttori agricoli di prodotti propri o di prodotti complementari entro i limiti fissati dalla legge. All'interno degli ambiti territoriali individuati dalla cartografia allegata alle presenti norme come *Case sparse* sono ammesse le tipologie commerciali specificate all'interno delle tabelle 1.1-1.2-2.1-2.2-3.

Art. 11 - Ambiti di trasformazione commerciali e non commerciali

Ferma restando la natura non conformativa delle indicazioni del Documento di Piano, e quindi la possibilità di stabilire in sede di Norme Tecniche di Attuazione di ogni singolo Ambito di Trasformazione, indicazioni più precise sulle destinazioni ammesse, nonché prescrizioni relative agli indici urbanistici, al fine di garantire la coerenza con gli obiettivi generali di sviluppo del comparto delle attività commerciali ed assimilate, occorre fornire delle indicazioni-obiettivo sulle attività commerciali. Salvo poche eccezioni, negli ambiti di trasformazione il commercio non sarà una destinazione prevista, e laddove prevista non sarà una destinazione prevalente. Gli ambiti di trasformazione vengono pertanto

classificati in funzione del meccanismo dei sistemi commerciali, e conseguentemente per ogni ambito varranno le regole di ammissibilità applicabili al sistema commerciale. Tali classificazioni sono individuabili sia nella tabella seguente, sia nell'allegato cartografico alle presenti normative. Le indicazioni della tabella sono da ritenersi integrative con quelle delle descrizioni delle singole schede, e prevalgono comunque su di esse in caso di contrasto.

n.	AMBITODITRASFORMAZIONE	DESTINAZIONE	SISTEMACOMMERCIALE	NOTE
1	ORENO via Fleming	residenziale	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
2.4	VELASCA PIP (eliminato)	produttivo	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
2.2	VELASCA Residenziale nord	residenziale	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
2.3	VELASCA per usi ricreativi - sportivi	Servizi per tempo libero (sportivi ricreativi)	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
3	VELASCA RESIDENZIALE VELASCA RESIDENZIALE	COMP 1 residenziale COMP 2 residenziale	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
4	S. MAURIZIO c.na Castellazzo S. MAURIZIO c.na Castellazzo S. MAURIZIO c.na Castellazzo S. MAURIZIO c.na Castellazzo	COMP 1 residenziale COMP 2 residenziale COMP 3 residenziale COMP 4 residenziale	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
5	S. MAURIZIO via Dalmazia	residenziale	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
6	S. MAURIZIO Tang. Est S. MAURIZIO Tang. Est	COMP 2 produttivo COMP 1 produttivo	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
7	VIMERCATE Parco Nord VIMERCATE Parco Nord VIMERCATE Parco Nord VIMERCATE Parco Nord VIMERCATE Parco Nord VIMERCATE Parco Nord VIMERCATE Parco Nord	COMP 1 mixite COMP 2 mixite COMP 3 COMP 4 residenziale COMP 5 residenziale COMP 6 residenziale COMP 7 residenziale	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
8	VIMERCATE Vecchio Ospedale VIMERCATE Vecchio Ospedale	COMP 1 COMP 2	AREA PER MEDIA STRUTTURA LIVELLO 3 AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA	*
9	VIMERCATE Nuovo Ospedale	Culturale - sanitario	AREA A SERVIZI	
10	VIMERCATE Villa Sottocasa	residenziale	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
11	VIMERCATE SUD depuratore	produttivo	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
12	VIMERCATE SUD stazione MM2	mixite	SISTEMA COMMERCIALE LINEARE ASSE DI ATTRAVERSAMENTO	**
13	VIMERCATE SUD SP 2 VIMERCATE SUD SP 2 VIMERCATE SUD SP 2	COMP 1 mixite COMP 2 mixite COMP 3 mixite	AREA PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA AREA PER GRANDE STRUTTURA DI VENDITA AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	***
14	VIMERCATE SUD via Santa Maria Molgora	mixite	AREE PRODUTTIVE & AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE	****
15	VIMERCATE SUD Cascina Morosina	residenziale	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
16	ORENO via Trieste	residenziale	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE	
17	MORIANO via Galbussera	residenziale	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA	

