



COMUNE DI **MUGGIO'**
PROVINCIA DI MILANO
REGIONE LOMBARDIA

Piano di Governo del Territorio

PIANO PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI ED ASSIMILATE Allegato al PIANO DELLE REGOLE 2009

NORMATIVA DEL PGT (L.R. 12/05 SMI) IN FUNZIONE DELLA NORMATIVA NAZIONALE E REGIONALE PER IL COMMERCIO (D.LGS. 114/98, LR 14/99, PTSSC 2006-08 E RELATIVE DISPOSIZIONI MODIFICATIVE E ATTUATIVE)

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTI RESPONSABILI



prassicoo **p**
territorio

HANNO COLLABORATO ALLA STESURA :

RENATO CAVALLI	Coordinamento Generale Lavoro
CARLO LEGNANI LUIGI PILASTRO	Progettista Responsabile Progettista Responsabile
GIANNI PANTOLI THOMAS MAMBRINI FRANCESCA AIMETTI	Coordinamento Ricerche Consulenza Legale Consulenza Economica
JURY ZANNI PATRIZIA GRISI	Cartografia Cartografia gis
ORNELLA PECORARI ILARIA FONTANA	Coordinamento Segreteria Segreteria

Si ringrazia sentitamente per la collaborazione il personale dell'Amministrazione Comunale ed in particolare:

SIGLA PRATICA: PUC 2756

FILE : \\1server2k3\pratiche\PUC\MUGGIO' PUC 2756\NORMATIVA PGT COMMERCIO 09
Mugiò.doc

Aggiornamento al: 7 MARZO 2009

prassicoop

società cooperativa

***Servizi Integrati per il Commercio e il Terziario
Architettura, Urbanistica, Consulting Engineering***

www.prassicoop.it

20129 Milano, viale dei Mille, 5, Tel. 0270005491 (R.A.) Fax 0270009022

21100 Varese, via Piave 3, Tel. e Fax 0332/231340

P. IVA 12887850159 - R.I. CCIAA MI 126517 - C.C.Post. 12043204

SOMMARIO

SOMMARIO	I
PREMESSA	1
1. Disposizioni Generali e Definizioni	3
Art. 1. Ambito ed efficacia	3
Art. 2. Riferimenti Normativi	3
Art. 3. Definizioni Generali	3
1. Destinazioni d'uso Commerciali e assimilate: Definizioni	4
1.1 Destinazioni d'uso Commerciali	4
1.2 Destinazioni d'uso Para-Commerciali	5
1.3 Destinazioni d'uso di Somministrazione	6
2. Definizioni della Superficie di Vendita	7
2.1 Superficie di Vendita delle Attività Commerciali	7
2.2 Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali	7
2.3 Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione	8
3. Definizione di Struttura di Vendita Unitaria	8
3.1 Definizione di Centro Commerciale	9
3.1.1 Definizione di Centro Commerciale tradizionale (CCT)	9
3.1.2 Definizione di Centro Commerciale multifunzionale (CCM)	9
3.1.2 Definizione di Factory Outlet Center (FOC)	9
3.2 Definizione di Parco Commerciale	9
4. Definizione di Slp delle Strutture Commerciali Unitarie	9
Art. 4. Destinazioni d'uso Commerciali e Assimilati: Tipologie	10
Tipologia V Esercizi di Vicinato	10
Tipologia M1: Medie Strutture di livello 1	10
Tipologia M2: Medie Strutture di livello 2	11
Tipologia M3: Medie Strutture di livello 3	11
Tipologia GSP – Grandi Strutture paracommerciali aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq	11
GSS – Grandi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq	11
Tipologia GRI: Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale	11
Tipologia GRP: Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale	12
Tipologia GRIP: Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale	12
Tipologia GRR: Grandi Strutture di Rilevanza Regionale	12
2. Requisiti Generali degli Spazi Commerciali	14
Art. 5. Requisiti Strutturali ed Organizzativi	14
1 AREE DI CARICO E SCARICO E SERVIZI	14
2 ACCESSIBILITA' PEDONALE	14
3. Modello di Articolazione Spaziale del Servizio	16
Art. 6. Collocazione Spaziale delle Attività Commerciali e Assimilate	16
Art. 7. Articolazione Commerciale del Territorio	17
1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE	17
2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI	17
Art. 8. Definizione dei Sistemi Commerciali	18
1.1 sistemi commerciali lineari,	18
1.2 sistemi commerciali areali,	18
1.2.1 SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI	18

1.1.1	I sistemi commerciali lineari delle vie centrali	18
1.1.2	Sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione	18
1.2	Sistemi Commerciali Areali	19
•	1.2.1.1 Aree per grandi strutture di vendita	19
•	1.2.1.2 Aree per medie strutture di vendita di livello 2 e 3.....	19
•	1.2.1.3 Aree mercatali	19
•	1.2.1.1 Addensamenti consolidati	20
•	1.2.1.2 Addensamenti spontanei	20
	ESERCIZI ISOLATI.....	20
Art. 9.	Attività Ammissibili nelle Singole Aree e/o sistemi commerciali.....	20
Art. 10.	Sistemi Commerciali Lineari degli Assi Centrali	20
Art. 11.	Sistemi Commerciali Lineari degli Assi di Attraversamento o Penetrazione.....	21
Art. 12.	Aree a Presenza Commerciale non Addensata	21
Art. 13.	Sistemi Commerciali Areali Programmati	22
Art. 14.	Aree Tendenzialmente non Commerciali	22
4.	Regole di Insediamento.....	24
Art. 15.	Destinazioni Commerciali e Assimilate nelle Costruzioni	24
Art. 16.	Mutamenti di Destinazione d'Uso	24
5.	Norme per Particolari Attività.....	26
Art. 17.	Distributori di Carburante	26
Art. 18.	Aree per Spettacoli Viaggianti	26
Art. 19.	Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso	26
Art. 20.	Mercati e Spazi Espositivi Temporanei	27
Art. 21.	Localizzazione dei Centri di Telefonia in Sede Fissa	27
Art. 22.	Prescrizioni particolari in funzione del livello e tipologia di addensamento delle attività commerciali.....	28
6.	Norme Transitorie e Finali	29
Art. 23.	Presentazione delle Istanze	29
Art. 24.	Situazioni Esistenti In Difformità alle Norme	29
	ALLEGATI.....	31
	TABELLA 1 AMMISSIBILITA' DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI E ASSIMILATE IN FUNZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE	32
	Tabella 2 AMMISSIBILITA' DELLE STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE IN FUNZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE	33
	Tabella 3 Prescrizioni Particolari in Funzione del Tipo di Sistema Commerciale	34

