



# Città di Gorgonzola

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



### Piano delle Regole Attività Commerciali ed Assimilate

Norme tecniche di attuazione  
gennaio 2011

Adozione DCC 30 del 24 marzo 2011

Approvazione

DCC 61 del 25 luglio 2011

DCC 62 del 26 luglio 2011

DCC 63 del 28 luglio 2011

Variante n. 1:

Adozione DCC 65 del 24/09/2012

Approvazione

DCC 15 del 18/02/2013

Variante n. 2:

Adozione DCC 84 del 7 luglio 2014

Approvazione

DCC 154 del 19 dicembre 2014



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

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

Viene quindi aggiunto alla normativa il presente allegato PIANO DELLE REGOLE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ASSIMILATE - Norme Tecniche di Attuazione.

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

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

Prassicoop

Gennaio 2011

---

Ottobre 2011

Il presente documento è stato modificato ed integrato in ragione delle risultanze della definitiva approvazione avvenuta in sede di Consiglio Comunale.

---

Marzo 2013

Il presente documento è stato modificato ed integrato in ragione delle risultanze della definitiva approvazione della Variante n. 1 avvenuta in sede di Consiglio Comunale.



SINDACO Walter Baldi

VICE SINDACO ASSESSORE Matteo Pedercini  
Pubblica Istruzione, Cultura ed Eventi, Sport,  
Comunicazione, Ascolto della Gente

ASSESSORE Fabrizio Camerata  
Bilancio, Turismo ed Expo 2015

ASSESSORE Giovanni Santacroce  
Sviluppo del Territorio

ASSESSORE Federico Carrozza  
Commercio, Attività Produttive, Formazione, Giovani, Pari  
Opportunità

ASSESSORE Maurizio Nava  
Servizi alla Persona, Sanità

ASSESSORE Vittorio Pauciullo  
Lavori Pubblici, Demanio, Patrimonio, Edilizia Pubblica,  
Personale

ASSESSORE Marco Pisoni  
Sicurezza, Servizi Demografici, Vigilanza Urbana,  
Viabilità, Ecologia, Protezione Civile, Parchi Urbani,  
Verde Pubblico



Staff del PGT

Luigi Mazza - Direzione Scientifica, visione, forma urbana e strategia generale

Lorenzo Sparago - Coordinamento alla redazione del PGT, Documento di Piano, Piano delle Regole e dinamiche perequative

Luigi Fregoni - Valutazione Ambientale Strategica

Massimiliano Innocenti - Piano e sistema ambientale e paesaggistico

Edoardo Marini - Comunicazione e Partecipazione

Prassicoop - Politiche per il commercio

Gian Piero Cassio - Quadro di riferimento economico e sociale

Angelo Rocchi - PUGSS e RE

Fabrizio Costa, Walter Coccia - Elaborazioni grafiche e SIT

---

Consulenti

Federico Acuto - Piano del Servizi, infrastrutture e trasporti



<b>TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI</b>	<b>9</b>
art. 1 Ambito ed efficacia	9
art. 2 Riferimenti normativi	9
art. 3 Definizioni generali	10
art. 4 Destinazione d'uso commerciale	10
art. 5 Destinazione d'uso paracommerciale	13
art. 6 Destinazione d'uso somministrazione	14
art. 7 Destinazione d'uso ingrosso	16
art. 8 Superficie di Vendita delle Attività Commerciali	16
art. 9 Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali	17
art. 10 Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione	18
art. 11 Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso	18
art. 12 Definizione di Struttura di Vendita Unitaria	19
art. 13 Definizione di Centro Commerciale	20
art. 14 Definizione di Parco Commerciale	21
art. 15 Definizione di Slp delle Strutture Commerciali Unitarie	21
art. 16 Destinazioni d'uso Commerciali e Assimilati: tipologie	21
<b>TITOLO 2 REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI</b>	<b>27</b>
art. 17 Requisiti strutturali ed organizzativi	27
<b>TITOLO 3 MODELLO DI ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEL SERVIZIO</b>	<b>29</b>
art. 18 Collocazione spaziale delle attività commerciali ed assimilate	29
art. 19 Articolazione Commerciale del Territorio	30
art. 20 Attività Ammissibili nelle Singole Aree e/o Sistemi Commerciali	32
art. 21 Esercizi Isolati	33
art. 22 Definizione dei Sistemi Commerciali	33
art. 23 Sistemi Commerciali Lineari degli Assi a Fruizione Pedonale - SCLAP	36



art. 24	Sistemi Commerciali Lineari degli Assi di Attraversamento o Penetrazione .....	37
art. 25	Aree a Presenza Commerciale non Addensata .....	38
art. 26	Sistemi Commerciali Areali Programmati .....	38
art. 27	Aree di Concentrazione Funzionale .....	39
art. 28	Aree Tendenzialmente non Commerciali .....	39
art. 29	Aree tendenzialmente non commerciali: aree residenziali o miste - AER .....	40
art. 30	Aree tendenzialmente non commerciali: aree produttive - AEP .....	40
art. 31	Aree tendenzialmente non commerciali: aree a servizi - AES .....	41
art. 32	Aree tendenzialmente non commerciali: aree non edificabili - ANE .....	42
art. 33	Il commercio negli ambiti di trasformazione .....	42
art. 34	Il commercio nelle aree soggette a pianificazione attuativa .....	43
art. 35	Il commercio nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di rilevanza sovra-comunale e intercomunale .....	44
<b>TITOLO 4 REGOLE D'INSEDIAMENTO .....</b>		<b>47</b>
art. 36	Destinazioni Commerciali e Assimilate nelle Costruzioni .....	47
art. 37	Mutamenti di Destinazione d'Uso .....	48
<b>TITOLO 5 NORME PER PARTICOLARI ATTIVITA' .....</b>		<b>51</b>
art. 38	Distributori di carburante .....	51
art. 39	Aree Fieristiche e per Spettacoli Viaggianti .....	51
art. 40	Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso .....	51
art. 41	Mercati e Spazi Espositivi Temporanei .....	52
art. 42	Localizzazione dei Centri di Telefonia in Sede Fissa .....	53
art. 43	Prescrizioni particolari in funzione del livello e tipologia di addensamento delle attività commerciali .....	53
<b>TITOLO 6 NORME FINALI E TRANSITORIE .....</b>		<b>55</b>
art. 44	Presentazione delle Istanze .....	55