Mixite = commistione di diverse destinazioni d'uso All'interno degli ambiti di trasformazione il commercio è ammesso laddove espressamente indicato all'interno delle relative schede del Documento di Piano

* l'individuazione puntuale della media struttura di livello 3 avverrà in sede di pianificazione attuativa Inoltre, si rimanda a quanto indicato all'interno dell'Accordo di Programma con Regione Lombardia

** l'individuazione dell'asse di attraversamento o penetrazione commerciale avverrà in sede di presentazione del PII

*** l'individuazione puntuale della grande struttura di vendita avverrà in sede di pianificazione attuativa

**** l'individuazione puntuale delle aree produttive e delle aree a concentrazione funzionale avverranno in sede di PII

Art. 12 - Attività Ammissibili nelle Singole Aree e/o sistemi commerciali

In ogni zona o sistema commerciale è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale, paracommerciale o di somministrazione, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui al precedente Art. 4, espressamente indicate come ammissibili nella sottoscheda relativa al sistema commerciale della Tab. 1, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate negli articoli precedenti e nella Tab. 3. Dalle stesse tabelle si possono individuare anche le più specifiche esclusioni e limitazioni previste, nonché gli eventuali obblighi di adeguamento degli standard urbanistici in caso di cambio di destinazione d'uso. Le suddette prescrizioni valgono anche per le attività commerciali, di somministrazione e paracommerciali svolte come destinazione non prevalente.

Art. 13 - Distretto Urbano del Commercio

Con D.G.R. n. 4562 del 28/04/2010 è stato individuato il distretto diffuso del commercio di Vimercate. Il distretto diffuso del commercio di Vimercate è costituito dagli ambiti territoriali classificati come sistemi commerciali lineari ed areali.

All'interno di queste aree andranno tendenzialmente concentrate le risorse e le iniziative comunali di promozione, valorizzazione e incentivazione del commercio e delle attività assimilate.

4. REGOLE DI INSEDIAMENTO

Art. 14 - Destinazioni Commerciali e Assimilate nelle costruzioni e mutamenti di destinazione d'uso

La realizzazione ex novo, la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati, il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o paracommerciali, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o paracommerciale è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nella Tab. 1 relativamente al sistema commerciale interessato, salvo quando lo specifico uso all'interno della sottocategoria sia espressamente indicato come escluso.

Nelle richieste, comunicazioni, segnalazioni, dovranno essere fornite le indicazioni relative alle destinazioni d'uso per le attività commerciali e paracommerciali, con riferimento ad una o più delle tipologie di cui all'Art. 4.

Art. 15 - Mutamenti di Destinazione d'Uso

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o paracommerciali, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o paracommerciale è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nella Tab. 1 relativamente al sistema commerciale interessato, salvo quando lo specifico uso all'interno della sottocategoria sia espressamente indicato come escluso.

5. NORME PER PARTICOLARI ATTIVITÀ

Art. 16 - Distributori di carburante

Si rimanda la trattazione del presente argomento all'art. 36 "Impianti di distribuzione del carburante" dell'allegato P.R. 3.0 della normativa del Piano delle Regole e ai procedimenti autorizzativi previsti dal Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere n. 6/2010 capo IV.

Art. 17 - Aree Fieristiche e per Spettacoli Viaggianti

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) è utilizzabile l'area individuata appositamente come area fieristica all'interno della cartografia allegata alle presenti norme - SCAPAF.

Art. 18 - Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso

Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, può essere svolto nei medesimi locali utilizzati per il commercio al dettaglio.

Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.

Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'Art. 4, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni:

1. non si possono svolgere attività di ingrosso all'interno dei sistemi commerciali, ad eccezione dei sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione e attraversamento;
2. le attività di ingrosso sono ammissibili nelle aree tendenzialmente non commerciali limitatamente alle zone urbanistiche a destinazione produttiva;
3. non sono ammesse attività all'ingrosso nelle aree a presenza commerciale non addensata di cui all'Art. 9 punto 1.3, salvo il mantenimento della attività esistenti alla data di adozione del PGT.

