

CITTÀ DI



PIOLTELLO

PROVINCIA DI MILANO

REGIONE LOMBARDIA

Criteri Autorizzazione Medie Strutture di Vendita 2011

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA
D.LGS. 114/98 E LEGGE REGIONALE LOMBARDIA N 6/2010 E REGOLAMENTI ATTUATIVI
PROGRAMMA PLURIENNALE PER IL COMMERCIO (DCR VIII/215 DEL 02/10/2006) E RELATIVE MODALITA' APPLICATIVE

RELAZIONE

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

prassicoo **P**
territorio



HANNO COLLABORATO ALLA STESURA :

RENATO CAVALLI

Coordinamento Generale Lavoro

THOMAS MAMBRINI
FRANCESCA AIMETTI
ROBERTO MURACA

Consulenza Legale
Consulenza Economica
Consulenza Urbanistica

ORNELLA PECORARI
PATRIZIA FERRARIO

Coordinamento Segreteria
Segreteria

Si ringrazia sentitamente per la collaborazione il personale dell'Amministrazione Comunale

SIGLA PRATICA: PIC 2.895

FILE : \\Sbs2k8\dati\PRATICHE\PIC\PIOLTELLO PIC 2895\Medie strutture11 Pioltello.docx

prassicoop

società cooperativa

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

www.prassicoop.it

**20129 Milano, via Pergolesi, 8, Tel. 0270005491 (R.A.) Fax 0270009022
21100 Varese, via Piave 3, Tel. e Fax 0332/231340
P. IVA 12887850159 - R.I. CCIAA MI 126517**

SOMMARIO

SOMMARIO	I
PREMESSA	1
Presupposti Giuridici	1
Considerazioni Generali	1
Ricognizione delle medie strutture esistenti	2
Calcolo del peso insediativo	2
Parte 1 Norme Comuni	4
TITOLO 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art.1 Natura ed Ambito di Applicazione	5
Art.2 Obbiettivi generali	5
Art.3 Procedure	6
Art.4 Terminologia	6
Art.5 Modalità di Lettura delle Presenti Disposizioni	7
Art.6 Competenze	8
Art.7 Definizioni	8
7.1 ESERCIZI DI VICINATO	8
7.2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	8
7.3 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	9
Art.8 Strutture Commerciali Unitarie	9
TITOLO 1.2. PRESENTAZIONE E ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE	11
Art.9 Tipologia di istanze	11
Art.10 Relazione Integrata di impatto	11
Parte 2 CRITERI DI AMMISSIBILITA'	13
TITOLO 2.1. Collocazione Territoriale	14
Art.11 Localizzazioni in cui è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita	14
TITOLO 2.2. Criteri generali di valutazione	14
Art.12 Valutazione integrata dell'impatto	14
Art.13 Esercizi aventi impatto sovracomunale	16
Art.14 Verifica preventiva dei valori di inquinamento	16
Art.15 Standard di Parcheggio	16
Art.16 Contestualità tra pratica edilizia e commerciale	16
Art.17 Priorità tra domande concorrenti	17
TITOLO 2.3. Criteri di valutazione delle domande	18
Art.18 Autorizzazioni per l'apertura di medie strutture	18
Art.19 Autorizzazioni per variazione o aggiunta di settore merceologico	18
Art.20 Autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita	18
Art.21 Autorizzazioni all'accorpamento della superficie di vendita	19
Art.22 Autorizzazioni alla concentrazione della superficie di vendita	19
Art.23 Riduzione o frazionamento della superficie di vendita	19
Art.24 Trasferimenti Definitivi	20
Art.25 Trasferimenti Temporanei	20
Art.26 Autorizzazioni per Strutture commerciali unitarie	20
Parte 3 NORME TRANSITORIE E FINALI	21
Art.27 Obbligo di Rispetto degli Altri Regolamenti Comunali	22
Art.28 Revisione dei presenti criteri	22
ALLEGATI	23

PREMESSA

Presupposti Giuridici

Il presente documento è redatto in applicazione del **Comma 3 dell'Art. 8 del D.lgs 114/98** “Riforma della Disciplina Relativa al Settore del Commercio, a Norma dell'Art.4, c. 4, della L. 15 03 1997, N°. 59”, che testualmente recita:“Il comune, sulla base delle disposizioni regionali e degli obiettivi indicati all'articolo 6, sentite le organizzazioni di tutela dei consumatori e le organizzazioni imprenditoriali del commercio, adotta i criteri per il rilascio delle autorizzazioni di cui al comma 1”.

Ad integrazione di questo documento andranno approvate le norme procedurali per il rilascio delle autorizzazioni, di cui al Comma 4 del suddetto Art.8 del D.Lgs. 114/98.

Inoltre, il Comune di **PIOLTELLO** ha provveduto ad inserire nel PGT le disposizioni relative al commercio previste dal D. Lgs. 114/98, dal **Testo Unico del Commercio** , dal Programma Poliennale per il Commercio della Regione e dai regolamenti e delibere regionali applicativi di quanto sopra.

I presenti criteri sono quindi riferiti alle disposizioni urbanistiche di cui al PGT approvato il 30/3/2011 con Delibera Consiliare N°23.

In caso di ulteriori varianti allo strumento urbanistico che modifichino l'individuazione delle zone in cui sono ammissibili gli insediamenti di medie strutture di vendita, o le condizioni di ammissibilità dei suddetti insediamenti, sarà necessario il conseguente aggiornamento dei presenti criteri.

La competenza di approvazione dei presenti criteri spetta alla GIUNTA MUNICIPALE, come indicato dalla risoluzione n. 506085 del 04/05/01 del MINISTERO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Considerazioni Generali

Nella maggioranza dei casi, l'inserimento di medie strutture di dimensione più consistente (>600 mq.è subordinato a piano attuativo/ permesso convenzionato) , il che consente all'Amministrazione Comunale di formulare delle valutazioni di merito sul singolo caso.

Conseguentemente a tale scelta generale, i presenti criteri non introducono preclusioni “assolute” all'inserimento di medie strutture in determinate aree, salvo ribadire o specificare le preclusioni già inserite nello strumento urbanistico, ma si pongono nell'ottica di individuare e specificare le considerazioni in base alle quali la Pubblica Amministrazione, in genere sulla base di valutazioni di impatto “ad hoc”, potrà valutare le richieste di autorizzazione.

In pratica, il criterio generale introdotto nella presente normativa è che l'assolvimento completo degli standard e degli oneri all'interno del lotto di intervento garantisce l'autorizzabilità delle medie strutture di fascia dimensionale bassa a condizione che siano localizzate all'interno di zone urbanistiche dove il PGT ne prevede l'ammissibilità.

Qualora, per proposta dell'operatore o dell'amministrazione, si voglia ricorrere alla realizzazione degli standard al di fuori del lotto di intervento, alla monetizzazione degli standards, o ad altri interventi alternativi che potranno essere disposti dal piano dei servizi di cui alla LR 12/05, si prevede che l'autorizzazione possa essere concessa solo in presenza di una valutazione di impatto, redatta dal

richiedente ed approvata dagli uffici comunali, in cui si dimostri che la soluzione proposta garantisca comunque un impatto accettabile senza creare problemi viabilistici e di altra natura in prossimità dell'esercizio da autorizzare.