<i>art. 45 Situazioni Esistenti In Difficoltà alle Norme .....</i>	<i>55</i>
<i>art. 46 Deroghe .....</i>	<i>55</i>
<i>art. 47 Convenzione Urbanistica .....</i>	<i>55</i>

**ALLEGATI 59**

<i>Tabella n. 1 .....</i>	<i>61</i>
<i>Tabella n. 2 .....</i>	<i>63</i>
<i>Tabella n. 3 .....</i>	<i>65</i>





## **TITOLO 1      DISPOSIZIONI GENERALI E**

### **DEFINIZIONI**

#### ***art. 1      Ambito ed efficacia***

1. Il presente Allegato raccoglie tutta la normativa urbanistica applicabile alle attività commerciali ed a quelle che, ai sensi del presente allegato, vengono assimilate al commercio.
2. In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le presenti norme sono prevalenti sulle disposizioni normative contenute nel resto del Piano delle Regole.
3. Le indicazioni sulle destinazioni prevalenti o ammesse all'interno delle singole zone urbanistiche contenute nel Piano delle Regole sono da intendersi integrate e specificate, per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, dalle specifiche indicazioni contenute nelle allegate Tabb. 1.1-1.2-2.1-2.2-3.

#### ***art. 2      Riferimenti normativi***

1. Nel testo della presente normativa, i riferimenti alle disposizioni nazionali e regionali di settore ove non si utilizzi la descrizione analitica di una legge o articolo di normativa, o la denominazione estesa utilizzata nelle leggi, si farà riferimento alla seguente terminologia:
  - a) DECRETO DI RIFORMA DEL COMMERCIO, o semplicemente DECRETO: D.Lgs. 31.03.98 N. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15.03.97 n. 59".
  - b) TESTO UNICO COMMERCIO: Legge della Regione Lombardia N. 6 del 02.02.2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".
  - c) PROGRAMMA TRIENNALE: Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08, approvato con D.C.R. n. 215 del 02.10.2006 e successive modifiche ed integrazioni.
  - d) MODALITÀ APPLICATIVE: Modalità Applicative del PTSSC 2006-08 approvate con DGR n. VIII/5054



- del 04.07.2007 come modificate con DGR VIII/5258 del 02.08.2007.
- e) INDIRIZZI REGIONALI: DGR VIII/6024 del 05.12.2007 "Medie strutture di vendita: disposizioni attuative del PTSSC 2006-08" e successive modifiche ed integrazioni.
  - f) DELIBERA CRITERI: deliberazione comunale avente ad oggetto "individuazione dei criteri per l'autorizzazione delle medie strutture di vendita, ai sensi dell'Art. 8, comma 3 del D.Lgs. 114/98".
  - g) LEGGE REGIONALE TERRITORIO: Legge della Regione Lombardia N. 12 del 11.03.2005 "Legge di Governo del Territorio" e successive modifiche ed integrazioni.

### **art. 3    *Definizioni generali***

1.    Destinazioni d'uso commerciali ed assimilate
  - 1) Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio, come definito al successivo punto 1.1, o per altri tipi di attività il cui impatto sul territorio è sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali, come meglio specificato nei successivi commi 2 e 3.
  - 2) Per avventori, utenti o clienti, ai fini del presente allegato, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.
2.    Le destinazioni commerciali ed assimilate sono raggruppate, ai fini dell'ammissibilità o meno sul territorio e dell'applicazione delle dotazioni per aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate nel Piano di Servizi, nelle tipologie di cui all'Art. 16 delle presenti normative.

### **art. 4    *Destinazione d'uso commerciale***

1.    Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque



- tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
  - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
  - l'accesso ai clienti.
2. Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.
3. Non appartengono alle destinazioni commerciali i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq di superficie, che rientrano tra le destinazioni d'uso di tipologia terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e, quindi, non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.).
4. Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici, quindi terziario/direzionale (come ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività sono quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.



5. Non sono a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc..
6. Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.).
7. In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.
8. Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci, come ad esempio cash and carry o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti, o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.
9. La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione, pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.



10. La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:
- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
  - che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.
11. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo art. 20 e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

**art. 5 Destinazione d'uso paracommerciale**

1. Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:
- consentano la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti, tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
  - consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
  - non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.
2. Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi,



corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc., ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

3. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:
  - locali notturni;
  - sale da ballo;
  - sale da gioco o biliardo;
  - bowling, bocciodromi, ecc.;
  - cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.
  
4. Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui all'art. 4:
  - gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari;
  - le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
  - i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili);
  - le attività di noleggio di beni mobili registrati o meno.

**art. 6 Destinazione d'uso somministrazione**

1. Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni per somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti



nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, 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.

2. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
3. 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.
4. Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es. bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperte anche ai non alloggiati, ecc.).
5. In questi casi si considererà a destinazione d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibito alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.



**art. 7 Destinazione d'uso ingrosso**

1. Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni d'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 114/98 e s.m.i., ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
2. Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

**art. 8 Superficie di Vendita delle Attività Commerciali**

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, s'intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.
2. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
  - i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
  - i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mensa o locali per il personale, ecc.;
  - i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.



3. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita.
4. La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e smi.

**art. 9      *Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali***

1. Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori.
2. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.
3. Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso la clientela, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella SLP.
4. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
  - i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
  - i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
  - i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.



**art. 10 Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione**

1. Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.
2. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso, mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.
3. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
  - i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;
  - i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
  - i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.
4. La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata, è parimenti considerata come superficie di vendita.

**art. 11 Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso**

1. Per superficie di vendita delle attività all'ingrosso, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori.
2. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova,



espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

**art. 12 Definizione di Struttura di Vendita Unitaria**

1. 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, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.
2. Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:
  - la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio è inferiore a 250 mq;
  - l'accesso della clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
  - l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.
  -
3. La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono.
4. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo Art. 16 e determina l'ammissibilità o meno della struttura in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.
5. 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.