Art. 19 - Mercati e Spazi Espositivi Temporanei

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. 6/2010 è ammissibile nelle aree a servizi, ed in particolare in quelle indicate nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme, con la specifica destinazione (non esclusiva) di "aree mercatali". Lo svolgimento di attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'art. 12 del R.R. 5/03 sulle fiere è possibile, oltrechè nella predetta area, lungo le seguenti vie e le piazze all'interno dei "sistemi commerciali lineari" e negli spazi contigui delle "aree di concentrazione funzionale".

L'utilizzazione di altre aree (aree a servizi) o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

Art. 20 - Localizzazione dei Centri di Telefonia in Sede Fissa

Si individuano per lo svolgimento delle attività di Centro di Telefonia in sede fissa le stesse localizzazioni e gli stessi indici urbanistici e standard previsti per gli esercizi commerciali di vicinato, ad esclusione dei sistemi lineari delle vie centrali.

I relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R. 6/2010 e relative modifiche ed integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i Pubblici esercizi di somministrazione.

Art. 21 Prescrizioni particolari in funzione del livello e tipologia di addensamento delle attività commerciali

Le attività indicate nella Tab.3, suscettibili di influire sul livello di continuità del tessuto commerciale e conseguentemente sull'attrattività generale dell'intorno commerciale in cui sono collocate, sono soggette, in aggiunta alle disposizioni generali sull'ammissibilità nel singolo sistema commerciale indicate nelle Tabelle 1 e 2, alle specifiche disposizioni e limitazioni in Tabella 3.

6. NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 22 - Presentazione delle Istanze

I procedimenti relativi ai permessi di costruire o altro atto abilitativo e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie o grandi strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi espressamente previsti da detta delibera, e segnatamente quelli relativi ad aree soggette a pianificazione esecutiva.

In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo i casi in cui nell'intervento edilizio in oggetto siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98.

Art. 23 - Situazioni esistenti in difformità alle norme

La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui alla presente variante è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.

L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia di cui all'Art. 4. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede comunque almeno la dotazione integrale degli standard previsti.

ALLEGATI

Tabella n. 1 - Ammissibilità delle tipologie commerciali e assimilate in funzione del sistema commerciale

Tabella n. 2 - Ammissibilità delle strutture commerciali unitarie in funzione del sistema commerciale

Tabella n. 3 - Prescrizioni particolari in funzione del tipo di sistema commerciale

Le seguenti attività, suscettibili di influire sul livello di continuità del tessuto commerciale e conseguentemente sull'attrattività generale dell'intorno commerciale in cui sono collocate, sono soggette, in aggiunta alle disposizioni generali sull'ammissibilità nella singola zona urbanistica o ambito, indicate nelle relative norme, alle seguenti specifiche disposizioni e limitazioni in funzione del tipo di sistema commerciale di cui all'Art. 8.

FASCIA MASSIMA SUPERFICIE DI VENDITA MQ.

SISTEMI COMMERCIALI

1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

- SCL SISTEMI COMMERCIALI LINEARI**
 SCLAP ASSI A FRUIZIONE PEDONALE
 SCLAA ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE

- SCA SISTEMI COMMERCIALI AREALI**
 SCAP SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI
 SACPMS2 AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 2
 SCAPMS3 AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 3
Area per medie strutture di vendita a cessazione (attuale area Esselunga)

- SCAPGV AREE PER GRANDI STRUTTURE
Centro Commerciale Torri Bianche
Ambito Trasformazione n. 13 - comparto n. 2

- SCAPCF AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE
Quartiere Torri Bianche
Piazzale Marconi
Ambito ex-Bassetti

- SCANP SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI
 SCANPACC ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI
 SCANPACS ADENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI

- APCNA AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA

2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

- AE AREE EDIFICABILI**
 AER RESIDENZIALI O MISTE
 CASE SPARSE

- AEP AREE PRODUTTIVE D2 - D3
 AREE PRODUTTIVE
 c. n. AREE PRODUTTIVE - COMPARTI SPECIALI

- AES AREE A SERVIZI
 AREE CON FUNZIONI PUBBLICHE

- ANE AREE NON EDIFICABILI
 AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOL.

