COMUNE di CARATE BRIANZA

Provincia di Monza e Brianza

Regione Lombardia

REGOLAMENTO ATTUATIVO COMMERCIALE

Piano del Commercio

APPROVATO CON DELIBRAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 49 DEL 15/09/2011

Indice

Art. 1 Premessa pag 3

Art. 2 Inquadramento giuridico pag 4

Art. 3 Definizioni pag 6

Art. 4 Tipologie commerciali pag 10

Art. 5 Dotazioni spazi commerciali pag 12

Art. 6 Rilascio autorizzazioni commerciali pag 14

Art. 7 Sistemi commerciali pag 16

Art. 8 Distributori di carburante pag 20

Art. 9 Cambi di destinazione d'uso pag 21

Art 10 Mercati e spazi espositivi temporanei pag 21

Art. 11 Commercio all'ingrosso pag 21

Art. 12 Localizzazione centri di telefonia in sede fissa pag 21

Art. 13 Presentazione delle istanze pag 22

Art. 14 Casi esistenti in difformità alle norme pag 22

Art. 1 PREMESSA

Sula base di quanto espresso e definito a livello Regionale, il commercio è uno dei fattori fondamentali per le politiche a sostegno del miglioramento della qualità di vita nelle città, in quanto elemento qualificante dei processi di trasformazione, riconversione e mantenimento del tessuto urbano.

In questo contesto, una funzione cruciale viene svolta dai negozi di vicinato che, animando il **centro urbano** costituiscono un primario fattore di organizzazione degli spazi e dei ritmi urbani.

La capacità di contribuire all'animazione, alla qualificazione del tessuto urbano e alla generazione di processi di trasformazione socio-economica oltreché edilizia, propria del comparto commerciale è apparsa in tutta la sua rilevanza.

La riscoperta dell'offerta commerciale quale risorsa per la qualità urbana è quindi oggi, uno dei fattori più potenti ed innovativi per ripensare le politiche urbane. Tale processo è facilitato dal forte ritorno di interesse per il consumo di prossimità, dalla ricerca dell'autenticità e della differenziazione dell'offerta commerciale, dalla ricerca di un contesto che assicuri piacevolezza, unicità ed emozione, fattori certamente più facili da ritrovare in un luogo urbano adeguatamente valorizzato anziché in un contesto di consumo artificiale.

La valorizzazione del commercio urbano non può realizzarsi solo per iniziativa del singolo operatore commerciale, ma richiede l'adesione degli operatori ad una visione strategica e di investimento comune, così come una capacità di regia e di coerente sostegno da parte dell'Ente di governo del territorio, cioè del Comune, che deve saper mettere in gioco tutte le proprie competenze intorno a quest'obiettivo.

E' intenzione dell'amministrazione comunale, favorire interventi di riqualificazione urbana, commerciale e di servizio a favore della collettività e dei commercianti.

Ogni intervento di nuovo sviluppo commerciale per medie e/o grandi strutture di vendita dovrà avviare interventi di sostenibilità volti alla rivalutazione del territorio comunale con una particolare attenzione al Centro Urbano.

L'amministrazione comunale definirà gli interventi e le modalità di partecipazione di ogni nuovo operatore commerciale che si affaccierà sul territorio comunale.

CONTENUTI

Per le indicazioni relative ai riferimenti giuridici generali, agli studi preliminari e agli obiettivi generali da perseguire con il presente documento, per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, si fa rimando alle " Analisi conoscitive di carattere socio-economico a supporto del Piano di Governo del Territorio del Comune di Carate Brianza".

Viene aggiunto alla normativa ìl presente regolamento attuativo per le attività commerciali ed assimilate.

Per tutto quanto non specificatamente indicato nel presente allegato, le attività commerciali, di somministrazione e paracommerciali rimangono assoggettate alle norme genericamente applicabili al comparto urbanistico di appartenenza.

Art. 2 INQUADRAMENTO GIURIDICO

Ai sensi del D.lgs 114/98, in attuazione alla riforma del commercio, le disposizioni sullo sviluppo delle attività commerciali sono regolamentate attraverso il Piano di Governo del Territorio.

E' volontà del legislatore uniformare la pianificazione urbanistica e la programmazione commerciale, riconducendo quest'ultima all'interno della pianificazione territoriale.