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 fa parte integrante della delibera di approvazione della variante stessa.

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, abrogando le disposizioni sparse qua e là nell’attuale normativa ed eventualmente sostituendole con rimandi alle disposizioni specifiche.

Viene quindi aggiunto alla normativa del Piano delle Regole il presente allegato **“PIANO PER LE ATTIVITA’ COMMERCIALI ED ASSIMILATE**

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 alla zona urbanistica di collocazione.

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, a norma del presente allegato, vengono assimilate al commercio.

In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le norme di questa parte saranno comunque prevalenti sulle disposizioni **contenute nel resto della normativa di piano**.

Le indicazioni sulle destinazioni prevalenti o ammesse nelle singole zone urbanistiche contenute nei precedenti articoli 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 e 2.

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**: il 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”

LEGGE REGIONALE COMMERCIO: La Legge della Regione Lombardia N. 14 del 23/7/1999 “Norme in materia di commercio in attuazione del D.Lgs. 114/98 n. 114”

PROGRAMMA TRIENNALE: il Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08, approvato con D.C.R. 2 ottobre 2006 n. 215 successive modifiche ed integrazioni.

MODALITÀ APPLICATIVE: Le Modalità applicative del PTSSC 2006-08 approvate con DGR n. 5054 del 2007 come modificate con DGR 8/5258 del 2 agosto 2007.

INDIRIZZI URBANISTICI: Delibera Consiglio Regionale Lombardia VIII/352 del 13 marzo 2007 **INDIRIZZI GENERALI PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**.

CRITERI URBANISTICI: Delibera Giunta Regionale Lombardia n. VIII/5913 del 21 novembre 2007 Criteri urbanistici per l’attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (Art. 3, comma 3 L.R. 14/99).

DELIBERA CRITERI: la presente delibera **COMUNALE** di 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: la Legge della Regione Lombardia N. 12 del 11/3/2005 “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 sia sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali, come meglio specificato nei punti **1.2** e **1.3**.

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.

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:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici)
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio
- 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.

Sono comunque esclusi i locali ad uso ufficio di oltre 500 m² di superficie, che vanno comunque classificati come terziario 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 (es: 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 - e quindi terziario/direzionale - (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 saranno quindi soggette alle norme del Piano delle Regole applicabili a tali destinazioni.

Non si considerano a tipologia 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..

Si configura invece la destinazione commerciale quando 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, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (es.: esercizi di vicinato, vendita

diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.).

In questi casi si considera commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito 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 che 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 stabilito dalle norme generali del Piano delle Regole.

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:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- 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 dell' Art. 9 e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

1.2 Destinazioni d'uso Para-Commerciali

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:

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

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, 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, quali:

- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- 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:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari
- 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
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili)
- Le attività di noleggio di beni mobili registrati o no

1.3 Destinazioni d'uso di Somministrazione

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di per somministrazione di alimenti e bevande la 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 e caratterizzati da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- 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.)
- 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 i 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, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

In questi casi si considererà a destinazioni d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibita alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Le destinazioni commerciali ed assimilate sono raggruppate nelle tipologie di cui all' Art. 4.

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, si intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- 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.;
- 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 s.m.i..

2.2 Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante le operazioni per le quali gli stessi accedono all'esercizio.

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 esclusivamente nella S.L.P.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- 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.;

- 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, si 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:

- i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;
- 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.;
- 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, purché su area privata, è parimenti considerata come superficie di vendita.

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, anche composto da più edifici 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:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non supera i 250 mq;
- 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";
- 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 del centro 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 s.m.i., 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 di tipo paracommerciali e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- la destinazione specifica o prevalente di commercio;
- 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 quello commerciale

3.1.2 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 esitare 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 una 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, oltre agli spazi già esclusi ai sensi della definizione generale di cui all'Art. 3 delle presenti Norme: generali del Piano delle Regole

- le scale, fisse, mobili, i nastri trasportatori, montacarrelli e montacarichi;
- i locali per gli impianti tecnologici

- le aree di sosta per gli automezzi , anche se coperte e le relative rampe e corselli di manovra;
- le gallerie o piazze coperte, solo nel caso che siano cedute al Comune o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

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

Le attività di cui al precedente articolo si suddividono nelle sottototate tipologie, a loro volta suddivise in categorie.

L'individuazione delle singole tipologia costituisce una precisazione di dettaglio, in rapporto alla normativa vigente, delle indicazioni generali contenuta nel Piano delle Regole, e risponde, ad esigenze classificatorie e definitorie. La semplice individuazione di una categoria o tipologia non ne individua automaticamente l'ammissibilità, che si deduce invece dalle previsioni dell'Art.9 e delle Tabelle 1,2 e 3. .