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

**art. 13 Definizione di Centro Commerciale**

1. Per Centro Commerciale s'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali, di somministrazione e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:
- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
  - la destinazione specifica o prevalente di commercio;
  - l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.
2. A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:
- Centro Commerciale tradizionale - CCT: complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.
  - Centro Commerciale multifunzionale (CCM): complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale.
  - Factory Outlet Center (FOC): media o grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di commercializzare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.



**art. 14 Definizione di Parco Commerciale**

1. 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.

**art. 15 Definizione di Slp delle Strutture Commerciali Unitarie**

1. Nel computo della superficie lorda di pavimento non vengono computate:
  - le scale, fisse o mobili, i nastri trasportatori, montacarrelli e montacarichi;
  - i locali per gli impianti tecnologici
  - le aree di sosta per gli automezzi, anche se coperte e le relative rampe e corselli di manovra;
  - le gallerie o piazze coperte, solo nel caso che siano cedute al Comune o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

**art. 16 Destinazioni d'uso Commerciali e Assimilati: tipologie**

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

1) Tipologia V Esercizi di Vicinato

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

- VA - Negozi alimentari di vicinato
- VN - Negozi non alimentari di vicinato
- VP - Attività paracommerciali di vicinato
- VS - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato
- VI - Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato

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

2) Tipologia M1: Medie Strutture di livello 1



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

- M1A - Medie Strutture alimentari di livello 1
- M1N - Medie Strutture non alimentari di livello 1
- MCU1 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1
- MP1 - Medie Strutture Paracommerciali di livello 1
- MS1 - Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1

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

3) Tipologia M2: Medie Strutture di livello 2

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

- M2A - Medie Strutture alimentari di livello 2
- M2N - Medie Strutture non alimentari di livello 2
- MCU2 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2
- M2P - Medie Strutture paracommerciali di livello 2
- MS2 - Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2
- M2I - Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 2

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

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

4) Tipologia M3: Medie Strutture di livello 3

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

- M3A - Medie Strutture alimentari di livello 3
- M3N - Medie Strutture non alimentari di livello 3
- MCU3 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 3



- M3P - Medie Strutture paracommerciali di livello 3
- MS3 - Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 3
- M3I - Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 3

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

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

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

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

7) Tipologia GRI: Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale

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

- GRIA - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari
- GRIN - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale non alimentari
- GRIU - Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale
- GRII - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale all'ingrosso

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

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

8) Tipologia GRP: Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale

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



- GRPA - Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari
- GRPN - Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale non alimentari
- GRPU - Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale
- GRPI - Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale all'ingrosso

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

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

9) Tipologia GRIP: Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale

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

- GRIPA - Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale alimentari
- GRPIN - Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale non alimentari
- GRIPU - Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Interprovinciale
- GRIPI - Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale all'ingrosso

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

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

10) Tipologia GRR: Grandi Strutture di Rilevanza Regionale

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

- GRRR - Grandi Strutture di Rilevanza Regionale alimentari
- GRRN - Grandi Strutture di Rilevanza Regionale non alimentari
- GRRU - Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Regionale



- GRRI -. Grande Struttura di Rilevanza Regionale all'Ingrosso

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

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

11) Tipologia DC: Impianti di distribuzione carburanti

2. Le strutture ad organizzazione unitaria sono ulteriormente suddivise, per ogni tipologia, nelle categorie di cui al precedente Art. 12.
3. Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipi, precedenti o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.





## **TITOLO 2      REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI                   COMMERCIALI**

### ***art. 17    Requisiti strutturali ed organizzativi***

1. Ogni spazio commerciale o assimilato, laddove possibile, dovrà disporre di un'adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale.
2. Lo spazio destinato allo scarico delle merci dovrà 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.
3. Per gli spazi commerciali dei tipi M2 e superiori dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.
4. Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento l'area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all'interno dell'area stessa. Tale spazio di manovra può essere comunque ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.
5. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 900 mq venga raggiunta complessivamente da un sistema commerciale areale, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.
6. L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio pubblico non è richiesta per le attività paracommerciali e i pubblici esercizi.



7. Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che siano site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.
8. 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.
9. La larghezza minima di tale area deve essere:
  - di m 1,00 per i tipi M1;
  - di m 2,00 per i tipi M2, e M3;
  - di m 3,00 per il tipo GRI;
  - di m 4,00 per le strutture commerciali di dimensioni superiori alle GRI.
10. 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.
11. Per gli esercizi siti nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali, gli obblighi relativi agli spazi pedonali s'intendono assolti tramite la realizzazione di marciapiedi, pavimentazioni stradali a raso o altre opere di sicurezza previste nei progetti di arredo urbano, finalizzati alla fruibilità pedonale e, comunque, non sono richiesti in caso di sub-ingressi e cambi di destinazioni d'uso, né nei punti in cui il PGT preveda il mantenimento di allineamenti che non consentano la realizzazione di marciapiedi.



### **TITOLO 3      MODELLO DI ARTICOLAZIONE                  SPAZIALE DEL SERVIZIO**

#### ***art. 18    Collocazione            spaziale            delle            attività                  commerciali ed assimilate***

1. Nel rispetto dei criteri e degli obiettivi generali fissati dal Programma Triennale per il Commercio della Regione Lombardia vigente pro tempore, per l'Ambito di Addensamento Commerciale Metropolitano di cui Gorgonzola fa parte, l'insediamento o la modifica delle attività commerciali dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:
  - riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti commerciali esistenti;
  - disincentivo all'apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
  - promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa, purché integrati ad interventi di riqualificazione e salvaguardia del commercio di vicinato;
  - disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
  - consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nel centro urbano, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;
  - integrazione delle aree commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;
  - attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici.
  
2. In tale ottica il PGT si propone di promuovere la collocazione spaziale del commercio sul territorio in modo da massimizzare le sinergie tra attività commerciali e paracommerciali



all'interno dell'area residenziale, così da creare sistemi commerciali efficienti e capaci di ottimizzare l'effetto città e garantire una crescita ordinata, concentrando i servizi e minimizzando gli spostamenti dei consumatori, ponendo la massima attenzione alla rete distributiva di prossimità.