Il presente documento definisce i criteri per regolamentare gli interventi commerciali previsti nel PGT sotto il profilo della sostenibilità "Impatto zero".

LA NORMATIVA DEL SETTORE COMMERCIO

- **Normativa nazionale**
  - D.lgs. 114/98 " Riforma della Disciplina Relativa al Settore del Commercio, a norma dell'Art. 4, comma 4, della L. 15.03.1997, n°59

    Attraverso il D.lgs 114/98 si sono definiti gli obiettivi generali per la programmazione della Rete Distributiva Commerciale, demandando alle Regioni la formulazione degli indirizzi programmatici:

    - Gli strumenti urbanistici comunali devono individuare le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita.
    - Devono essere regolati i limiti a cui sono sottoposti gli insediamenti commerciali rispetto alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali. Inoltre devono essere definiti i rapporti architettonici con l'intorno e relativo arredo urbano.
    - Regolamentazione dei vincoli urbanistici per il rilascio dei permessi di costruire o titolo abilitativo equipollente.
    - Correlazione tra i procedimenti urbanistici e quelli commerciali, eventualmente prevedendone la contestualità.

- **Normativa regionale**
  - Legge Regionale n° 6/2010 del 02.02.2010 " Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere" e successive integrazioni della Legge Regionale 3/2011 del 21.02.2011.
    La L.R. 6/2010 fissa gli obiettivi generali per gli adempimenti di natura commerciale in attuazione alle disposizioni nazionali tra cui:
    - incentivare l'integrazione tra la pianificazione territoriale urbanistica e la programmazione commerciale per un equilibrato ed armonico assetto del territorio .
    - salvaguardare e riqualificare i centri storici mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti ed il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale, favorendo un integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei valori architettonici, ambientali e del contesto sociale

- valorizzare la funzione commerciale al fine di riqualificare il tessuto urbano e i centri storici

- Programma triennale di sviluppo del Settore commerciale (PTSSC)
  - DCR 02.10.2006 n. VIII/205 Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008. Con la L.R. n.9/09, la durata è stata portata a tempo indeterminato.
- Provvedimenti attuativi
  - D.G.R. VIII/5054
  - D.G.R. VIII/5641
  - D.G.R. VIII/5913
  - D.G.R. VIII/6024
  - D.D.G. n° 970 del 2008
  - D.G.R. VIII/7182
  - D.D.G. n° 15387
  - D.G.R. VIII/1062
- Legislazione urbanistica regionale
  - L.R. 12/2005
  - D.C.R. VIII/352
  - D.G.R. VIII/5913

Art. 3 DEFINIZIONI

Destinazioni d'uso commerciali

Ai sensi della presente normativa vigente, per destinazioni d'uso commerciali, s'intendono tutti quegli spazi costruiti o aperti utilizzati per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente: la presenza di personale incaricato alla vendita; il deposito delle merci poste in vendita; l'accesso ai clienti

Si intendono di valenza commerciale anche tutti gli spazi complementari e accessori all'attività di vendita quali a titolo esemplificativo: uffici, locali espositivi, servizi igienici, magazzini, locali di preconfezionamento e simili,ecc., purché funzionali all'area di vendita.

Non rientrano nella tipologia commerciale tutti 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 comunque la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha sua autonomia gestionale. Nella fattispecie si considererà commerciale la porzione di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori).

Nel caso di vendita a professionisti, attraverso spazi dedicati quali show room, spazi espositivi presenti all'interno dell'ambito produttivo, si configurano quali elementi accessori della produzione e pertanto non saranno classificati come commerciali.

Destinazioni d'uso paracommerciali

Si intendono attività paracommerciali quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte dei clienti assimilabile alle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

A1) sia prevista la presenza di 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.);

A2) sia ammesso da parte del cliente l'accesso diretto nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;

A3) le attività non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

A titolo indicativo, rientrano in queste tipologie le attività di estetista, parrucchiere, centri fitnes, pizza da asporto, centro di abbronzatura, fotografi, cornicia, lavanderia, calzolaio, laboratori di analisi ec.., e comunque tutte quelle attività di "servizio artigianale".