La stessa logica si applica comunque alle strutture di maggiore dimensione, individuate ai sensi dell'Art. 7.

A tale scopo, all'interno delle medie strutture, vengono introdotte tre fasce dimensionali a cui fanno riferimento i diversi livelli di approfondimento richiesti per le relazioni di impatto da valutare.

Nella stessa logica, vengono diversamente considerate le medie strutture la cui superficie è computata in maniera effettiva e quelle per le quali la legge prevede un computo convenzionale della S.V. (generi ingombranti, abbinamenti all'ingrosso, ecc.), la cui compatibilità all'interno delle aree di tipo residenziale viene comunque considerata in funzione della superficie di vendita effettiva.

Ricognizione delle medie strutture esistenti

Al momento della redazione del presente provvedimento risultano autorizzate nel territorio di **PIOLTELLO** le medie strutture di vendita indicate nella tabella alla pagina che segue:

In complesso abbiamo

	N.	SV	Addetti
M1A	1	295	8
M1N	2	662	23
M21A	3	2.802	40
M21N	2	2.299	14
M22A	-	-	-
M22N	-	-	-
M1A	-	-	-
TOTALE	8	6.058	85

Calcolo del peso insediativo

Alla data del **8 aprile 2011** il peso insediativo di cui al punto 2.9.3 degli INDIRIZZI REGIONALI è così calcolato:

$$P.I. = (\text{Abitanti} + \text{addetti MSV} / \text{superficie di vendita SV} = (35.496 + 85) / 6.058 = 5,87$$

Il risultato è superiore a 1,5, per cui per il momento le medie strutture non assumono rilevanza sovracomunale.

E' evidente che ogni futura aggiunta di superficie di medie strutture, se non preceduta da una riduzione delle superfici esistenti, dovrà essere considerata di rilevanza sovracomunale e conseguentemente assoggettata alla richiesta di un parere (non vincolante) ai comuni vicini.

TITOLARE	INDIRIZZO	ZONA DI PGT	SETTORE MERC.	SUP. ALIMENTARI	SUP. NON ALIMENTARI	SUP TOTALE DI VENDITA	ADDETTI	TIPOLOGIA ART. 7	NOTE
Top 20 S.r.l.	Via Cimabue, 2/A	Ambiti commerciali EX D4 Art. 25.4	N.A.	10	362	372	6	M1N	Prodotti per la persona e la casa
Venus S.p.A.	S.P. Rivoltana, ang. Deledda	Ambiti commerciali EX D4 Art. 25.4	N.A.	-	290	290	17	M1N	Veicoli - accessori
Deper Mobili S.r.l.	Via Piemonte, 24	Ambiti produttivi artigianali industriali EX D2 Art. 25.2	N.A.	-	800	800	3	M21N	mobilificio
Di per Di	Via Botticelli, 8	Ambiti commerciali EX D4 Art. 25.4	ALIM.	197	98	295	8	M1A	minimarket
Billa AG (Penny Market)	Via San Francesco, 31	Ambiti commerciali EX D4 Art. 25.4	ALIM.	600	150	750	7	M21A	discount
Lidl Italia S.r.l.	Via G. Amendola, 13	Ambiti commerciali EX D4 Art. 25.4	MISTO	612	400	1012	14	M21A	discount
Scarpe & Scarpe S.p.A.	Via San Francesco, 31/A	Ambiti commerciali EX D4 Art. 25.4	N.A.	-	1.499	1.499	11	M21N	calzature
Unes Maxi S.p.A.	Via Alla Stazione, 3/A	Ambiti commerciali EX D4 Art. 25.4	ALIM	856	184	1.040	19	M21A	superette
TOTALE MEDIE STRUTTURE N.			8	2.275	3.783	6.058	85		

Parte 1 Norme Comuni

TITOLO 1.1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Natura ed Ambito di Applicazione

I presenti criteri disciplinano, sulla base della normativa Nazionale, Regionale e Comunale vigente al 8 aprile 2011 gli aspetti sostanziali e localizzativi relativi al rilascio delle autorizzazioni per tutti i tipi di attività commerciali classificate come medie strutture di vendita, svolte sia in forma singola che in forma unitaria.

Art.2 Obiettivi generali

I presenti criteri sono emanati tenendo conto:

- delle disposizioni generali del Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08 relative all'ambito territoriale **Ambito di Addensamento Commerciale Metropolitano** di cui il comune fa parte, che, per quanto attiene alle medie strutture, prevedono:
 - riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
 - disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
 - incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
 - prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico;
 - valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario.
- delle disposizioni generali del **PTSSC** relative alle autorizzazioni di medie strutture di vendita, e cioè:
 - preferenza degli interventi di ammodernamento e di razionalizzazione della rete distributiva esistente rispetto alle nuove aperture;
 - in caso di nuove aperture le stesse devono essere giustificate dalla necessità di garantire un servizio al consumatore in zone del territorio comunale in cui la domanda non risulta soddisfatta dalla rete distributiva esistente, anche fornendo alcuni parametri di corrispondenza tra domanda e offerta in termini di domanda non soddisfatta;
 - possibilità di prevedere limiti quantitativi di sviluppo delle medie strutture per i comuni montani e le zone meno densamente abitate della pianura in relazione alla particolare connotazione territoriale e socio-economica del contesto di riferimento;
 - possibilità di stabilire limiti dimensionali per le medie strutture in misura correlata alla domanda esistente nell'area di attrazione dell'insediamento;
 - priorità nella localizzazione delle medie strutture a quelle previste in aree urbane dismesse o sottoutilizzate od oggetto di progetti di riqualificazione commerciale;
 - valutazione delle domande, da parte dei Comuni, avvalendosi di criteri e parametri socio-economici identificati, di intesa con la Regione, sulla base degli indirizzi di cui al presente Programma;

- contenimento della presenza di medie strutture su aree già destinate a grandi strutture di vendita e lasciate libere da rilocalizzazioni e da trasferimenti in uscita;
 - adozione di procedure autorizzatorie specifiche per le medie strutture inserite in interventi di programmazione negoziata, fino a prevedere la modalità della conferenza di servizi nel caso in cui la sommatoria delle superfici delle medie strutture previste equivalga o superi quella di una GSV.
 - la necessità che, per gli esercizi appartenenti a questa tipologia di vendita, siano previste modalità di considerazione degli eventuali effetti generati a scala sovracomunale;
 - le opportunità connesse con il recupero di aree urbane dismesse o sottoutilizzate;
 - la corretta applicazione delle norme in materia di autorizzazioni commerciali, non- consentendo la realizzazione di punti di vendita della grande distribuzione mediante il rilascio di diverse autorizzazioni a punti di vendita di media distribuzione, artificialmente distinti.
- per quanto applicabili alla realtà del Comune di **PIOLTELLO**

- le disposizioni della DGR 5 dicembre 2007 n. VIII/6024 “Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del PTSSC” e s.m.i.