**art. 19 Articolazione Commerciale del Territorio**

1. Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento sul territorio comunale dei diversi tipi di attività, come precisati all'art. 16, il territorio comunale è così articolato:

**1) AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

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

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

A tale scopo le attività commerciali ed assimilate devono di regola essere collocate all'interno dei sistemi commerciali di cui all'Art. 20 escludendo la collocazione di esercizi isolati, salvo le attività paracommerciali ed i pubblici esercizi (nei soli casi espressamente previsti dai criteri comunali di cui alla normativa regionale vigenti pro tempore).

Le porzioni di aree di insediamento commerciale non interessate dai sistemi commerciali vengono definite come aree a presenza commerciale non addensata. In tali aree, fermo restando il diritto alla permanenza degli esercizi isolati attualmente attivi, la collocazione di nuovi



esercizi al di fuori dei sistemi commerciali esistenti è possibile solo se i nuovi esercizi attivati, da soli o insieme ai più vicini esercizi presenti in zona, raggiungono le caratteristiche minime di un sistema commerciale areale spontaneo.

## 2) AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

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

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

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

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

Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti al PGT, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno



della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

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

2. Le suddette aree ed i relativi sistemi commerciali sono individuate nella cartografia allegata alle presenti normative (Tav. PDR.07).
3. Per ciascun tipo di area e sistema sono precisati, negli articoli successivi e nelle relative tabelle:
  - le destinazioni commerciali ammesse, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, con riferimento alle tipologie individuate all'art. 16;
  - eventuali condizioni, limitazioni e esclusioni.

**art. 20 Attività Ammissibili nelle Singole Aree e/o Sistemi Commerciali**

1. In ogni zona o sistema commerciale è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale, paracommerciale o di somministrazione, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui al precedente art. 16, espressamente indicate come ammissibili nella sottoscheda relativa al sistema commerciale della Tab. 1, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate negli articoli seguenti e nella Tab. 3.
2. Dalle stesse tabelle si possono individuare anche le più specifiche esclusioni e limitazioni previste, nonché gli eventuali obblighi di adeguamento degli standard urbanistici in caso di cambio di destinazione d'uso.
3. Le suddette prescrizioni valgono anche per le attività commerciali, di somministrazione e paracommerciali svolte come destinazione non prevalente.



**art. 21 Esercizi Isolati**

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

**art. 22 Definizione dei Sistemi Commerciali**

1. Ai sensi della presente normativa, si definiscono SISTEMI COMMERCIALI i raggruppamenti di attività commerciali in insiemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo.
2. La distribuzione delle attività commerciali in sistemi è articolata come segue:

1) Sistemi commerciali lineari - SCL

Suddivisi in:

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



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

## 2) Sistemi commerciali areali - SCA

Sono costituiti dall'insieme di una o più strutture commerciali che globalmente raggiungono una soglia di consistenza corrispondente almeno quella minima di una media struttura di vendita, non facenti parte di sistemi commerciali lineari, distinguibili da altri sistemi commerciali o da esercizi isolati per l'uso di diversi accessi agli assi stradali o per la presenza di significative soluzioni di continuità tra l'uno e l'altro sistema o esercizio isolato.

Le attività commerciali negli addensamenti areali possono essere site sia in edifici aventi specifica destinazione commerciale, sia al piede di uno o più edifici con destinazione mista (residenza, commercio, produttivo, uffici). L'accesso alle attività commerciali, salvo che per gli addensamenti spontanei, avviene in generale attraverso parcheggi, portici, piazze o simili, raccordati alla strada pubblica attraverso un numero limitati di punti di accesso automobilistico.

I sistemi commerciali areali si distinguono in:

- Sistemi Commerciali Areali Programmati - SCAP

Sono quelli frutto di un progetto unitario (di iniziativa autonoma degli operatori o imposto dallo strumento urbanistico) che individui le aree specifiche di parcheggio ed i punti generali di accesso alla rete stradale pubblica, nonché le aggregazioni spontanee di maggiore rilevanza, formatesi nel tempo anche con caratteristiche di



accessibilità meno strutturata, la cui esistenza è stata rilevata ed individuata in cartografia al momento della definizione della presente variante. Si dividono in:

- a) Aree per grandi strutture di vendita - SCAPGV: sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite grandi strutture di vendita fino ai limiti dimensionali indicati per le singole aree o raggruppamenti di aree nella tabella 1.
  - b) Aree per medie strutture di livello 2 e 3 - SCAPMS2 E SCAPMS3: sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite medie strutture di vendita di livello 2 e 3.
  - c) Aree di concentrazione funzionale - SCAPACF: sono le aree in cui la presenza di una o più funzioni diverse da quelle propriamente commerciali determinano, al proprio interno, una concentrazione di attività commerciali o assimilate che operano in funzione dell'utenza attratta dall'attività principale (es: fiere, grandi impianti sportivi, grandi comparti di uffici, ecc.).
  - d) Aree mercatali ed Aree fieristiche - SCAPAM e SCAPAF: sono gli spazi specificamente destinati allo svolgimento di mercati periodici, fiere di commercio su aree pubbliche, attività espositive temporanee o spettacoli viaggianti. In tali aree non possono essere collocate attività commerciali o paracommerciali in sede fissa.
- Sistemi commerciali areali consolidati o spontanei (addensamenti commerciali) - SCANP  
Sono le aggregazioni di almeno tre attività commerciali o paracommerciali che presentino tutte le seguenti caratteristiche:
- a) insistere all'interno dello stesso isolato o di isolati diversi fronteggianti o adiacenti siti sulla stessa via o incrocio;
  - b) essere collocati entro un percorso pedonale di non oltre 70 m tra gli ingressi degli esercizi più distanti, che non implichi l'attraversamento di sistemi



commerciali lineari degli assi di attraversamento, di barriere quali ferrovie, assi stradali o autostradali di attraversamento o penetrazione;

- c) raggiungere complessivamente la superficie di vendita, somministrazione e/o servizio di almeno 250 mq. Possono essere inclusi in tale conteggio gli esercizi esistenti collocati entro le distanze di cui sopra, se non facenti già parte di assi commerciali lineari esistenti.