Rientrano nelle attività paracommerciali le attività d'intrattenimento e spettacolo quali: bowling, bocciodromi, locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto A): 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, 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

Destinazioni ad uso somministrazione

Sono considerati esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande tutte quelle attività nelle quali avviene la somministrazione, consumo e vendita sul posto di alimenti e bevande. Sono compresi 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:

· 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 preconfezionamento 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, (come, ad esempio, 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 adibito alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci. Le destinazioni commerciali ed assimiliate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e dell'applicazione degli standards urbanistici, nelle tipologie di cui all' Art. 4, rimandando comunque la disciplina delle attività di somministrazione al regolamento vigente comunale.

Superficie di vendita

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

Non sono da considerarsi come area di vendita:

· i locali nei quali, non sia consentita nei termini di legge la permanenza di persone;

· i servizi igienici, utilizzati dai clienti e quelli di servizio al personale.

In caso di attività di vendita associata alla somministrazione, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alla permanenza dei clienti 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..

Struttura di Vendita organizzata in forma 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 la somma della superfcie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non supera i 250mq o quando l'accesso dei clienti avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze, configurandosi in "Centri Commerciali Naturali".

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.

CENTRO COMMERCIALE

Per Centro Commerciale s'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi gestiti unitariamente, anche coesistenti con esercizi di tipo paracommerciali e/o di tipo terziario/direzionale.

I Centri Commerciali a loro volta sono distinti in:

1. CENTRO COMMERCIALE TRADIZIONALE : inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

2. CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE : inteso quale complesso commerciale con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale, 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. FACTORY OUTLET CENTER : costituito da una 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 appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

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.

S.L.P. ambito commerciale

Nel computo della superficie lorda di pavimento non vengono computate, oltre agli spazi già esclusi:

· scale fisse e mobili, nastri trasportatori, montacarrelli e montacarichi;

· locali per gli impianti tecnologici;

· aree di sosta automezzi, anche se coperte e le relative rampe e corselli di manovra;

· 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 TIPOLOGIE COMMERCIALI

Sono determinate le seguenti tipologie e relative categorie per la determinazione degli interventi ammissibili e loro dotazione degli standard:

TIPOLOGIA EV - ESERCIZI VICINATO

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

· Negozi alimentari e/o non alimentari di vicinato

· Attività paracommerciali di vicinato

· Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato

· Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato

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

TIPOLOGIA M1 - MEDIE STRUTTURE LIVELLO 1

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

· Medie Strutture alimentari e/o non alimentari di livello 1

· Medie Strutture Paracommerciali di livello 1

· Medie Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1

· Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 1

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

TIPOLOGIA M2 - MEDIE STRUTTURE LIVELLO 2

Esercizi con una superficie di vendita tra 801 e 2500 mq, suddivisi in:

· Medie Strutture alimentari e/o non alimentari di livello 2

· Medie Strutture paracommerciali di livello 2

· Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2

· Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 2

TIPOLOGIA GSI - GRANDI STRUTTURE RILEVANZA INTERCOMUNALE Esercizi aventi una superficie di vendita tra 2.501 e 5.000 mq, suddivise in:

· Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari e/o non alimentare

· Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale

· Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale all'ingrosso

TIPOLOGIA GRS - GRANDI STRUTTURE RILEVANZA SOVRACOMUNALE

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita tra 5.001 e 15.000 mq, suddivise in:

· Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari e/o non alimentari

· Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale

· Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale all'ingrosso

TIPOLOGIA GRR - GRANDI STRUTTURE RILEVANZA REGIONALE

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

· Grandi Strutture di Rilevanza Regionale alimentari e/o non alimentari

· Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Regionale

· Grande Struttura di Rilevanza Regionale all'Ingrosso

In generale si intendono attività miste quando la presenza della attività alimentari o dell'attività non alimentare sia al di sotto del 25% di superficie di vendita complessiva. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

TIPOLOGIA DC- IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Impianti per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti quali: benzine, miscele di benzine, gasolio, GPL, gas metano, idrogeno, bio-carburanti o ogni altro carburante per l'autotrazione.