- Tipologia V Esercizi di Vicinato
- Tipologia M1: Medie Strutture di livello 1
- Tipologia M2: Medie Strutture di livello 2
- Tipologia M3: Medie Strutture di livello 3
- Tipologia GI: Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale
- Tipologia GP: Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale
- Tipologia GIP: Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale
- Tipologia Gr: Grandi Strutture di Rilevanza Regionale
- Tipologia DC: Impianti di distribuzione carburanti

Tipologia V Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 m² , suddivisi in:

- VA – Negozi alimentari di vicinato
- VN – Negozi non alimentari di vicinato
- Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente:
- VP – Attività paracommerciali di vicinato
- VS – Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato
- VI – Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato

Tipologia M1: Medie Strutture di livello 1

Esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 800 m², suddivisi in:

- M1A – Medie Strutture alimentari di livello 1
- M1N – Medie Strutture non alimentari di livello 1
- Le attività miste (alimentari o non alimentari) , sono classificate nella tipologia prevalente:
- MCU1 – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1

- MP1 – Medie Strutture Paracommerciali di livello 1
- MS1 – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1
- MI1 – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 1

Tipologia M2: Medie Strutture di livello 2

Esercizi con una superficie di vendita tra 801 e 1500 m², suddivisi in:

- M2A – Medie Strutture alimentari di livello 2
- M2N – Medie Strutture non alimentari di livello 2
- MCU.2 – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2
- M2P – Medie Strutture paracommerciali di livello 2
- MS2 – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2
- 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.

Tipologia M3: Medie Strutture di livello 3

Esercizi con una superficie di vendita tra 1501 e 2500 m², suddivisi in:

- M2A – Medie Strutture alimentari di livello 3
- M2N – Medie Strutture non alimentari di livello 3
- MCU.2 – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 3
- M2P – Medie Strutture paracommerciali di livello 3
- MS2 – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 3
- M2I – 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 M2A che quelle del tipo M2N.

Tipologia GSP – Grandi Strutture paracommerciali aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq

GSS – Grandi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq

Tipologia GRI: Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale

Esercizi aventi una superficie di vendita tra 2.501 e 5.000 m², suddivise in:

- GRIA – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari
- GRIN – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale non alimentari
- GRIU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale

- 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.

Tipologia GRP: Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale

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

- GRPA – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari
- GRPN – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale non alimentari
- GRPU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale
- 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.

Tipologia GRIP: Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale

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

- GRIPA – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale alimentari
- GRPIN – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale non alimentari
- GRIPU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Interprovinciale
- 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 GRPIN.

Tipologia GRR: Grandi Strutture di Rilevanza Regionale

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

- GRRRA – Grandi Strutture di Rilevanza Regionale alimentari
- GRRRN – Grandi Strutture di Rilevanza Regionale non alimentari
- GRRRU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Regionale
- 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.

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

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

2. Requisiti Generali degli Spazi Commerciali

Art. 5. Requisiti Strutturali ed Organizzativi

1 AREE DI CARICO E SCARICO E SERVIZI

Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di una 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 deve 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 di tipologia **M2**, e dimensionalmente 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.

I requisiti specifici di tale area verranno valutati volta per volta dall'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione ai tipi di generi trattati dal negozio.

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 800 m² 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.

Negli interventi attuati mediante piani esecutivi i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa 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 si intendono assolti tramite la realizzazione dei 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 subingressi e cambi di destinazioni d'uso, né nei punti in cui il PGT preveda il mantenimento di allineamenti che non consentono 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 **MUGGIO'** fa parte, l'insediamento o la modifica delle attività commerciali dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti commerciali esistenti;
- disincentivo all'apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa, purché integrati ad interventi di riqualificazione e salvaguardia del commercio di vicinato;
- disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- 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;
- integrazione delle aree commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;
- 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.

Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento sul territorio comunale dei diversi tipi di attività, come precisati all'Art. 4, sono individuati i seguenti tipi di aree:

- aree di insediamento commerciale;
- aree tendenzialmente non commerciali;

Le suddette aree ed i relativi sistemi commerciali sono individuate nella **Tav. S1 - Individuazione del sistema commerciale comunale**.

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

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

Art. 7. Articolazione Commerciale del Territorio

Ai fini della collocazione delle attività commerciali ed assimilate, il territorio comunale è così articolato:

1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Sono le parti del territorio a destinazione prevalentemente residenziale o specificamente commerciale/direzionale, 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:

- aree produttive, agricole, a destinazione pubblica, per servizi tecnologici, ad eccezione delle porzioni perimetrate ricadenti nelle aree di insediamento commerciale;
- lotti residenziali interclusi.

In dette aree, l'attività commerciale è soggetta a consistenti restrizioni funzionali; non è ammessa come destinazione prevalente ma solo come destinazione compatibile con le precisazioni e limitazioni riportate negli articoli successivi, tranne in casi particolari in cui l'attività commerciale o paracommerciale presenti una o più delle seguenti caratteristiche:

- stretta complementarietà funzionale con le destinazioni prevalenti caratteristiche dell'area (produzione industriale e artigianale, servizi, logistica, ecc.;);
- 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 (es: depositi di materiali da costruzione, vendita di materiali pericolosi, vendita all'aperto di autoveicoli, combustibili, rottami, ecc., vendita all'ingrosso.)

- 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).

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.

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 di cui agli articoli seguenti.