Gli addensamenti commerciali possono essere:

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

**art. 23 Sistemi Commerciali Lineari degli Assi a Fruizione Pedonale - SCLAP**

1. Nei sistemi commerciali lineari degli assi a fruizione pedonale il PGT promuove il mantenimento e il completamento della continuità dei fronti commerciali.
2. È consentito l'inserimento di attività commerciali lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme, anche a riempimento dei tratti attualmente non utilizzati a fronti commerciali.
3. Le attività ammesse devono essere situate ai piani terreno ed avere accesso direttamente dalla strada/marciapiede. È possibile l'uso dei piani superiori.
4. L'insediamento ai piani terreno di filiali di istituti di credito è ammessa alla condizione che il fronte strada non superi i 10 m.
5. In queste aree non è ammesso l'insediamento ai piani terreno, con vetrine che affacciano su strada, di attività paracommerciali quali le agenzie assicurative, immobiliari e di



intermediazione, agenzie funebri, laboratori di analisi mediche o cliniche, ambulatori ed uffici in genere, e comunque delle attività meglio specificate nella Tab.3, anche se oggetto di trasferimento da altra sede presente nel territorio comunale tranne nei casi di trasferimento di un'attività presente nei Sistemi Commerciali Lineari degli Assi a Fruizione Pedonale alla data di adozione del PGT <sup>1</sup>. Le nuove attività paracommerciali quali le attività di produzione per il consumo immediato di prodotti gastronomici non rientranti nella fattispecie degli esercizi di somministrazione, non possono collocarsi entro un percorso pedonale inferiore a 100 m tra gli ingressi delle medesime attività presenti <sup>2</sup>.

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

**art. 24 Sistemi Commerciali Lineari degli Assi di Attraversamento o Penetrazione**

1. Nei sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione è consentita la localizzazione di edifici a destinazione commerciale o la trasformazione d'uso degli esistenti, purché nei limiti tipologici indicati nelle Tabelle 1 e 2 e con le limitazioni di cui alla Tab. 3.
2. È consentito l'inserimento di attività commerciali lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme.
3. L'accesso alle attività commerciali o paracommerciali può avvenire direttamente dalla strada, oppure da cortili, parcheggi e controviali, purché direttamente collegati all'asse stradale di attraversamento o penetrazione.
4. È ammessa anche la realizzazione di attività site ai piani superiori degli edifici senza collegamento interno con le superfici commerciali o paracommerciali esistenti a piano terreno.



**art. 25 Aree a Presenza Commerciale non Addensata**

1. Per aree a presenza commerciale non addensata s'intendono le parti del territorio prive di continuità significative di addensamenti commerciali ed in cui le attività commerciali sono collocate in modo disperso. Tali aree corrispondono in gran parte agli ambiti territoriali a carattere residenziale (tessuto urbano a prevalente vocazione residenziale - nuclei storici di antica formazione ed ambiti B1-B2-C) individuati sulle tavole di azionamento e non interessati da sistemi commerciali diversi.
  
2. Nelle aree a presenza commerciale non addensata il PGT non consente la localizzazione di nuove attività commerciali isolate; la localizzazione di nuove attività commerciali è consentita solo a condizione della costituzione di nuovi addensamenti commerciali spontanei o l'aggregazione ad addensamenti commerciali consolidati, con le seguenti eccezioni:
  - in presenza di locali che già possiedono idonea destinazione commerciale. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia di cui al precedente art. 16. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede la dotazione dei parcheggi e standard previsti;
  - ai piani terreno degli edifici situati all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, purché con affacci e accessi diretti dalla strada;
  - per la realizzazione di pubblici esercizi di somministrazione entro il limite dimensionale del vicinato, solo alle condizioni contenute nei Criteri Comunali di insediamento di cui alla L.R. 6/10
  - per la realizzazione di attività paracommerciali di servizio entro il limite dimensionale della tipologia di esercizio commerciale di vicinato.

**art. 26 Sistemi Commerciali Areali Programmati**

1. I sistemi commerciali areali programmati, individuati nell'apposita cartografia allegata



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

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

**art. 27 Aree di Concentrazione Funzionale**

1. Nelle aree di concentrazione funzionale le attività commerciali sono ammesse solo con destinazione d'uso non prevalente e limitate alle solo tipologie indicate come ammissibili all'interno delle Tabelle 1.1 e 1.2.
2. Le attività commerciali possono essere collocate anche ai piani superiori degli edifici.

**art. 28 Aree Tendenzialmente non Commerciali**

1. Nelle aree tendenzialmente non commerciali s'intende scoraggiare la localizzazione di attività commerciali e contenere le trasformazioni d'uso degli edifici. In queste aree è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi isolati, nei limiti tipologici indicati nella Tab.1 e con le precisazioni e limitazioni riportate negli articoli successivi.
2. Tali aree sono individuate all'interno della Tavola PDR.07 e si suddividono in:

1) Aree edificabili - AE

Suddivisi in:

- Aree residenziali o miste - AER  
Sono costituiti dal tessuto urbano a destinazione residenziale ove la tipologia di edilizia insediata non consente l'insediamento di attività commerciali, in quanto non vi sono fronti continui su strada. Si distinguono in aree residenziali e nuclei rurali di antica/recente formazione.
- Aree produttive - AEP  
Sono costituiti dal tessuto urbano a destinazione produttiva (ambiti D1 e D2). Si



distinguono in aree produttive ed aree produttive comparti speciali.

- Aree a servizi - AES  
Sono costituiti dalle aree a destinazione o ad uso pubblico.
- Aree non edificabili - ANE  
Sono tutte le aree a destinazione agricola, verde, parco, etc., ove l'attività edilizia non è prevista dal PGT.

**art. 29 Aree tendenzialmente non commerciali: aree residenziali o miste - AER**

1. Nelle aree tendenzialmente non commerciali di carattere residenziale non è consentito l'insediamento di attività commerciali. In queste aree è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi isolati, nei limiti tipologici indicati nella Tab.1.
2. Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti alla presente variante, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai successivi articoli.

**art. 30 Aree tendenzialmente non commerciali: aree produttive - AEP**

1. Nelle aree produttive identificate dalla cartografia allegata alle presenti normative (Tav. PDR.07) come aree produttive comparti speciali sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati autonomi non alimentari unicamente nei seguenti casi:
  - attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi del Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i., o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc).