Gli impianti di distribuzione carburanti ammettono la presenza di servizi accessori quali: servizi di erogazione e controllo aria e acqua, servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista, autolavaggio, spazi per camper, servizi igienici di uso pubblico, vendita accessori per auto, centro di informazioni turistiche, servizi fax e fotocopie, punto telefonico pubblico, servizi bancari, vendita di prodotti

alimentari e non alimentari, somministrazione di alimenti e bevande, rivendita di quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.

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.

Art. 5 DOTAZIONI SPAZI COMMERCIALI

Aree di manovra e di Carico-Scarico

Ogni attività commerciale o assimilata deve 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 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 le medie strutture di 2° livello 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 dall'attività.

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 della 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 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.

Accessibilità Pedonale

Gli spazi commerciali devono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo 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:

· di m 1,00 per le Medie Strutture di Primo livello

· di m 2,00 per le Medie Strutture di secondo livello

· di m 3,00 per le Grandi strutture di vendita inferiori a 15.000mq di S. di V. ;

· di m 4,00 per le Grandi Strutture di Vendita superiori a 15.000mq di S. di V..

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 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, e nei punti in cui il PGT preveda il mantenimento di allineamenti che non consentano la realizzazione di marciapiedi.

Spazi e parcheggi ad uso pubblico

Le dotazioni per spazi e parcheggi pubblici sono regolamentate tramite gli indici urbanistici di PGT, diversamente in caso di mancata regolamentazione, la dotazione di spazi e parcheggi pubblici dovrà essere non inferiore al 100% della Slp di cui almeno il 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.

Relativamente alle Medie Strutture di Vendita di secondo livello non regolarmente dagli indici urbanistici di PGT, l'amministrazione comunale potrà chiedere a sua discrezione la verifica dei parcheggi fino al 75% del 100% della SLP, mantenendo però invariato il 50% della S.L.P. per spazi pubblici (verde, attrezzature pubbliche, piazza, ecc.).

Per le Grandi Superfici di Vendita è richiesta la dotazione a spazi e parcheggi pubblici pari al 200% della S.L.P. di cui almeno 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.

Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente piantumate e illuminate.

ART. 6 RILASCIO AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI

Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai 250mq di un esercizio di vicinato sono soggetti a previa comunicazione al comune.

Il soggetto interessato deve dichiarare:

1) di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D. Lgs 59/2010;
2) di aver rispettato i regolamenti locali, igienico sanitari, edilizi ed urbanistici;
3) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita;

Medie Strutture di vendita

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai 2.500mq di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune.

Il soggetto interessato deve dichiarare:

1) di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D. Lgs 59/2010;
2) di aver rispettato i regolamenti locali, igienico sanitari, edilizi ed urbanistici;
3) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita;

Il rilascio delle autorizzazioni relative a medie strutture di secondo livello con superficie di vendita superiore agli 800mq dovrà tenere conto degli impatti commerciali, urbanistici, infrastrutturali e ambientali cosi come previsto dalla legislazione vigente.

In particolare per la Compatibilità dell'Impatto commerciale saranno verificati:

1) Analisi domanda e offerta;
2) Ricadute occupazionali del nuovo punto vendita;
3) Impatto e/o integrazione con la rete distributiva esistente;

In particolare per la Compatibilità dell'Impatto urbanistico e infrastrutturale saranno verificate:

1) Le condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e tramite trasporto pubblico;
2) Sistema parcheggi;
3) Le relazioni con il sistema logistico;
4) Le relazioni con gli spazi pubblici e il sistema dei servizi comunali;
5) Le integrazione funzionale con l'assetto urbano;

In particolare per la Compatibilità dell'Impatto Ambientale saranno verificati:

1) I rapporti con le caratteristiche naturali ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento;
2) Le emissioni acustiche, le emissioni gassose e le polveri da traffico generato. Attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limiti per l'inquinamento del sottosuolo e acque sotterranee
3) Le emissioni luminose

L'amministrazione comunale in relazione al tipo d'intervento valuterà la necessità di approfondire più o meno i temi sopraesposti in un ottica di verifica coerente ed esaustiva degli impatti.

Per le medie strutture di vendita di primo livello, l'amministrazione comunale potrà, su richiesta esplicita, valutare tutti o parte dei temi sopraesposti in base alla natura e ubicazione dell'intervento con particolare riguardo all'impatto viabilistico.

Grandi Strutture di vendita

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune.