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 delle attività commerciali in sistemi è articolata come segue:

1.1 sistemi commerciali lineari,

suddivisi in:

- vie centrali;
- assi di attraversamento o penetrazione

1.2 sistemi commerciali areali,

suddivisi in:

1.2.1 SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI

- **1.2.1. sistemi commerciali areali**
- (per grandi strutture, medie strutture di vendita superiori a 800 m²; aree mercatali);
- **1.2.2. consolidati o spontanei (addensamenti commerciali superiori ai 250 m2).**

1.1.1 I sistemi commerciali lineari delle vie centrali

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.

1.1.2 Sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione

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 centrali, le attività commerciali possono essere anche prive di vetrine o non essere direttamente prospicienti all'asse stradale.

1.2 Sistemi Commerciali Areali

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.

1.2.1. Sistemi Commerciali Areali Programmati

sono quelli frutto di un progetto unitario (di iniziativa autonoma degli operatori o imposto dallo strumento urbanistico) che individui 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. Si dividono in:

- **1.2.1.1 Aree per grandi strutture di vendita**

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

- **1.2.1.2 Aree per medie strutture di vendita di livello 2 e 3**

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 e 3

- **1.2.1.3 Aree mercatali**

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

1.2.2 Sistemi Commerciali Areali Non Programmati

Si considerano *sistemi commerciali areali consolidati o spontanei (addensamenti commerciali)* le aggregazioni di almeno tre attività commerciali o paracommerciali che presentino tutte le seguenti caratteristiche:

- insistere all'interno dello stesso isolato o di isolati diversi fronteggianti o adiacenti siti sulla stessa via o incrocio;
- essere collocati entro un percorso pedonale di non oltre 150 ml tra gli ingressi degli esercizi più distanti, che non implichi l'attraversamento di sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento, di barriere quali ferrovie, canali o assi stradali di attraversamento o penetrazione;

- raggiungere complessivamente la superficie di vendita, somministrazione e/o servizio di almeno 250 m². 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.

Gli *addensamenti commerciali* possono essere:

- **1.2.1.1 Addensamenti consolidati**
e conseguentemente individuati preventivamente nella cartografia di piano;
- **1.2.1.2 Addensamenti spontanei**
intendendosi per tali quelli che si verranno a formare dopo l'approvazione della presente variante ed in applicazione delle relative norme.

ESERCIZI ISOLATI

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

- ***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;
- ***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.).

L'individuazione cartografica di tali sistemi è contenuta nella tavola S1.

Art. 9. Attività Ammissibili nelle Singole Aree e/o sistemi commerciali

In ogni zona o sistema commerciale è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o paracommerciale, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'Art. 4 espressamente indicate come ammissibili nella colonna delle Tabelle 1 e 2 specificamente relative al sistema commerciale, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate negli articoli seguenti e nella Tabella 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 e paracommerciali svolte come destinazione non prevalente.

Art. 10. Sistemi Commerciali Lineari degli Assi Centrali

Nei *sistemi commerciali lineari degli assi centrali* il PGT promuove il mantenimento e il completamento della continuità dei fronti commerciali.

È consentito l'inserimento di attività commerciali ed assimilate lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati nella Tav. S1, anche a riempimento dei tratti attualmente non utilizzati a fronti commerciali.

Le attività ammesse devono avere accesso direttamente dalla strada/marciapiede; è possibile l'uso dei piani superiori solo se collegati direttamente dall'interno alla superficie di accesso sita al piano terra..

Allo scopo di utilizzare gli spazi limitati dei fronti stradali per concentrare quelle attività che generano un maggiore flusso di utenza lungo un arco temporale più esteso possibile, in queste aree l'insediamento ai piani terreni, con vetrine che affacciano su strada, di particolari attività para-commerciali quali le agenzie assicurative, immobiliari e di intermediazione, le agenzie funebri, i laboratori di analisi mediche o cliniche, gli ambulatori e gli uffici in genere, e comunque delle attività meglio specificate nella Tab.3 tendenzialmente non è ammesso, e comunque è sottoposto alle esclusioni e/o limitazioni indicate nella tabella stessa.

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

È in queste aree che andranno tendenzialmente concentrate le risorse e le iniziative comunali di promozione, valorizzazione e incentivazione del commercio e delle attività assimilate.

Art. 11. Sistemi Commerciali Lineari degli Assi di Attraversamento o Penetrazione

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.

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

Art. 12. Aree a Presenza Commerciale non Addensata

Per *aree a presenza commerciale non addensata* si intendono le parti del territorio prive di continuità significative di addensamenti commerciali e in cui le attività commerciali sono collocate in modo disperso. Tali aree corrispondono in gran parte alle aree A e B individuate carta della disciplina delle aree del Piano delle Regole e non interessate da sistemi commerciali diversi.

Nelle *aree a presenza commerciale non addensata* 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*, e non per esercizi isolati, con le seguenti eccezioni:

- 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 all'Art. 4. a cui l'esercizio attualmente appartiene. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede la dotazione dei parcheggi, servizi e spazi pubblici previsti;

- ai piani terreno degli edifici situati nelle aree A, purché con affacci e accessi diretti dalla strada;
- 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;
- per la realizzazione di attività paracommerciali di servizio entro il limite dimensionale della tipologia di esercizio commerciale di vicinato.

La formazione di addensamenti commerciali spontanei o l'estensione di quelli consolidati andrà man mano rilevata nella cartografia.

Art. 13. Sistemi Commerciali Areali Programmati

I *sistemi commerciali areali programmati*, individuati nella Tav. S1 per medie strutture di livello 2 e 3, e per grandi strutture sono le uniche localizzazioni del territorio comunale dove è possibile realizzare ex novo, ampliare o trasferire tali tipi di strutture.