In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale;

- attività paracommerciali di riparazione e manutenzione, di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili) e attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli;
- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività di intrattenimento e svago, equivalenti a esercizio di vicinato o medie strutture di livello 1.

2. Nelle aree produttive, identificate dalla cartografia allegata alle presenti normative (Tav. PDR.07) come aree produttive, sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati strumentali o di servizio unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali o artigiani. Tali attività sono ammesse nel rispetto delle seguenti limiti:
  - a) la SLP a destinazione commerciale non deve superare il 30% della SLP complessiva, purchè rimanga nei limiti tipologici stabiliti dalle tabelle allegata alla presente normativa;
  - b) l'attività commerciale cesserà al momento della cessazione dell'attività produttiva.
- attività di vendita al dettaglio abbinate all'ingrosso senza separazione dei locali, limitatamente alle merceologie per le quali la legge consente tale abbinamento;
- attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali, limitatamente alle stesse merceologie di cui al precedente punto.

**art. 31 Aree tendenzialmente non commerciali: aree a servizi - AES**



1. Nelle zone aree destinate a servizi pubblici sono ammesse unicamente attività commerciali complementari ai servizi pubblici o ad uso pubblico insediati nell'area., previo sottoscrizione di convenzione/ concessione con la Pubblica Amministrazione.
2. Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

**art. 32 Aree tendenzialmente non commerciali: aree non edificabili - ANE**

1. Nelle aree non edificabili 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.

**art. 33 Il commercio negli ambiti di trasformazione**

1. Ferma restando la natura non conformativa delle indicazioni del Documento di Piano, e quindi la possibilità di stabilire in sede di Norme Tecniche di Attuazione di ogni singolo Ambito di Trasformazione, indicazioni più precise sulle destinazioni ammesse, nonché prescrizioni relative agli indici urbanistici, al fine di garantire la coerenza con gli obiettivi generali di sviluppo del comparto delle attività commerciali ed assimilate, si ritiene opportuno fornire delle indicazioni-obiettivo sulle attività commerciali.
2. Salvo poche eccezioni, negli ambiti di trasformazione il commercio non sarà una destinazione prevista, e laddove prevista non sarà una destinazione prevalente.
3. Gli ambiti di trasformazione vengono pertanto classificati in funzione del meccanismo dei sistemi commerciali, e conseguentemente per ogni ambito varranno le regole di ammissibilità applicabili al sistema commerciale di appartenenza.



4. Tali classificazioni sono contenute nella tabella seguente. Le indicazioni della tabella sono da ritenersi integrative con quelle delle descrizioni delle singole schede, e prevalgono comunque su di esse in caso di contrasto.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE	DESTINAZIONE	SISTEMA COMMERCIALE
ACT1 - ZONA ESPANSIONE INDUSTRIALE EST	IND - IMP	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE
ACT2 - EX FABBRICA MONTI	IND TC	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree produttive AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE
ATU1 - EX ROMEO PORTA VIA MILANO	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ATU2 - VIA MAZZINI	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ATU3 - VIALE DELLE RIMBRANZE	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ATU4 - ALZAIA MARTESANA	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ATU5 - VILLA POMPEA	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ARRU1 - EX STADIO	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ARRU2 - VIA UMBRIA VIA MULINO VECCHIO	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ARRU3 - VIA VERDI	TD	AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE
ARRU4 - VIA CATTANEO	IND	AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree produttive
ARU1 - BEZZI NORD	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ARU2 - BEZZI SUD	R - TD	SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per medie strutture di livello 2
ATP1 - CAS.NA ANTONIETTA E GIUGALARGA	R TD	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per medie strutture di livello 2
ATF1 - FRAZIONE RIVA	R	AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA
ATFE - CERCA EST	TC	SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per medie strutture di livello 2
ATFE 2 - CERCA OVEST	TD	SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per medie strutture di livello 2
ATPG1 - STAZIONE CENTRALE MM SUD	R - TD - IMP	AREA DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per medie strutture di livello 2
ATPG2 - C.NA ANTONIETTA NODO TEEM SUD	TA - TCS - IMP	AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE
ATPS 1 - STAZIONE CENTRALE NORD	TA - TCS - IMP	AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per medie strutture di livello 2
ATPS 2 - C.NA ANTONIETTA NODO TEEM NORD	TS - TCS - IMP	SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per grandi strutture di vendita

**art. 34 Il commercio nelle aree soggette a pianificazione attuativa**

1. Ferma la possibilità di stabilire, in sede di redazione di ogni singolo Piano Attuativo, la definizione delle superfici relative alle destinazioni ammesse, al fine di garantire la coerenza con gli obiettivi generali di sviluppo del comparto delle attività commerciali ed assimilate, si ritiene opportuno fornire delle indicazioni-obiettivo sulle attività commerciali.
2. Le aree soggette a pianificazione attuativa vengono pertanto anch'esse classificati in funzione del meccanismo dei sistemi commerciali, e conseguentemente per ogni area varranno le regole di ammissibilità applicabili al sistema commerciale di appartenenza.



3. Tali classificazioni sono contenute nella tabella seguente. Le indicazioni della tabella sono da ritenersi integrative con quelle delle descrizioni delle singole schede, e prevalgono comunque su di esse in caso di contrasto.

<b>AREE SOGGETTE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEL TUC</b>	<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SISTEMA COMMERCIALE</b>
<i>B1 - VIA TRIESTE VIA DONIZETTI</i>	<i>R</i>	<i>AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA</i>
<i>B2 - VIA TRIESTE VIA BELLINI</i>	<i>R</i>	<i>AREA A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA</i>
<i>D2 - VIA RESTELLI</i>	<i>TD - TC</i>	<i>AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE</i>
<i>D2 - VIA MILANO</i>	<i>TD - TC</i>	<i>AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE</i>
<i>D3<sup>3</sup></i>	<i>TC</i>	<i>SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per medie strutture di livello 3</i>

**art. 35 Il commercio nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di rilevanza sovra-comunale e intercomunale**

1. Ferma la possibilità di stabilire, in sede di redazione di ogni singolo Piano Attuativo, la definizione delle superfici relative alle destinazioni ammesse, al fine di garantire la coerenza con gli obiettivi generali di sviluppo del comparto delle attività commerciali ed assimilate, si ritiene opportuno fornire delle indicazioni-obiettivo sulle attività commerciali.
2. Le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico di rilevanza sovra-comunale e intercomunale vengono pertanto anch'esse classificati in funzione del meccanismo dei sistemi commerciali, e conseguentemente per ogni area varranno le regole di ammissibilità applicabili al sistema commerciale di appartenenza.
3. Tali classificazioni sono contenute nella tabella seguente. Le indicazioni della tabella sono da ritenersi integrative con quelle delle descrizioni delle singole schede, e prevalgono comunque su di esse in caso di contrasto.