Il soggetto interessato deve dichiarare:

1) di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 del D. Lgs 59/2010;
2) di aver rispettato i regolamenti locali, igienico sanitari, edilizi ed urbanistici;
3) il settore o i settori merceologici, l'ubicazione e la superficie di vendita;

La domanda di rilascio dell'autorizzazione è esaminata da una conferenza di servizi indetta dal comune, composta da tre membri, rappresentanti rispettivamente, Regione, Provincia e Comune.

L'autorizzazione segue i criteri previsti dall'art. 6 della Legge Regionale 6 del 2 febbraio 2010 **"Testo unico delle Leggi Regionali in materia di Commercio e Fiere"**

ART. 7 SISTEMI COMMERCIALI

In coerenza con quanto previsto nel Piano delle Regole vengono qui di seguito definiti gli ambiti e i sistemi urbani commerciali.

SISTEMA COMMERCIALE INTERNO AL PERIMETRO DEL "RING"

Sono consentiti, all'interno del RING, sia per la categoria residenziale che quella produttiva, interventi ex novo, di ristrutturazione o cambio merceologico per gli esercizi di vicinato, fatto salvo le aree di recupero AR4 e AR23 dove è consentita la media struttura di vendita.

E' AMMESSO IL TRASFERIMENTO, ACCORPAMENTO E/O AMPLIAMENTO nella misura massima del **30%** e sempre che non cambi la tipologia commerciale delle Licenze di Medie Strutture di Vendita già esistenti all'interno del RING. Il tutto è comunque subordinato alle verifiche di compatibilità urbanistico-infrastrutturale e ambientale.

Vengono di seguito definiti alcuni ambiti di approfondimento all'interno del RING.

1.1)***Sistemi commerciali sugli Assi Centrali all'interno del RING***

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.

Le attività ammesse devono essere situate al piano terreno ed 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. L'insediamento ex novo al piano terreno di filiali di istituti di credito è ammessa alla condizione che il fronte strada non superi i 20 metri lineari.

Sono ammesse attività commerciali per esercizi di vicinato, e ammessa attività di media strutture di vendita di 1° livello solo nel caso di trasferimento di una licenza presente all'interno del RING, fatto salvo le verifiche di compatibilità urbanistica, infrastrutturale e ambientale. Non sono ammesse in ogni caso medie strutture vendita di 2° livello.

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.

1.2)***Sistemi commerciali degli assi all'interno del RING***

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

Le attività ammesse devono essere situate al piano terreno ed 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. L'insediamento ex novo al piano terreno di filiali di istituti di credito è ammessa alla condizione che il fronte strada non superi i 20 metri lineari.

Sono ammesse attività commerciali per esercizi di vicinato, è ammessa attività di media struttura di vendita di 1° livello e 2° livello solo nel caso di trasferimento di una licenza presente all'interno del RING, fatto salvo le verifiche di compatibilità urbanistica, infrastrutturale e ambientale.

All'interno del RING nelle zone del territorio comunale classificate dal PGT come ambiti produttivi sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in ***esercizi isolati 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.

· esercizi di vicinato con accesso diretto dalla strada: attività di vendita al dettaglio, attività di somministrazione di alimenti e bevande, attività paracommerciali.

SISTEMA COMMERCIALE ESTERNO AL PERIMETRO DEL "RING"

Sono consentiti, all'esterno del RING interventi per medie strutture di vendita negli ambiti produttivi, e di trasformazione cosi definiti: A6 , A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, A17, A18.

Vengono di seguito definiti alcuni ambiti di approfondimento all'esterno del RING.

2.1) Sistemi Commerciali sugli Assi di Grande Comunicazione esterni al perimetro del RING – S.S. 36 "Valassina"

Sono caratterizzati dalla presenza di strutture di supporto e servizio ai viaggiatori in transito (distributori di carburante, autogrill, motel, edicole, ecc.) ed il cui accesso avviene esclusivamente dall'infrastruttura di comunicazione (autostrade, tangenziali, ecc.).

Sono ammesse attività commerciali di medie strutture di 1° e 2° livello anche con tipologia di Centro Commerciale.

2.2) Sistemi commerciali in prossimità di Assi di Grande comunicazione esterni al Perimetro del RING – S.S. 36 "Valassina"

Sono costituiti dall'insieme di una o più strutture commerciali che globalmente raggiungono la soglia di consistenza indicata nelle presenti norme, 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.