Art.3 Procedure

L'istruttoria delle pratiche va svolta seguendo il flusso di operazioni riportate nella Tabella 1 ed illustrate nel Grafico 1.

Art.4 Terminologia

Nella presente normativa, 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:

A) NORMATIVE DI RIFERIMENTO:

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”.

TESTO UNICO DEL COMMERCIO: La Legge Regionale 2 febbraio 2010 n. 6 “Testo Unico delle Leggi Regionali in materia di commercio e fiere”.

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

MODALITA 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 REGIONALI: la DGR 8/6024 del 5 dicembre 2007 “Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del PTSSC 2006-08” e successive modifiche ed integrazioni.

DECRETO SULLA COMPATIBILITA': il Decreto Direttore Generale D.G. Commercio Regione Lombardia n. 970 del 7 febbraio 2008 “INDICAZIONI RELATIVE AI CRITERI E AI PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITÀ E DELLA SOSTENIBILITÀ AI SENSI DELLA DGR VIII/5054”.

DELIBERA CRITERI: la presente delibera COMUNALE di individuazione dei criteri per l'autorizzazione delle medie strutture di vendita, ai sensi dell'Art. 8, c3 del D.Lgs. 114/98.

B) ORGANI E UFFICI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

RESPONSABILE DEL PROVVEDIMENTO: il soggetto competente, ai sensi della legge 15/07/97 n. 127 per il rilascio e la revoca delle autorizzazioni di cui al presente regolamento, come meglio precisato al successivo Art. 8, attualmente il DIRIGENTE SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Il funzionario responsabile dell'ufficio competente attualmente DIRIGENTE SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE SERVIZIO COMMERCIO.

UFFICIO COMPETENTE (o semplicemente **UFFICIO**): l'Ufficio a cui i regolamenti comunali assegnano la competenza delle pratiche relative all'attività di commercio, attualmente: GESTIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE, SERVIZIO COMMERCIO.

Qualora, in applicazione di nuove norme di legge, dello Statuto Comunale o di appositi regolamenti emanati dal Consiglio o dalla Giunta Comunale, venissero diversamente assegnate le competenze di cui al presente articolo, le relative modificazioni si intendono automaticamente recepite nella presente normativa, senza alcun obbligo di recepimento formale.

SUAP: Sportello Unico per le Attività Produttive, di cui al DPR 447/98 e successive modifiche.

SUE: Sportello Unico per l'Edilizia di cui all'art. 32 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12.

C) VARIE:

NEGOZIO o **ESERCIZIO:** locale adibito all'attività di vendita al dettaglio in sede fissa di cui al D.Lgs. 114/98.

ISTANZA: l'atto scritto con il quale il richiedente dà luogo all'avvio di un procedimento. Con il termine generico di istanza vengono indicate nel presente regolamento sia le domande che le comunicazioni o dichiarazioni di inizio di attività, per gli aspetti procedurali e le disposizioni comuni a tutte le suddette tipologie.

COM2 e COM3: i modelli approvati dalla Conferenza Stato Regioni rispettivamente per la presentazione delle Domande di Autorizzazione di Medie o Grandi Strutture di Vendita e per le Comunicazioni modificative relative a Medie o Grandi Strutture di Vendita.

CONFERENZA DI SERVIZI: Conferenza di servizi tra Regione, Comune e Provincia, di cui all'Art.9 del D. Lgs. 114/98.

Art.5 Modalità di Lettura delle Presenti Disposizioni

Il presente regolamento si articola in:

ARTICOLATO: contenente la descrizione verbale di tutti gli aspetti descrittivi o prescrittivi generali riguardanti gli argomenti soggetti al regolamento stesso, nonché il rimando a tutte le variabili suscettibili di essere modificate senza influire sulla struttura del regolamento e l'impostazione generale delle procedure.

L'articolato ha un contenuto tendenzialmente permanente, destinato a subire modificazioni soltanto in caso di modifica sostanziale delle scelte dell'Amministrazione o di variazioni all'impianto legislativo generale.

ALLEGATI: si tratta di allegati in forma tabellare o grafica, che indicano il valore di diverse variabili da applicare a seconda della casistica concreta (es: classificazioni dimensionali, verifiche da effettuare, termini di scadenza, modulistica da utilizzare, ecc.).

Tali variabili sono scorporate dal testo dell'articolo in modo tale da permettere la modifica senza creare necessità di riscrittura dell'articolato. Il loro scopo è di consentire in modo agevole le modifiche che si rendono necessarie in funzione del perfezionamento e del collaudo delle procedure, tenendo anche conto nel tempo delle variazioni nel carico di lavoro degli uffici, del miglioramento degli strumenti, dell'integrazione tra i vari uffici e servizi.

RIMANDI: ogni volta che nel testo viene fatto rimando ad un articolo senza ulteriori specifiche, si intende riferirsi ad un articolo del presente regolamento. Ogni volta che si fa riferimento ad un comma senza ulteriori specificazioni, il riferimento si intende al comma dello stesso articolo.

Art.6 Competenze

Le competenze per i singoli atti istruttori sono quelle definite dal vigente Regolamento Procedurale per il Commercio di cui al Comma 4 dell'Art.8 del D. Lgs. 114/98.

Art.7 Definizioni

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti edilizio/urbanistici da rispettare, le attività di commercio al dettaglio si suddividono nei seguenti tipi e sottocategorie, ai sensi del Punto 4 delle DISPOSIZIONI APPLICATIVE.

7.1 ESERCIZI DI VICINATO

Tipo EVC Esercizi di Vicinato

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

EVCA – Negozi alimentari di vicinato

EVCN – Negozi non alimentari di vicinato

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono attribuite alla tipologia prevalente.

7.2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Esercizi aventi una superficie di vendita da **251** fino a **2500** mq, suddivisi in funzione della:

Fascia dimensionale;

Merceologia (alimentare e non). 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 alimentari che quelle non alimentari della corrispondente fascia dimensionale;

Tipologia (Esercizi singoli o strutture unitarie, sinteticamente individuati dal PGT come centri commerciali).

Modalità di calcolo della superficie:

Effettiva

Convenzionale, per gli esercizi per i quali la normativa regionale prevede un computo convenzionale della SV in funzione di una quota della SLP (Generi ingombranti, inamovibili, a consegna differita o vendita abbinate ingrosso/dettaglio negli stessi locali).

Le singole tipologie sono individuate con le sigle indicate nella tabella che segue, ed alle quali si fa riferimento per tutto il seguito del presente provvedimento:

SUPERFICIE DI VENDITA		COMMERCIO AL DETTAGLIO				
		EFFETTIVA			CONVENZIONALE	
DA MQ	A MQ	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE	STRUTT. UNITARIE	NON ALIMENTARE	STRUTTURE. UNITARIE
251	600	M1A	M1N	MCU1	M1NC	MCU1C
601	1500	M2A	M2N	MCU2	M2NC	MCU2C
1501	2500	M3A	M3N	MCU3	M3NC	MCU3C

7.3 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Esercizi aventi superficie di vendita superiore ai **2500** mq, suddivisi nelle tipologie indicate al punto 4 delle DISPOSIZIONI APPLICATIVE, comunque rilevanti ai fini del presente dispositivo.