Trattandosi di aree obbligatoriamente soggette a piano attuativo, l'area esattamente interessata potrà essere ampliata o ridotta agli effettivi confini del piano attuativo..

Per le aree soggette a piani già approvati, valgono comunque le specificazioni e limitazioni contenute nel piano stesso

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

- 1 Centro Commerciale Coop (Grandi strutture)
- 2 Area via Battisti/Della Giardina (Grandi strutture)
- 3 Area Le Roy Merlin Lissone (Grandi strutture)
- 4 Area Multisala (Medie strutture)
- 5 Area Porta Sud (Medie strutture)

Art. 14. Aree Tendenzialmente non Commerciali

Nelle aree tendenzialmente non commerciali si 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.

Nelle aree D1, D2, sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati autonomi non alimentari unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in ma-

niera 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;

- 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;
- 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 aree D1, D2 sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in *esercizi isolati strumentali o di servizio* unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali o artigiani;
- attività di vendita al dettaglio abbinate all'ingrosso senza separazione dei locali, limitatamente alle merceologie per le quali la legge consente tale abbinamento;
- attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali, limitatamente alle stesse merceologie di cui al precedente punto

Nelle aree D4 sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in *esercizi isolati strumentali o di servizio* unicamente nei seguenti casi:

- attività abbinate ai distributori di carburanti

Nelle aree destinate a servizi pubblici sono ammesse unicamente attività commerciali di vicinato, di somministrazione o assimilati (nei limiti delle medie strutture di livello 1.) e complementari ai servizi pubblici o ad uso pubblico insediati nell'area.

Le attività commerciali insediate in queste aree, ancorché preesistenti alla prima adozione del PGT, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa area solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

4. Regole di Insediamento

Art. 15. Destinazioni Commerciali e Assimilate nelle Costruzioni

La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali o assimilati può essere assentita con provvedimento di Permesso di costruire semplice o dietro presentazione di Denuncia inizio attività (DIA) qualora il tipo di destinazione d'uso commerciale rientri negli esercizi di vicinato o nelle medie strutture di livello 1 salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi. In tutti gli altri casi si richiede il ricorso al Piano attuativo.

Nei piani attuativi (e nei permessi di costruire), nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali e paracommerciali, con riferimento ad uno o più delle tipologie di cui all'Art. 4.

Nel caso che il richiedente il titolo abilitativo alla costruzione non sia in grado, o non intenda indicare all'atto della richiesta o della presentazione della DIA quali destinazioni commerciali intende utilizzare, e di conseguenza non presenti la domanda di permesso di costruire o la DIA contestualmente o successivamente all'istanza di autorizzazione commerciale, il provvedimento (o la presa d'atto) può essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o paracommerciali di tipo o sottocategoria diversi da quelli previsti dal Permesso di Costruire o dal Piano Attuativo. La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice qualora la superficie di vendita coperta non superi i 800 m², salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi.

Art. 16. Mutamenti di Destinazione d'Uso

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o assimilate, o da una tipologia o categoria all'altro di commerciale o attività assimilata è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o categoria 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.

Ai sensi della L.R. 12/2005 i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere in se.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili che non comportino la realizzazione di opere edilizie possono essere effettuati, sempreché la destinazione d'uso attivata risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune e fatte salve le norme di legge relative alle limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali e il pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione.

Qualora l'unità immobiliare o la sua parte specificamente interessata dal mutamento di destinazione non superi la superficie lorda di pavimento di 150 m², la comunicazione preventiva non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.

Nel caso che il mutamento di destinazione venga effettuato senza le preventive procedure autorizzative, laddove dovute, o, in assenza di opere, ancorché regolarmente comunicate, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni di cui all'Art. 53 della L.R. 12/2005

5. Norme per Particolari Attività

Art. 17. Distributori di Carburante

Nelle aree in cui è ammessa la presenza di distributori di carburante ad uso pubblico è consentita anche la presenza delle attività complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività. .

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle aree D1, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

Art. 18. Aree per Spettacoli Viaggianti

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) sono utilizzabili solo le seguenti aree:

- Area di proprietà comunale in adiacenza ai parcheggi dell'Area Multisala, come indicato in cartografia

Art. 19. Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso

Il commercio all'ingrosso deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli 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:

- a) La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio vigente pro tempore.
- b) Non si possono svolgere attività di ingrosso all'interno dei sistemi commerciali, ad eccezione dei sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione e attraversamento.
- c) Le attività di ingrosso sono ammissibili nelle aree tendenzialmente non commerciali limitatamente alle zone urbanistiche a destinazione produttiva.
- d) Non sono ammesse attività all'ingrosso nelle aree a presenza commerciale non addensata di cui all'Art. 12 comma 4, salvo il mantenimento della attività eventualmente esistenti alla data di adozione del PGT.