LEGENDA
 SI TIPOLOGIA AMMESSA
 NO TIPOLOGIA NON AMMESSA
 U TIPOLOGIA AMMESSA SOLO PER LE CATEGORIE INDICATE CON "SI" NELLA TABELLA AMMISSIBILITA' STRUTTURE UNITARIE

VICINATO					MEDIE STRUTTURE																	
250					LIVELLO 1 900					LIVELLO 2 1500					LIVELLO 3 2500							
VA	VN	VP	VS	VI	MLA	MIN	MCU1	MP1	MS1	MI1	MZA	MZN	MCU2	MP2	MS2	MI2	M3A	M3N	MCU3	MP3	MS3	MI3

SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	U	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	U	SI	SI	NO	NO	NO	U	NO	NO	NO	NO	NO	U	NO	NO	NO	

SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	U	SI	SI	SI	SI	SI	U	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO

cessata l'attuale media struttura di vendita di tipologia M3A (attuale Esselunga) l'area sarà soggetta alle indicazioni relative alle aree a presenza commerciale non addensata

SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	U	SI	SI	NO	SI	SI	U	NO	SI	NO	SI	SI	U	NO	NO	NO
SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	U	NO	NO	NO	SI	SI	U	NO	NO	NO	SI	SI	U	NO	NO	NO

SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	U	SI	SI	NO	NO	NO	U	NO	NO	NO	NO	NO	U	NO	NO	NO
SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	U	SI	SI	NO	NO	NO	U	NO	NO	NO	NO	NO	U	NO	NO	NO

SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	U	SI	SI	NO	NO	NO	U	NO	NO	NO	NO	NO	U	NO	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	---	----	----	----	----	----	---	----	----	----	----	----	---	----	----	----

SI	SI	NO	SI	NO	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

NO	SI	SI	SI	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI
SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI



SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----




SISTEMI COMMERCIALI

1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE


SCL SISTEMI COMMERCIALI LINEARI


	SCLAP	ASSI A FRUIZIONE PEDONALE
	SCLAA	ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE




SCA SISTEMI COMMERCIALI AREALI

	SCAP	SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI
	SACPMS2	AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 2
	SCAPMS3	AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 3

Area per medie strutture di vendita a cessazione (attuale area Esselunga)

	SCAPGV	AREE PER GRANDI STRUTTURE <i>Centro Commerciale Torri Bianche</i> <i>Ambito Trasformazione n. 13 - comparto n. 2</i>
---	--------	--

	SCAPCF	AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE <i>Quartiere Torri Bianche</i> <i>Piazzale Marconi</i> <i>Ambito ex-Bassetti</i>
---	--------	---




	SCANP	SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI
	SCANPACC	ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI
	SCANPACS	ADDENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI

APCNA AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA



2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

AE AREE EDIFICABILI

	AER	RESIDENZIALI O MISTE CASE SPARSE
	AEP	AREE PRODUTTIVE D2 - D3 AREE PRODUTTIVE
	<i>c. n.</i>	AREE PRODUTTIVE - COMPARTI SPECIALI

AES AREE A SERVIZI

	AES	AREE CON FUNZIONI PUBBLICHE
---	-----	-----------------------------

ANE AREE NON EDIFICABILI

	ANE	AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOL.
---	-----	---

LEGENDA	SI	TIPOLOGIA AMMESSA
	NO	TIPOLOGIA NON AMMESSA

Agenzie Immobiliari	Agenzie di lavoro temporaneo	Agenzie di scommesse	Sale bingo	Sportelli Bancari	Locali di spettacolo	Sale giochi	Autolavaggi
---------------------	------------------------------	----------------------	------------	-------------------	----------------------	-------------	-------------

NO	NO	NO	NO	**	SI	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

** Fronte max 20 metri

SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
----	----	----	----	----	----	----	----

NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

cessata l'attuale media struttura di vendita di tipologia M3A (attuale Esselunga)
l'area sarà soggetta alle indicazioni relative alle *aree a presenza commerciale non addensata*

SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI
----	----	----	----	----	----	----	----

SI	SI	SI	SI	NO	NO	SI	SI
----	----	----	----	----	----	----	----

NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----

NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
----	----	----	----	----	----	----	----