Art.8 Strutture Commerciali Unitarie

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi 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 alle 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.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

- a) il centro commerciale costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni.

In questa definizione sono compresi anche:

- a1) il 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;
 - a2) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
 - a3) il *Factory Outlet Centre*, costituito da una media o da una 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.
- b) il parco commerciale, inteso quale 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.

Non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita di una struttura commerciale unitaria è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme:

Si considerano come "centri commerciali naturali":

- il sistema commerciale delle vie del centro storico

Non si considerano contigue le aree e gli edifici che si fronteggiano sui lati opposti di:

- assi commerciali di grande traffico
- fiumi e canali
- ferrovie o tramvie
- autostrade

- strade a doppia carreggiata
- confini comunali

Si considerano aree commerciali i lotti di terreno su cui insistono o sono previsti edifici aventi la S.L.P. utilizzata per il commercio al dettaglio in maniera esclusiva o prevalente (oltre il 50%).

Non si considerano contigue le attività commerciali, ancorché site nello stesso edificio, intervallate da attività diverse del commercio al dettaglio, nonché quelle site in differenti piani dello stesso edificio intervallate da almeno un piano non avente destinazione di vendita, ammenoché non utilizzino scale o impianti di elevazione comuni.

Qualora venga a configurarsi una tipologia di parco commerciale con superficie di vendita superiore a 2.500 mq. anche per successiva aggregazione spaziale di distinti esercizi, si ricade nella fattispecie delle grandi strutture di vendita, autorizzabili solo nelle aree espressamente previste dallo strumento urbanistico e con la procedura di conferenza di servizi regionale.

TITOLO 1.2. PRESENTAZIONE E ISTRUTTORIA DELLE PRATICHE

Art.9 Tipologia di istanze

Con riferimento alla casistica individuata al punto 2.2 delle MODALITA' ATTUATIVE, per le medie strutture di vendita risultano proponibili le seguenti tipologie di domande, come di seguito definite:

- apertura: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;
- modificazione: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento;
 - variazione del settore merceologico : la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
 - ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
 - accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
 - concentrazione: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
 - trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;

Art.10 Relazione Integrata di impatto

Tutte le domande di medie strutture debbono essere corredate da un relazione integrata di impatto dalla quale risultino i seguenti ELEMENTI BASE

- Attestazione, mediante relazione asseverata da un tecnico abilitato, relativa al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee o, in caso di bonifica, la previsione del piano di caratterizzazione (solo nei casi in cui la stessa è richiesta, ai sensi dell' Art.14)
- Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed anche organizzativo nel caso di struttura di vendita unitaria o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti.
- Dimostrazione della coerenza con la maggioranza degli indirizzi previsti dal PTSSC per l'ambito territoriale di appartenenza.
- Planimetria dell'esercizio e dell'area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, ecc.
- lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
- Descrizione degli eventuali titoli che danno diritto al riconoscimento della domanda come atto non soggetto a valutazione di merito o al non adeguamento degli standard
- Individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche
- Dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard o proposte di monetizzazione o realizzazione diretta.

A seconda dei criteri di valutazione di cui all'Art.12 la relazione dovrà evidenziare anche i seguenti ELEMENTI AGGIUNTIVI:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'accessibilita'

- studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico – scarico delle merci;
- quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli, e degli spazi per il carico e scarico merci e dei percorsi pedonali;
- idoneità della collocazione dei parcheggi pertinentenziali ai fini della loro effettiva fruibilità;
- efficienza della connessione fra la rete viaria pubblica ed i parcheggi pertinentenziali.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL' impatto commerciale:

- coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta)
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato
- integrazione con le altre tipologie di vendita.

Le valutazioni delle ricadute occupazionali e dell'impatto sul vicinato debbono essere effettuate in relazione ad una isocrona di 10' di percorrenza automobilistica.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL' impatto viabilistico:

- descrizione dello stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo in essere;
- descrizione degli interventi previsti sulla rete viabilistica e sui servizi di trasporto per ridurre a livelli accettabili gli effetti del traffico

ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL' impatto urbanistico, ambientale e paesistico:

- compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse e le caratteristiche insediative della singola zona urbanistica individuata dal PGT.
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento (coincidente con la relazione di impatto paesaggistico prevista per i progetti);
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato -;
- emissioni luminose (insegne e illuminazione delle aree di parcheggio).

Parte 2 CRITERI DI AMMISSIBILITA'

TITOLO 2.1. Collocazione Territoriale

Art.11 Localizzazioni in cui è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita

Le medie strutture di vendita, risultano ammissibili solo nelle aree di PGT indicate nella **TABELLA 2** allegata, con gli ulteriori criteri di ammissibilità in funzione delle tipologie di cui all' Art.7, e le limitazioni indicate nelle note alla tabella stessa.

TITOLO 2.2. Criteri generali di valutazione

Art.12 Valutazione integrata dell'impatto

In ossequio alle disposizioni del D.L. 223 del 04/07/06 convertito in Legge 248 del 04/08/06 *“Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale”* non sono in alcun modo fissati nei presenti criteri né limiti numerici alla consistenza o alla superficie complessiva delle medie strutture sul territorio, né distanze minime tra gli esercizi.

Partendo dal fatto che l'analisi del PGT ha dettagliatamente individuato le zone urbanistiche idonee ai vari tipi di medie strutture, si presume che le medie strutture di vendita di minore rilevanza, qualora collocate in localizzazioni idonee ai sensi dell'Art.11 e pienamente dotate di tutti gli standard urbanistici richiesti (senza alcun ricorso a monetizzazione), con i parcheggi all'interno o nelle dirette adiacenze del lotto interessato, abbiano comunque un impatto sostenibile e che le relative autorizzazioni possano essere rilasciate alla sola condizione della presenza dei requisiti soggettivi e professionali laddove richiesti, previa verifica di compatibilità come previsto dal PGT..

Nel caso di strutture di maggiore rilevanza (oltre i 1.500 mq di vendita), oppure quando.

- ci si trovi in presenza di: attività preesistenti non dotate degli standard previsti;
- il richiedente non ritenga di realizzare integralmente gli standard con le relative cessioni e si debba fare ricorso alla monetizzazione di parte degli oneri o alla collocazione di parte degli standard al di fuori del lotto o delle sue immediate adiacenze,;

il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla valutazione della sostenibilità dell'impatto della struttura da realizzare o modificare. Nella valutazione dell'impatto si determinerà il massimo di monetizzazione ammissibile per gli standard (comunque entro i limiti massimi fissati dalle disposizioni regionali) in funzione delle specifiche caratteristiche dell'intervento e delle misure di mitigazione previste.

A seconda della categoria di media struttura che si intende aprire o realizzare mediante modificazione di cui all'Art.7, ed ai livelli di conformità con le previsioni dello strumento urbanistico, vanno applicati i criteri di valutazione di cui alla Tab. 3.

CRITERIO 1

L'autorizzazione può essere rilasciata alla sola condizione che siano verificate tutte le condizioni indicate come **ELEMENTI BASE** all'Art, 10, nonché :la sussistenza dei requisiti morali e di quelli professionali laddove previsti.