Art. 20. 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. 15/00 è ammissibile nelle aree indicate nella Tav. S1 con la specifica destinazione (non esclusiva) di “aree mercatali”:

CENTRO

Area mercatale Viale Rimembranze

Area Mercatale tra V. Piave e V.le Casati , individuata per il futuro trasferimento del mercato da Viale Rimembranze

TACCONA

Area mercatale di via Marx /via Puccini (esistente)

Area mercatale di via Marx/ Leoncavallo (di prossima realizzazione)

Lo svolgimento di attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'Art.12 del R.R. 5/03 sulle fiere è possibile, oltreché nelle predette aree, lungo:

- piazza Garibaldi (esclusa via S. Pellico), via Cavour, P.za Matteotti, P.za IX Novembre, via Saragat, via 1° Maggio (esclusa via Dante), via San Rocco (esclusa via XXV Aprile);
- via Confalonieri (dall'altezza dell'incrocio di via Paganini/Cervi, escluse, a via D'Azeglio esclusa). Nel tratto sono comprese p.za Nenni, p.za Don Minzoni, via Combattenti (esclusa via Alfieri);
- via Libertà, via Edison, via Veneto, via Trieste, via Volta;
- via Italia (dall'altezza di via Roma, esclusa, a via Risorgimento, esclusa). Nel tratto sono comprese: via Robecchi/La Pira, il parcheggio della Coop, il capolinea automezzi e l'area verde adiacente a via Robecchi.

3. L'utilizzazione di altre 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. 21. 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 dotazione di servizi previsti per gli esercizi commerciali di vicinato, ad esclusione dei sistemi lineari delle vie centrali.

I relativi locali dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i Pubblici esercizi di somministrazione.

Art. 22. 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 indicate nella stessa Tabella 3.

6. Norme Transitorie e Finali

Art. 23. Presentazione delle Istanze

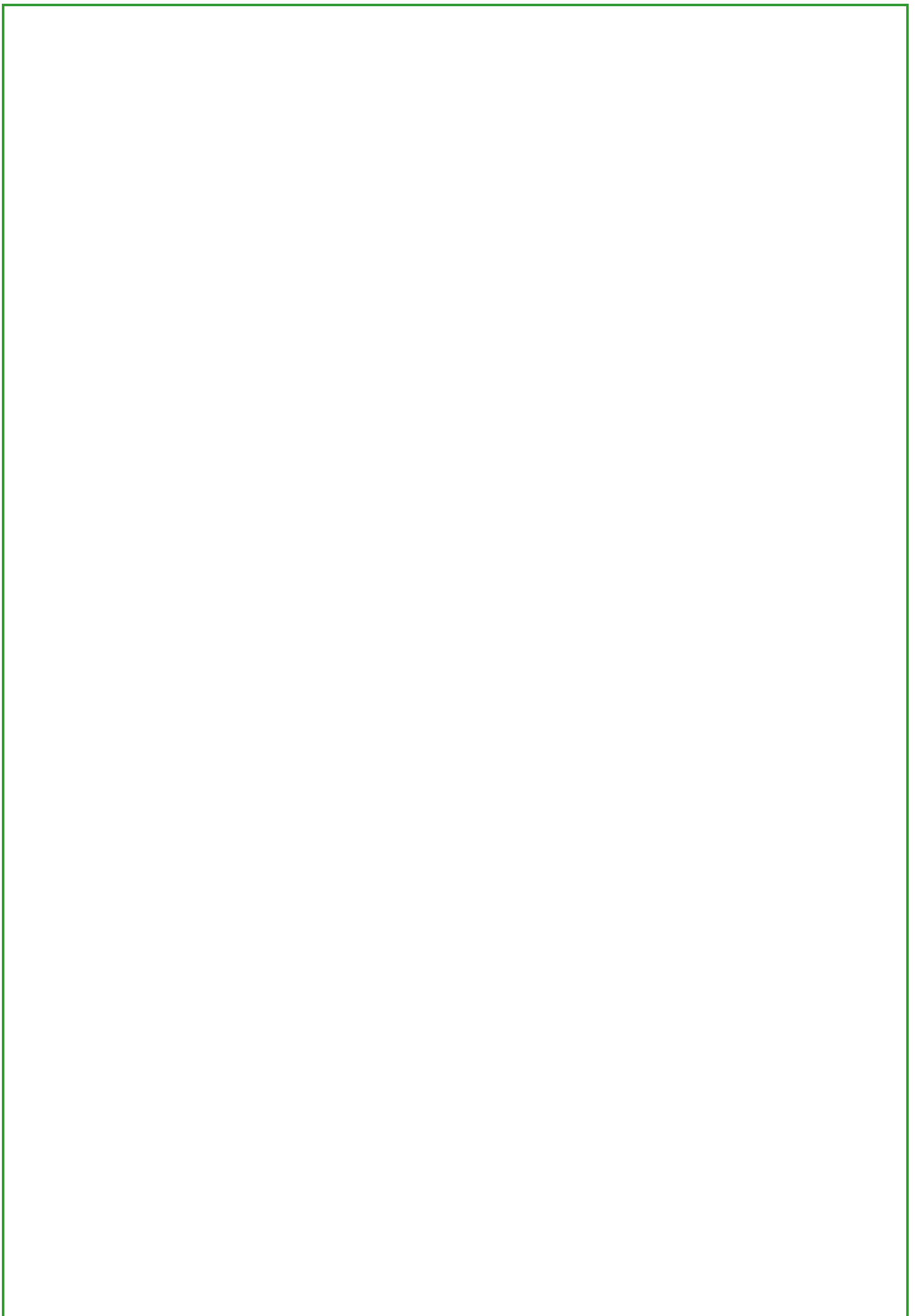
I procedimenti relativi ai permessi di costruire o DIA e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie o grandi strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi espressamente previsti da detta delibera, e segnatamente quelli relativi ad aree soggette a pianificazione 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. 24. Situazioni Esistenti In Difformità alle Norme

La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui al presente allegato 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 dei servizi pubblici previsti.



ALLEGATI

TABELLA 1 AMMISSIBILITA' DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI E ASSIMILATE IN FUNZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE

Articoli
prescrizioni

FASCIA MASSIMA SUPERFICIE DI VENDITA MQ.