<i>AREE DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE E INTERCOMUNALE</i>	<i>DESTINAZIONE</i>	<i>SISTEMA COMMERCIALE</i>
<i>SC1 - CORRIDOIO AMBIENTALE EST - POLO TECNOLOGICO</i>	<i>PS - TA</i>	<i>AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree a servizi</i>
<i>SC2 - NUOVO DEPOSITO MM NORD</i>	<i>PS - TD</i>	<i>AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree a servizi</i>
<i>SC3 - NUOVO DEPOSITO MM SUD</i>	<i>PS - TD</i>	<i>AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree a servizi</i>
<i>IC1 - CORRIDOIO AMBIENTALE NORD</i>	<i>PS - TA - TS</i>	<i>AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree a servizi</i>
<i>IC2 - CORRIDOIO AMBIENTALE OVEST</i>	<i>PS - TA - TS</i>	<i>AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree a servizi</i>
<i>IC3 - CAMPUS MARTESANA</i>	<i>PS - R</i>	<i>AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree a servizi</i>
<i>IC4 - EX OSPEDALE</i>	<i>PS - TS</i>	<i>AREA TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALE - aree a servizi</i>
<i>ITC1 - PARCO DEL MOLGORA</i>	<i>PS - TS</i>	<i>SISTEMA COMMERCIALE AREALE - area per medie strutture di livello 3</i>





#### **TITOLO 4      REGOLE D'INSEDIAMENTO**

##### ***art. 36    Destinazioni Commerciali e Assimilate nelle           Costruzioni***

1. 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 inizio attività (DIA) qualora il tipo di destinazione d'uso commerciale rientri negli esercizi di vicinato o nelle medie strutture di livello 1, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi. In tutti gli altri casi si richiede il ricorso al Piano attuativo.
2. 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. 16.
3. 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) potrà essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali.
4. Non possono essere insediate attività commerciali o paracommerciali di tipo o sottocategoria diversi da quelli previsti dal Permesso di Costruire o dal Piano Attuativo o, comunque, da altro strumento di pianificazione negoziata.
5. La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati può essere



assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice qualora la superficie di vendita coperta non superi i 900 mq, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi.

**art. 37 Mutamenti di Destinazione d'Uso**

1. Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o paracommerciali, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o paracommerciale è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nella Tab. 1 relativamente al sistema commerciale interessato, salvo quando lo specifico uso all'interno della sottocategoria sia espressamente indicato come escluso.
2. Ai sensi della L.R. 12/2005 e smi i mutamenti di destinazione d'uso, connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o DIA, sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere edilizie stesse.
3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili che non comportino la realizzazione di opere edilizie possono essere effettuati, sempreché la destinazione d'uso attivata risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune e fatte salve le norme di legge relative alle limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali e il pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione.
4. Qualora l'unità immobiliare o la sua parte specificamente interessata dal mutamento di destinazione non superi la superficie lorda di pavimento di 150 mq, la comunicazione preventiva non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.
5. 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 e smi.





## **TITOLO 5      NORME PER PARTICOLARI ATTIVITA'**

### ***art. 38    Distributori di carburante***

1. Si rimanda la trattazione del presente argomento all'art. 37 "Fasce di rispetto stradale" della normativa del Piano delle Regole.
2. 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. .

### ***art. 39    Aree Fieristiche e per Spettacoli Viaggianti***

1. Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) è utilizzabile l'area individuata appositamente come area fieristica all'interno della cartografia allegata alle presenti norme (Tav. PDR.07).

### ***art. 40    Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso***

1. Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.
2. Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
3. Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite



dall'art. 16, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni:

- la vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio vigente pro tempore;
- non si possono svolgere attività di ingrosso all'interno dei sistemi commerciali, ad eccezione dei sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione e attraversamento;
- le attività di ingrosso sono ammissibili nelle aree tendenzialmente non commerciali limitatamente alle zone urbanistiche a destinazione produttiva;
- non sono ammesse attività all'ingrosso nelle aree a presenza commerciale non addensata di cui all'art. 25, salvo il mantenimento della attività esistenti alla data di adozione del PGT.

**art. 41 Mercati e Spazi Espositivi Temporanei**

1. La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. 6/2010 è ammissibile nelle aree a servizi, ed in particolare in quelle indicate nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme (Tav. PDR.07), con la specifica destinazione (non esclusiva) di aree mercatali.
2. Lo svolgimento di attività espositive temporanee su suolo pubblico di cui all'art. 12 del R.R. 5/03 sulle fiere è possibile, oltretutto nella predetta area, lungo le seguenti vie e le piazze all'interno dei "sistemi commerciali lineari" e negli spazi contigui delle "aree di concentrazione funzionale".
3. L'utilizzazione di altre aree (aree a servizi) o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.



**art. 42 Localizzazione dei Centri di Telefonia in Sede Fissa**

1. Si individuano per lo svolgimento delle attività di Centro di Telefonia in sede fissa le stesse localizzazioni e gli stessi indici urbanistici e standard previsti per gli esercizi commerciali di vicinato, ad esclusione dei sistemi lineari delle vie centrali.
2. I relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R. 6/2010 e relative modifiche ed integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i Pubblici esercizi di somministrazione.

**art. 43 Prescrizioni particolari in funzione del livello e tipologia di addensamento delle attività commerciali**

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





## **TITOLO 6      NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **art. 44      *Presentazione delle Istanze***

1. I procedimenti relativi ai permessi di costruire o DIA e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie o grandi strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi espressamente previsti da detta delibera, e segnatamente quelli relativi ad aree soggette a pianificazione esecutiva.
2. In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo i casi in cui nell'intervento edilizio in oggetto siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98.