A tale scopo la relazione integrata di impatto potrà limitarsi ai soli **ELEMENTI DI BASE**

CRITERIO 2

In aggiunta agli elementi del CRITERIO 1, si deve valutare se l'inserimento o le modifiche della struttura richiesta creino o meno problemi di congestione, di accessibilità, di traffico, o se al contrario contribuiscano a migliorare la situazione preesistente o a risolvere problemi di qualificazione dell'ambiente urbano.

Nella valutazione dell'impatto vengono considerati, tenendo conto delle specifiche opere di compensazione che possono essere proposte dal richiedente in aggiunta o in alternativa alla monetizzazione degli standard non soddisfatti:

- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale;
- sistema dei parcheggi, tenendo anche conto della disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- relazioni con il sistema logistico (adeguatezza delle aree di carico e scarico e compatibilità delle rete viaria con la tipologia di veicoli necessari per i rifornimenti);
- il possibile apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione; arredo urbano o altro.

A tale scopo la relazione integrata di impatto dovrà contenere anche gli **ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'ACCESSIBILITA'**

CRITERIO 3

In aggiunta agli elementi dei CRITERI 1 e 2, si deve valutare:

L'impatto Viabilistico

L'impatto commerciale

Si riterrà inaccoglibile l'istanza che possa determinare una chiusura di esercizi di vicinato superiore al 10% degli esercizi del proprio settore merceologico esistenti all'interno dell'isocrona dei 10'. In analogia a quanto previsto dal paragrafo 4.1 del **DECRETO SULLA COMPATIBILITA'** si ipotizza che un esercizio di vicinato cessi l'attività se si verifica una perdita di fatturato (fatturato medio stimato) pari al 50%

L' impatto urbanistico, ambientale e paesistico:

La valutazione paesistica avverrà con i normali criteri adottati in sede di valutazione paesistica dei progetti.

La valutazione dell'impatto ambientale porrà attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento del suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, nonché variazioni di esposizione al rumore ed il rispetto dei valori limite.

L'impatto luminoso verrà valutato in base alle vigenti norme sull'inquinamento luminoso

A tale scopo la relazione integrata di impatto dovrà contenere, oltre a quelli richiesti per i criteri 1 e 2, anche gli **ELEMENTI DI VALUTAZIONE dell'impatto viabilistico, commerciale, urbanistico, ambientale e paesistico.**

In caso di domande di Variazione, possono essere esclusi gli elementi di valutazione indicati negli articoli specificamente riferiti ad ogni tipologia di domanda.

Le valutazioni relative al solo criterio 1 verranno effettuate direttamente dal servizio commercio, sentito il Settore Urbanistica.

Le valutazioni relative ai criteri 2 e 3 verranno effettuate congiuntamente dal Settore Urbanistica, dall'Ufficio Commercio e dal Settore Viabilità, con almeno una riunione in contraddittorio con il presentatore della domanda.

Qualora, pur dichiarandosi il totale soddisfacimento degli standard, dalla relazione ciò non risulti adeguatamente dimostrato, l'Amministrazione potrà comunque richiedere l'integrazione della relazione con gli elementi di cui ai punti precedenti, applicando di conseguenza i criteri valutativi più approfonditi.

La decisione finale del Dirigente dovrà comunque intervenire entro i termini di silenzio assenso stabiliti dal Regolamento procedurale.

Art.13 Esercizi aventi impatto sovracomunale

Si considerano medie strutture con carattere sovracomunale quelle la cui realizzazione porterebbe il peso insediativo del comune ad un valore uguale o inferiore a 1,5.

Il peso insediativo si calcola con la formula:

$$P.I. = (\text{abitanti} + \text{addetti MSV}) / \sum \text{superficie MSV}$$

Qualora non sia possibile acquisire il dato reale degli addetti di una o più medie strutture, lo stesso verrà stimato in base al rapporto medio di densità di addetti per superficie di vendita indicato negli ultimi dati regionali ufficiali pubblicati

Qualora l'istanza risulti classificabile come sovracomunale il servizio commercio richiede per iscritto, entro 10 giorni dal ricevimento della stessa, il parere motivato dei comuni vicini, mettendo a disposizione la relativa documentazione.

Tale parere ha natura consultiva.

Qualora il suddetto parere non pervenga entro 30 giorni dalla richiesta, lo stesso viene considerato favorevole.

Art.14 Verifica preventiva dei valori di inquinamento

In caso di apertura *ex novo* di una nuova media struttura di fascia 2 o 3, sia singola che in forma unitaria, si richiede l'attestazione di cui al punto 5.1 comma 2 delle DISPOSIZIONI ATTUATIVE, relativa al non superamento dei valori di concentrazione limiti accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee soltanto nei casi prescritti dall'Art.81 del Regolamento edilizio o dal DLGS 152/06

Art.15 Standard di Parcheggio

Gli standard di parcheggio minimi da rispettare sono quelli indicati nelle NTA del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT.

Qualora i provvedimenti autorizzativi edilizi non siano stati rilasciati entro i termini di scadenza espressa della convenzione attuativa del Piano Esecutivo o, se non indicati, entro 10 anni della stipula della convenzione, scatta l'obbligo dell'adeguamento agli standard previsti dal PGT.

Art.16 Contestualità tra pratica edilizia e commerciale

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita è contestuale all'eventuale procedimento autorizzatorio di carattere edilizio.

Qualora l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di permesso di costruire di cui all'art. 35 della L.R. 12/2005,

l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. In ogni caso, la conclusione del procedimento edilizio non potrà mai precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale.

Nell'ipotesi in cui l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di D.I.A. di cui all'art. 42 della L.R. 12/2005, la stessa dovrà essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. L'efficacia della D.I.A. rimarrà sospesa fino alla determinazione sull'istanza dell'autorizzazione commerciale.

Qualora l'intervento edilizio per l'apertura di una media struttura di vendita necessiti di preventivo piano attuativo, contestualmente all'avvio del procedimento di pianificazione attuativa dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.

Nel caso in cui lo strumento attuativo sia conforme alla vigente pianificazione urbanistica comunale, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo.

Nell'ipotesi in cui lo strumento attuativo sia in variante alla vigente pianificazione urbanistica comunale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà precedere la definitiva approvazione dello strumento attuativo.

Art.17 Priorità tra domande concorrenti

Dal momento che non esistono limitazioni "a priori" sulle superfici autorizzabili, l'accoglimento di una istanza non pregiudica a priori la possibilità di autorizzarne altre.

Di conseguenza si possono considerare concorrenti solo le eventuali domande soggette ai criteri di valutazione n° 3, presentate entro 60 giorni dalla presentazione di altra domanda, e semprechè dalla valutazione dell'impatto viabilistico o da quello commerciale si accerti che l'impatto cumulativo di tutte le strutture richieste non sia sostenibile.

In questi casi, indipendentemente dalla data di presentazione, le istanze verranno valutate nel seguente ordine:

- trasferimenti
- ampliamenti
- concentrazioni
- esercizi che recuperano aree dismesse
- esercizi che non richiedono modifiche allo strumento urbanistico

Le eventuali istanze residue verranno decise nell'ordine di presentazione.