SISTEMI COMMERCIALI

VICINATO													MEDIE STRUTTURE											
250						LIVELLO 1 800						LIVELLO 2 1500						LIVELLO 3 2500						
VA	VN	VP	VS	VI	M1A	M1N	MCU1	MP1	MS1	M11	M2A	M2N	MCU2	MP2	MS2	M12	M3A	M3N	MCU3	MP3	MS3	M13		

1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1.1 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI

- 10 1.1.1 VIE CENTRALI
- 11 1.1.2 ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE

1.2 SISTEMI COMMERCIALI AREALI

1.2.1 SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI

- 13 1.2.1.1 AREE PER GRANDI STRUTTURE
 - 1.2.1.1.1 CENTRO COMMERCIALE COOP
 - 1.2.1.1.2 Area via Battisti/Della Giardina
 - 1.2.1.1.3 Area Le Roy Merlin Lissone
- 1.2.1.2 AREE PER MEDIE STRUTTURE > 800 mq
 - 1.2.2.2.1 Area Multisala
 - 1.2.2.2.2 Area Porta Sud

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

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

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

14

1.2.2 SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI

- 1.2.2.1 ADENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI
- 1.2.2.2 ADENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI

SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

12

1.3 AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA



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

14

2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

2.1 AREE EDIFICABILI

- 2.1.1 AREE PRODUTTIVE (D1-D2)
- 2.1.2 AREE A SERVIZI

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

2.2 AREE NON EDIFICABILI

AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOLOGICO, ECC.

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

LEGENDA

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

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



FASCIA MASSIMA SUPERFICIE DI VENDITA MQ.

Articoli
prescrizioni

SISTEMI COMMERCIALI

MEDIE STRUTTURE UNITARIE											
LIVELLO 1 800				LIVELLO 2 1500				LIVELLO 3 2500			
CT	CM	FOC	PARCO	CT	CM	FOC	PARCO	CT	CM	FOC	PARCO

1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

- 1.1 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI**
- 10 **1.1.1** VIE CENTRALI
 - 11 **1.1.2** ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE

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

- 1.2 SISTEMI COMMERCIALI AREALI**
- 1.2.1 SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI**
- 1.2.1.1 AREE PER GRANDI STRUTTURE
 - 1.2.1.1.1 CENTRO COMMERCIALE COOP
 - 1.2.1.1.2 Area via Battisti/Della Giardina
 - 1.2.1.1.3 Area Le Roy Merlin Lissone
 - 1.2.1.2 AREE PER MEDIE STRUTTURE > 800 mq
 - 1.2.2.2.1 Area Multisala
 - 1.2.2.2.2 Area Porta Sud

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

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

- 1.2.2 SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI**
- 1.2.2.1** ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI
 - 1.2.2.2** ADENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI

NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

- 1.3 AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA**

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

- 14 2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI**

- 2.1 AREE EDIFICABILI**
- 2.1.1 AREE PRODUTTIVE (D1-D2)
 - 2.2.2 AREE A SERVIZI

NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO
NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO

- 2.2 AREE NON EDIFICABILI**
- AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOLOGICO, ECC.

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

LEGENDA	SI	TIPOLOGIA AMMESSA
	NO	TIPOLOGIA NON AMMESSA
	CT	CENTRO COMMERCIALE TRADIZIONALE
	CCM	CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE
	FOC	FACTORY OUTLET CENTER
	PARCO C	PARCO COMMERCIALE

FASCIA MASSIMA SUPERFICIE DI VENDITA MQ.

Articoli
prescrizioni

SISTEMI COMMERCIALI









GRANDI STRUTTURE UNITARIE															
INTERCOMUNALE 5000				PROVINCIALE 10000				INTERPROVINCIALE 15000				REGIONALE > 15000			
CT	CM	FOC	PARCO	CT	CM	FOC	PARCO	CT	CM	FOC	PARCO	CT	CM	FOC	PARCO

1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1.1 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI

- 10  1.1.1 VIE CENTRALI
- 11  1.1.2 ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE

1.2 SISTEMI COMMERCIALI AREALI

- 13  1.2.1 SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI
- 1.2.1.1  1.2.1.1 AREE PER GRANDI STRUTTURE
- 1.2.1.1.1  1.2.1.1.1 CENTRO COMMERCIALE COOP
- 1.2.1.1.2  1.2.1.1.2 Area via Battisti/Della Giardina
- 1.2.1.1.3  1.2.1.1.3 Area Le Roy Merlin Lissone
- 1.2.1.2  1.2.1.2 AREE PER MEDIE STRUTTURE > 800 mq
- 1.2.2.2.1  1.2.2.2.1 Area Multisala
- 1.2.2.2.2  1.2.2.2.2 Area Porta Sud

14 1.2.2 SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI



-  1.2.2.1 ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI
-  1.2.2.2 ADENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI

12 1.3 AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA

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

14 2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

2.1 AREE EDIFICABILI

-  2.1.1 AREE PRODUTTIVE (D1-D2)
-  2.2.2 AREE A SERVIZI

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

2.2 AREE NON EDIFICABILI

AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOLOGICO, ECC.