Sono ammesse attività commerciali di medie strutture di 1° e 2° livello anche con tipologia di Centro Commerciale, e Grande Struttura di Vendita, quest'ultima da svilupparsi solo attraverso Accordi di Programma ai sensi dell'art. 92 comma 5 della L.R. 12/2005.

SISTEMA COMMERCIALE in prossimità dell'asse provinciale S.P. n° 6 "Monza-Carate"

Dalle analisi conoscitive, emerge la valenza di carattere commerciale dell'Asse Provinciale n°6 , pertanto è utile sottolineare la compatibilità di natura commerciale fatto salvo gli adeguamenti di carattere urbanistico -edilizio eventualmente necessari.

AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

In queste aree è ammesso esclusivamente l'insediamento di esercizi di vicinato.

Sono consentite attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati autonomi alimentari e non alimentari unicamente nei seguenti casi:

· attività che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili), o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc).

· attività paracommerciali di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive e direzionali (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili);

· pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività di intrattenimento e svago, equivalenti a esercizio di vicinato.

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.

DESTINAZIONI COMMERCIALI E ASSIMILATE NELLE COSTRUZIONI

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 o dietro presentazione di Denuncia d'Inizio Attività (DIA) qualora il tipo di destinazione d'uso commerciale rientri negli esercizi di vicinato o nelle medie strutture di vendita, 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 domanda di permesso di costruire o 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 non superi i 800 mq, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi.

ART. 8 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Non sono ammessi nuovi impianti o il ricollocamento di quelli esistenti nei seguenti casi:

· nei centri abitati;

· in tutti i tratti stradali in cui, l'esercizio del rifornimento comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;

· fuori dai centri abitati a distanza non adeguata dagli incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento viabilistico per motivi strutturali o di tipo ambientale.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, l'ammissibilità delle attività di tipo EV (vicinato) ad esse direttamente connesse.

Sono ammessi i distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive soltanto nelle destinazioni di tipo produttivo, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

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.

Normativa:

DLgs 32/1998 (Decr. Lgs 11 Febbraio 1998 n. 32)
DLgs 246/1999 (Decr. Lgs 8 settembre 1999, n. 346)
L.R. 5 ottobre 2004, n. 24
L.R. 7 agosto 2008, n. 25
D.G.R. 11 giugno 2009, n. 9590
D.G.R. 16 dicembre 2009, n. 10824

ART. 9 CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Il cambio 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 per i negozi di vicinato, per tutte le altre categorie è soggetto a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

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.

ART. 10 MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

Lo svolgimento su aree pubbliche di mercati e fiere è ammesso solo dove esplicitamente prevista nel PGT la definizione di "Aree mercatali", quale destinazione vincolante ma non esclusiva.

L'utilizzazione di altre aree a standard 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. 11 COMMERCIO ALL'INGROSSO

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali.

Nel caso l'attività dovesse configurarsi nelle tipologie commerciali di cui all'art. 4 si considereranno le relative disposizioni, aggiungendo le seguenti precisazioni:

a) la vendita all'ingrosso è ammessa nei locali al dettaglio solo per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale;

b) le attività all'ingrosso sono ammissibili tendenzialmente negli ambiti a destinazione produttiva.

ART. 12 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.

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

ART. 13 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.

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.

Con riferimento alle medie strutture di vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 4, del D. Lgs. 114/98, decorso il termine di giorni 90 dalla data di presentazione della domanda, la stessa si intende accolta, qualora non venga comunicato il provvedimento di diniego, in ogni caso, restano salve le ipotesi di sospensione ed interruzione del termine, previste dalla normativa vigente.

ART. 14 CASI ESISTENTI IN DIFFORMITA' ALLE NORME

La presenza di attività commerciali o paracommerciali non compatibili con quanto riportato all'interno delle previsioni di PGT è ammessa fino alla cessazione dell'attività stessa. Sono comunque ammessi i sub-ingressi.

L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 30% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia a cui appartengono e definitive all'interno del precedente Art. 4.

Per la quota di superfici aggiuntive si richiede comunque la dotazione degli standard previsti.