TITOLO 2.3. Criteri di valutazione delle domande

Art.18 Autorizzazioni per l'apertura di medie strutture

L'autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita andrà valutata in base ai criteri di cui all'Art.12.

Art.19 Autorizzazioni per variazione o aggiunta di settore merceologico

La variazione del settore merceologico di un esercizio richiede il rilascio di una preventiva autorizzazione per il nuovo settore merceologico, che andrà sempre concessa nel caso che il settore merceologico richiesto risulti ammissibile ai sensi dell' Art.11 nella localizzazione richiesta, che il rilascio dell'attuale autorizzazione sia stato effettuato senza alcuna monetizzazione degli oneri e che i parcheggi siano stati reperiti all'interno del lotto.

Qualora l'autorizzazione di cui si intende modificare il settore sia stata ottenuta monetizzando gli standard, reperendo i parcheggi al di fuori del lotto o addirittura senza la verifica degli standard in quanto rilasciata prima dell'entrata in vigore delle relative disposizioni urbanistiche, l'autorizzazione per il nuovo settore potrà essere concessa solo previa presentazione delle valutazioni di impatto di cui all'Art.6 da cui risulti che la variazione non modifica l'impatto, che lo modifica in riduzione o che vengono assunti provvedimenti idonei a ridurre significativamente l'impatto stesso.

Non potranno comunque essere negate le modifiche consistenti nella variazione di settore merceologico di una superficie di vendita non superiore al 5% della superficie di vendita complessiva autorizzata dell'esercizio, a condizione che il richiedente disponga, se del caso, dei prescritti requisiti professionali.

La richiesta di autorizzazione alla vendita di generi di un settore merceologico diverso da quello posseduto implica la rinuncia contestuale di una pari superficie di vendita; in caso contrario la domanda sarà considerata come contestuale richiesta di ampliamento, e potrà essere accolta solo se si verificano le condizioni di cui al successivo Art.20.

Art.20 Autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita

L'ampliamento di superficie di vendita di un esercizio richiede la preventiva autorizzazione, che potrà essere concessa, nel rispetto delle presenti direttive sempreché con l'ampliamento (ancorché ottenuto per accorpamento di attività esistenti) non si superi la superficie di **2.500** mq di vendita, nel qual caso la domanda dovrà essere trattata con le procedure previste per le grandi strutture di vendita e conseguentemente assoggettata alla conferenza di servizi di cui all'Art.9 del D.Lgs 114/98.

Presupposto per l'accoglimento della richiesta è che la tipologia di esercizio di cui all'Art.7 derivante dall'ampliamento risulti ammissibile in base alle prescrizioni dell' Art.11 relative alla localizzazione .

Le decisioni sull'ampliamento andranno effettuate applicando i criteri previsti dall'Art. 12 alla superficie finale risultante dall'ampliamento.

Laddove sia richiesta la valutazione dell'impatto commerciale, la stessa dovrà essere effettuata sul solo impatto differenziale risultante dall'ampliamento.

Per esercizi già attivi da almeno 3 anni, la valutazione di impatto commerciale non è comunque richiesta se l'ampliamento non supera il 20% della superficie di vendita.

Art.21 Autorizzazioni all'accorpamento della superficie di vendita

L'autorizzazione all'accorpamento di medie strutture esistenti con altre medie strutture, anche non attive, o con esercizi di vicinato attivi può essere autorizzata fino al limite della superficie massima ammissibile sulla localizzazione dove è sito l'esercizio a cui verrà accorpata la nuova superficie.

L'eventuale superficie eccedente la dimensione massima consentita nella localizzazione non può essere riutilizzata.

È ammessa la concentrazione di esercizi alimentari e non alimentari attivi se entrambe le merceologie sono ammesse nell'area di destinazione.

La valutazione dell'istanza va fatta con le modalità e i criteri di cui sull'Art. 12, salvo la valutazione di impatto commerciale, che non è richiesta.

Art.22 Autorizzazioni alla concentrazione della superficie di vendita

Le concentrazioni di diverse medie strutture di vendita, di cui la maggioranza in termini di superficie deve essere attiva, tra di loro e/o con esercizi di vicinato attivi da almeno un anno può essere autorizzata fino al limite massimo di superficie ammissibile nella localizzazione di destinazione.

L'eventuale superficie eccedente la dimensione massima consentita non può essere riutilizzata.

È ammessa la concentrazione di esercizi alimentari e non alle seguenti condizioni:

- che entrambi i settori siano ammissibili nelle località di destinazione
- che rimangano invariate le superfici alimentari e non rispetto alla somma delle superfici concentrate.

La valutazione dell'istanza per gli esercizi in attività è fatta con gli stessi criteri e modalità previste dall'Art. 12, salvo la valutazione di impatto commerciale che non è richiesta.

Art.23 Riduzione o frazionamento della superficie di vendita

La riduzione della superficie di vendita, comunque non al disotto dei **250 mq.**, va semplicemente comunicata al Comune con il Mod. COM3 e può essere liberamente effettuata a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

La riduzione della superficie di vendita al disotto dei **250 mq** comporta la rinuncia all'autorizzazione e la presentazione ex novo di una comunicazione di attivazione di esercizio di vicinato.

Nel caso che una media superficie venga frazionata in modo da dare luogo ad ulteriori distinte medie strutture di vendita, ognuna di queste deve richiedere l'autorizzazione ex novo, che va sempre concessa a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga accessi autonomi e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.

Nel caso si vada ad una riduzione degli standard disponibili, l'autorizzazione potrà essere concessa solo previa presentazione delle valutazioni di impatto di cui all'Art.12 da cui risulti che il frazionamento non modifica l'impatto, che lo modifica in riduzione o che vengono assunti provvedimenti idonei a ridurre significativamente l'impatto stesso.

Qualora con la riduzione o l'aumento di superficie il nuovo locale non disponga di accesso autonomo, ma risulti accessibile solo dall'interno di altro esercizio o di uno spazio privato comune ad altri esercizi, l'insieme di esercizi risultanti andrà riclassificato come struttura commerciale unitaria, con il rilascio dell'autorizzazione unitaria di cui al paragrafo 4.2 della DGR VIII/5258 del 2/8/2007 e delle successive autorizzazioni e/o prese d'atto dell'inizio di attività ai singoli operatori. Qualora non vi sia aumento di superficie di vendita o l'aumento rientra nei casi che non richiedono adeguamenti di standard ai sensi dell'Art.15, il rilascio dell'autorizzazione unitaria è atto dovuto. In caso contrario è soggetta alle disposizioni generali per gli ampliamenti.

Art.24 Trasferimenti Definitivi

Il trasferimento di sede di un esercizio di vendita deve intendersi come trasferimento di sede dell'attività relativa a tutti i settori merceologici esercitati.

I trasferimenti di medie strutture sono soggetti alla preventiva autorizzazione amministrativa Comunale, rilasciata con l'osservanza degli stessi criteri stabiliti dalla presente delibera per le nuove aperture.