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

LEGENDA

- SI TIPOLOGIA AMMESSA
- NO TIPOLOGIA NON AMMESSA
- CCT CENTRO COMMERCIALE TRADIZIONALE
- CCM CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE
- FOC FACTORY OUTLET CENTER
- PARCO C PARCO COMMERCIALE

Tabella 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 area di cui al Piano delle Regole o nel sistema commerciale, indicate nelle relative norme, alle seguenti specifiche disposizioni e limitazioni in funzione del tipo di sistema commerciale di cui all'Art. 8



SISTEMI COMMERCIALI

1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1.1 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI

1.1.1	VIE CENTRALI
1.1.2	ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE

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	SI	SI	SI	SI	SI

** Fronte max 20 metri

1.2 SISTEMI COMMERCIALI AREALI

1.2.1 SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI

1.2.1.1	AREE PER GRANDI STRUTTURE
1.2.1.1.1	CENTRO COMMERCIALE COOP
1.2.1.1.2	Area via Battisti/Della Giardina
1.2.1.1.3	Area Le Roy Merlin Lissone
1.2.1.2	AREE PER MEDIE STRUTTURE > 800 mq
1.2.2.1	Area Multisala
1.2.2.2	Area Porta Sud

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

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

1.2.2 SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI

1.2.2.1	ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI
1.2.2.2	ADENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI

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

1.3 AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA



2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

2.1 AREE EDIFICABILI

2.1.1	AREE PRODUTTIVE D1, D2
2.2.2	AREE A SERVIZI

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

2.2 AREE NON EDIFICABILI

AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOLOG.

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

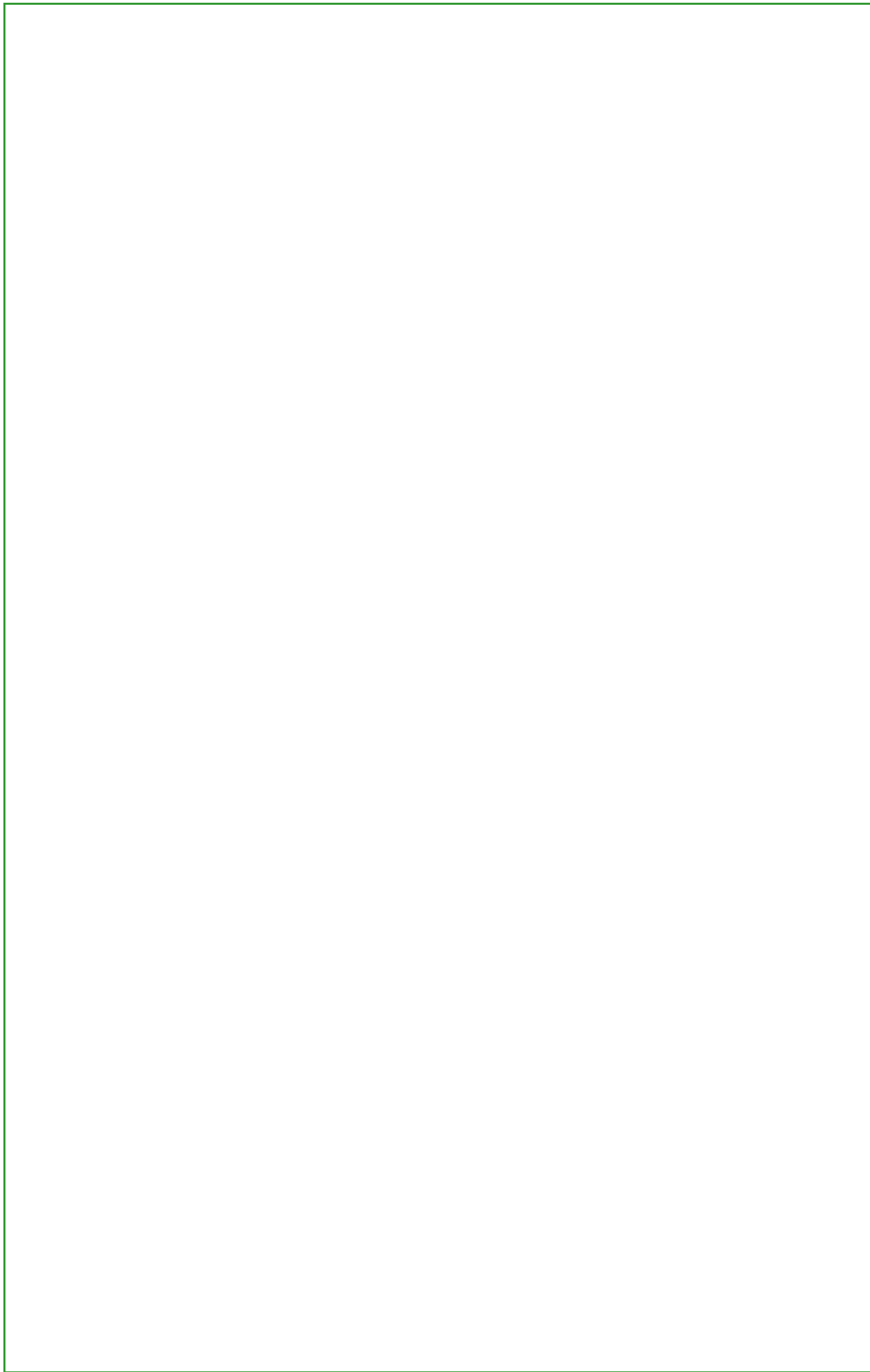
LEGENDA

SI

TIPOLOGIA AMMESSA

NO

TIPOLOGIA NON AMMESSA





prassicoop

società cooperativa

*Servizi Integrati per il Commercio e il Terziario
Architettura, Urbanistica, Consulting Engineering*

www.prassicoop.it

20129 Milano, viale dei Mille, 5, Tel. 0270005491 (R.A.) Fax 0270009022

21100 Varese, via Piave 3, Tel. e Fax 0332/231340

P. IVA 12887850159 - R.I. CCIAA MI 126517 - C.C.Post. 12043204