Art.25 Trasferimenti Temporanei

In caso di forza maggiore (sfratti esecutivi, vetustà degli immobili, anti-igienicità dei locali, lavori di trasformazione regolarmente autorizzati o assentiti e simili) o per altri gravi motivi (di famiglia o successori, di divisione, di incompatibilità fra soci e simili), il DIRIGENTE SETTORE GESTIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE può consentire il trasferimento temporaneo di una media struttura, anche in deroga alle norme della presente delibera, purché in locali già esistenti ed aventi destinazione urbanistica ammissibile ai sensi dell'Art.11. La richiesta di trasferimento dovrà contenere le prove documentate della reale esistenza di "casi di forza maggiore" o di "altri gravi motivi".

La durata del trasferimento temporaneo va indicata nel provvedimento autorizzativo, e non può eccedere, in linea generale, di oltre un anno il tempo necessario alla rimozione dei gravi motivi che l'hanno determinato.

Art.26 Autorizzazioni per Strutture commerciali unitarie

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fino dall'inizio o per trasformazioni e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui al paragrafo 4 delle MODALITA' ATTUATIVE deve necessariamente venire considerato come struttura commerciale unitaria, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. Se tale somma supera i 2.500 mq la pratica va trattata con le procedure previste per le grandi strutture.

Qualora si verificano le suddette condizioni, le domande presentate singolarmente da ogni struttura commerciale debbono essere respinte.

Nel caso che l'autorizzazione commerciale venga comunque richiesta da un insieme di esercizi che non dispongono di tutte le caratteristiche di cui al paragrafo 8 delle suddette MODALITA' ATTUATIVE, il richiedente deve espressamente indicare in aggiunta alla relazione di cui all'Art.9 le caratteristiche presenti, quelle carenti ed il modello organizzativo del centro, evidenziando i motivi per i quali ritiene opportuno classificarsi come struttura commerciale unitaria.

In questo caso l'Amministrazione può accogliere la domanda qualora sia dimostrato che le caratteristiche di struttura commerciale unitaria risultino compatibili con le valutazioni sulla sostenibilità dell'impatto, o che comunque risultino migliorative rispetto alla situazione esistente.

All'interno di strutture classificate come struttura commerciale unitaria ai sensi del paragrafo 4 delle MODALITA' APPLICATIVE, e conseguentemente dotate dell'autorizzazione unitaria, non possono essere negate le aggregazioni o scissioni di esercizi esistenti ancorché diano luogo alla creazione di nuove unità singolarmente classificabili come medie strutture di vendita, purché non venga modificata la superficie di vendita complessiva del centro commerciale, né quella dei singoli settori (alimentare e non).

Parte 3 NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.27 Obbligo di Rispetto degli Altri Regolamenti Comunali

Per quanto non espressamente previsto dai presenti Criteri, è fatto obbligo di osservare le disposizioni di tutti gli altri piani e regolamenti comunali vigenti ed in particolare:

- dello Strumento urbanistico,
- del Regolamento Edilizio
- del Regolamento per il Commercio su Aree Pubbliche
- del Regolamento di polizia urbana
- del Regolamento igienico sanitario
- del Piano del Traffico
- del Piano di Azionamento acustico

Art.28 Revisione dei presenti criteri

I presenti criteri dovranno essere aggiornati a seguito dell'approvazione delle varianti di adeguamento del PGT alle disposizioni di legge sul commercio o del PGT, qualora entrino in conflitto con le disposizioni di detti strumenti.

ALLEGATI

FLUSSO PROCEDIMENTO AUTORIZZAZIONE MEDIE STRUTTURE

TAB. 1

STEP	DESCRIZIONE	RIFERIMENTI	OPZIONI	SUB OPZIONE	AZIONE
1	Esame completezza pratica	regolamento procedurale	COMPLETO		VAI A STEP2
			INCOMPLETO		Richiesta integrazione
2	Classificazione tipologica domanda		NUOVA APERTURA		VAI A STEP 3
			MODIFICA	VARIAZIONE	VAI A STEP 3
				MERCEOLOGIA	VAI A STEP 4
				AMPLIAMENTO	VAI A STEP 4
				ACCORPAMENTO	VAI A STEP 4
				CONCENTRAZIONE	VAI A STEP 4
				TRASFERIMENTO	VAI A STEP 4
3	Presenza requisiti morali / professionali		NON ESISTENTI		REIEZIONE
			ESISTENTI		VAI A STEP 4
4	Verifica preventiva valori inquinamento		NON RICHIESTA		VAI A STEP 5
			RICHIESTA		REIEZIONE
					VAI A STEP 5
5	Verifica necessità parere comuni contermini		NECESSARIO		RICHIEDI E VAI A STEP 6
			NON NECESSARIO		VAI A STEP 6
6	Classificazione tipologica esercizio	Art. 7	TIPO ESERCIZIO		VAI A STEP 7
7	Individuazione zona di collocazione		ZONA		VAI A STEP 8
8	Verifica ammissibilità in funzione di tipo e zona	Art. 11 + Tab. 2	NON AMMISSIBILE		REIEZIONE
			AMMISSIBILE		VAI A STEP 9
9	Individuazione criteri di valutazione	Art. 12 + Tab.3	CRITERIO 1		VAI A STEP 10
			CRITERIO 2		VAI A STEP 10
			CRITERIO 3		VAI A STEP 10
10	Esecuzione valutazioni criterio 1		ESITO NEGATIVO		REIEZIONE
			ESITO POSITIVO	richiesto CRITERIO 2	VAI A STEP 11
				NON richiesto CRIT. 2	VAI A STEP 13
11	Esecuzione valutazioni criterio 2		ESITO NEGATIVO		REIEZIONE
			ESITO POSITIVO	richiesto CRITERIO 3	VAI A STEP 12
				NON richiesto CRIT. 3	VAI A STEP 13
12	Esecuzione valutazioni criterio 3		ESITO NEGATIVO		REIEZIONE

13 Acquisizione parere
comuni contermini

ESITO POSITIVO

VAI A STEP 13

NON NECESSARIO
NON PERVENUTO
PERVENUTO

APPROVAZIONE
APPROVAZIONE
VAI A STEP 13

13 Valutazione parere
comuni contermini

FAVOREVOLE
CONTRARIO

NON CONDIVISO
CONDIVISO

APPROVAZIONE
APPROVAZIONE
REIEZIONE

TABELLA 2 - AMMISSIBILITA' MEDIE STRUTTURE PER TIPOLOGIA E ZONA URBANISTICA

TIPOLOGIA DI ESERCIZIO

AMBITI URBANISTICI	251 A 600 MQ					601 A 1.500 MQ					1.501 A 2.500 MQ				
	DA M1A	M1N	MU1	M1NC	MU1C	DA M2A	M2N	MU2	M2NC	MU2C	DA M3A	M3N	MU3	M3NC	MU3C
AMBITI RESIDENZIALI															
Ambiti storici di Limito e Pioltello (Ex zone Aa)	SI(1)	SI(1)	SI(1)												
Residenziale consolidato intensivo (Ex B1)	SI	SI	SI												
Residenziale di completamento a volumetria controllata(Ex B2)	SI	SI	SI												
Comparti di riqualificazione - CR	==	==	==	==	==	==	==	==	==	==	==	==	==	==	==
CR1															
CR2															
CR3															
CR4															
CR5	SI	SI	SI												
CR6	SI	SI	SI	SI			SI	SI	SI						
CR7															
CR8															
CR9	SI	SI	SI												
CR10															
CR11															
CR12															
Aree a verde privato inedificabili															

TIPOLOGIA DI ESERCIZIO

AMBITI URBANISTICI	DA 251 A 600 MQ					DA 601 A 1.500 MQ					DA 1.501 A 2.500 MQ				
	M1A	M1N	MU1	M1NC	MU1C	M2A	M2N	MU2	M2NC	MU2C	M3A	M3N	MU3	M3NC	MU3C
SP-Servizi Sportivi															
TE-Servizi Tecnologici															
V-Servizi ricreativi															
VN-Verde Non Attrezzato															
AMBITI DELLA MOBILITA'															
AMBITI AGRICOLI															
AMBITI DI SALVAGUARDIA															
AMBITI DIVERSI															
Ambiti di trasformazione:															
Ambito 1a															
Ambito 1b															
Ambito 2	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Ambito 3															
Ambito 4															
Ambito 5															
Ambito 6															
Ambito 7															
Ambito 8															
Ambito 9															
Ambito 10															
Ambito 11															

TIPOLOGIA DI ESERCIZIO

AMBITI URBANISTICI	DA 251 A 600 MQ					DA 601 A 1.500 MQ					DA 1.501 A 2.500 MQ				
	M1A	M1N	MU1	M1NC	MU1C	M2A	M2N	MU2	M2NC	MU2C	M3A	M3N	MU3	M3NC	MU3C
Ambito 12	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Ambito 13															
Ambito AdP – riqualificazione area ex Sisas	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI

SI = ammissibile = non ammissibile

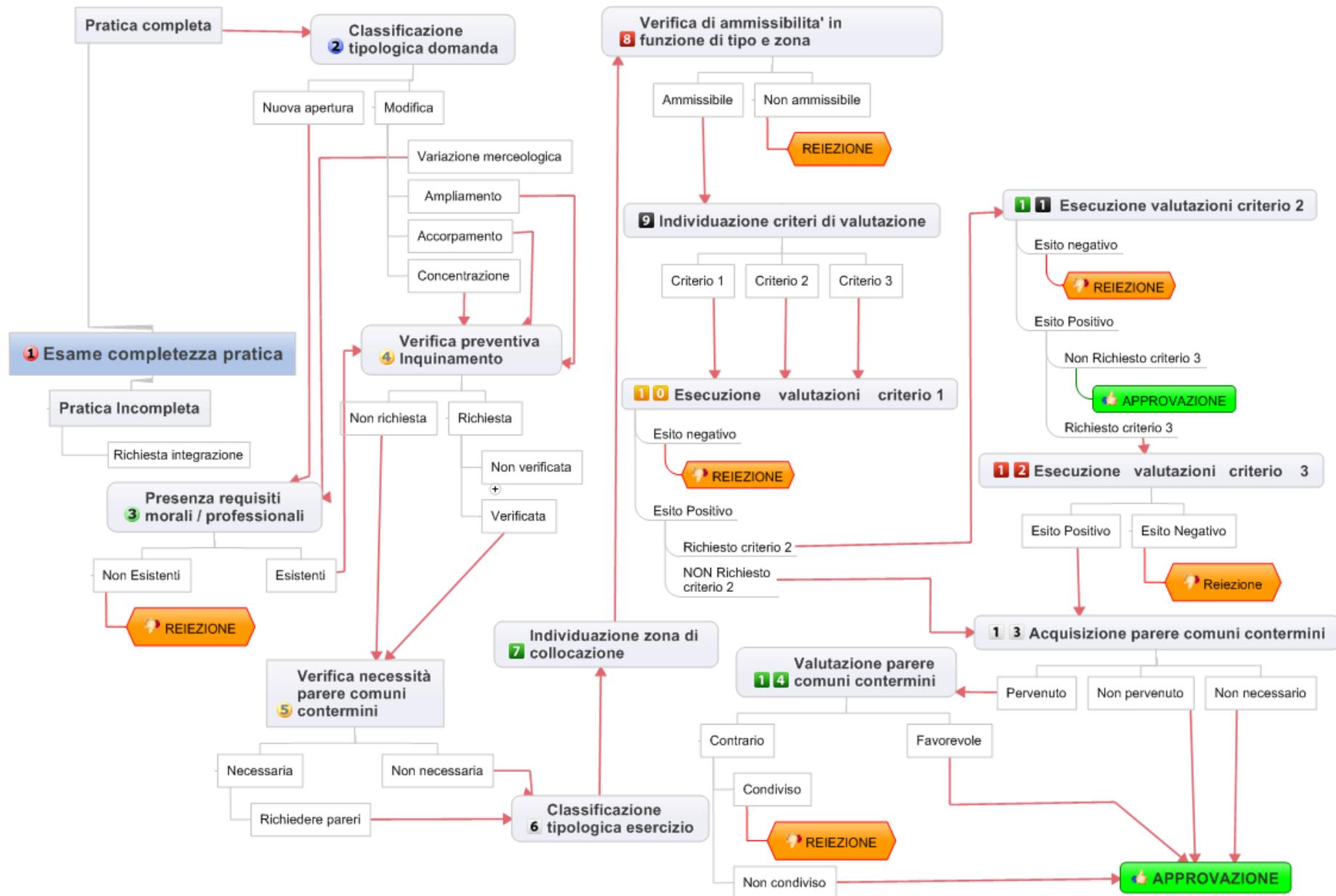
(1) La formazione di medie strutture è ammessa solo per concentrazione di esercizi di vicinato adiacenti

(2) E' ammessa comunque solo la vendita di veicoli o altre merceologie similari che non possono trovare collocazione in altri ambiti per dimensioni e caratteristiche del materiale venduto o per scarsa compatibilità con l'ambiente circostante (Art. 13.2.C NTA del Piano delle Regole del PGT)

TABELLA 3 – CRITERI DI VALUTAZIONE DA APPLICARE

RAPPORTO CON LO STRUMENTO URBANISTICO

	CONFORMI		NON CONFORMI
	CON REALIZZAZIONE PIENA DEGLI STANDARD	CON MONETIZZAZIONE, STANDARD QUALITATIVI O ESTERNI	CON PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE
M1A	1	2	2
M1N	1	2	2
MU1	1	2	2
M1NC	2	2	2
MU1C	2	2	2
M2A	2	2	3
M2N	1	2	3
MU2	2	2	3
M2NC	2	3	3
MU2C	3	3	3
M3A	3	3	3
M3N	2	3	3
MU3	3	3	3
M3NC	3	3	3
MU3C	3	3	3



prassicoop

società cooperativa

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

www.prassicoop.it

***20124 Milano, via G. B. Pergolesi, 8, Tel. 0270005491 (R.A.) Fax 0270009022
21100 Varese, via Piave 3, Tel. e Fax 0332/231340
P. IVA 12887850159 - R.I. CCIAA MI 126517***