### **art. 45      *Situazioni Esistenti In Difformità alle Norme***

1. La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui alla presente variante è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i sub-ingressi.
2. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia di cui all'art. 16 Per la quota di superfici aggiuntive si richiede comunque almeno la dotazione integrale degli standard previsti.

### **art. 46      *Deroghe***

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme limitatamente ai casi di attività svolte in locali di proprietà comunale o su suoli dati dalla stessa in concessione.

### **art. 47      *Convenzione Urbanistica***

La Convenzione Urbanistica relativa all'Ambito di trasformazione APTS2 C. na Antonietta Nodo



Interscambio TEEM dovrà obbligatoriamente prevedere i seguenti impegni:

1) OCCUPAZIONE. L'impegno ad assumere (ovvero a far assumere) un minimo il 30% degli addetti con contratti di lavoro a tempo indeterminato full time/part time, riservando minimo il 50% di dette assunzioni a soggetti residenti nel Comune di Gorgonzola, ed il restante a soggetti residenti nei Comuni ad esso contermini, precisando che la suddetta quota di assunzioni è da intendersi riferita per almeno il 50% a personale femminile;

2) SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE. L'impegno a riservare, all'interno della suddetta quota del min. 30% del totale delle assunzioni in previsione, una percentuale del minimo 10% da destinarsi all'assunzione di personale proveniente da situazioni di crisi occupazionale (con particolare riferimento ai cittadini residenti in Comune di Gorgonzola e nei Comuni contermini) ovvero a personale diversamente abile;

3) SOSTEGNO ALLE PRODUZIONI DEL TERRITORIO. L'impegno a riservare una percentuale minima del 20% del totale delle referenze che saranno attivate a prodotti locali e lombardi, per un periodo minimo da stabilire, e ciò al dichiarato fine di promuovere ed incentivare la vendita di prodotti tipici delle tradizioni locali;

4) PROMOZIONE DELLE PRODUZIONI LOCALI. L'impegno a promuovere minimo due specifiche iniziative all'anno, preordinate alla valorizzazione dei prodotti e delle eccellenze lombarde, anche relativamente a beni e prodotti non appartenenti alla propria filiera distributiva, e ciò mediante messa a disposizione gratuita ad Enti ed Associazioni di spazi e stand;

5) PROMOZIONE DELLE PRODUZIONI AGRICOLE LOCALI. L'impegno alla promozione di minimo due iniziative all'anno, finalizzate alla valorizzazione dei prodotti agricoli lombardi ed enogastronomici, anche non appartenenti alla propria filiera distributiva, al riguardo assicurando la messa a disposizione gratuita alle Associazioni dei Coltivatori, ovvero alle singole Aziende Agricole, di spazi e di stand;

6) RISPARMIO ENERGETICO. L'adozione di sistemi di approvvigionamento energetico a ridotto impatto ambientale ed a ridotto contenuto emissivo con utilizzo di FER;



- 7) PROMOZIONE DELLE ATTIVITA' PRESENTI SUL TERRITORIO. L'impegno finalizzato al perseguimento di preminenti obiettivi di marketing del territorio - a conferire un contributo economico da destinarsi all'organizzazione di iniziative ed eventi di promozione del territorio e dei suoi prodotti tipici;
- 8) PROMOZIONE DELLE PICCOLE IMPRESE COMMERCIALI. L'impegno finalizzato alla promozione di azioni preordinate allo sviluppo delle micro e delle piccole imprese commerciali - a conferire un contributo economico da definirsi, finalizzato alla realizzazione di un programma d'azione a sostegno delle micro e piccole imprese commerciali operanti in Comune di Gorgonzola e nei Comuni ad esso contermini;
- 9) SOLIDARIETA' SOCIALE. L'impegno a conferire i prodotti in scadenza alle Associazioni di volontariato presenti sul territorio;
- 10) BUONI SPESA. L'impegno di conferire a favore del Comune di Gorgonzola e dei Comuni contermini - per un periodo definire - "buoni spesa", da destinarsi alla fasce più deboli della popolazione, per un importo annuo da definirsi, per un complessivo impegno di spesa da definirsi<sup>4</sup>.





## **ALLEGATI**





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









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









**Tabella n. 3**

Prescrizioni Particolari in Funzione del Tipo  
di Sistema Commerciale

Le seguenti attività, suscettibili di influire sul livello di continuità del tessuto commerciale e conseguentemente sull'attrattività generale dell'intorno commerciale in cui sono collocate, sono soggette, in aggiunta alle disposizioni generali sull'ammissibilità nella singola zona urbanistica o ambito, indicate nelle relative norme, alle seguenti specifiche disposizioni e limitazioni in funzione del tipo di sistema commerciale di cui all'Art. 20.

## SISTEMI COMMERCIALI

### 1 AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

<b>SCL</b>	<b>SISTEMI COMMERCIALI LINEARI</b>
	SCLAP ASSI A FRUIZIONE PEDONALE
	SCLAA ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE
<b>SCA</b>	<b>SISTEMI COMMERCIALI AREALI</b>
	SCAP SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI
	SACPMS2 AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 2
	SCAPMS3 AREE PER MEDIE STRUTTURE DI LIVELLO 3
	SCAPGV AREE PER GRANDI STRUTTURE
	SCAPCF AREE DI CONCENTRAZIONE FUNZIONALE
	SCANP SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI
	SCANPACC ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI
	SCANPACS ADENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI
<b>APCNA</b>	<b>AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA</b>
	

### 2 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

<b>AE</b>	<b>AREE EDIFICABILI</b>
	AER RESIDENZIALI O MISTE
	AREE RESIDENZIALI
	NUCLEI URBANI DI ANTICA/RECENTE FORMAZIONE
	AEP AREE PRODUTTIVE
	AREE PRODUTTIVE
	AREE PRODUTTIVE COMPARTO SPECIALE
<b>AES</b>	<b>AREE A SERVIZI</b>
	AREE CON FUNZIONI PUBBLICHE
<b>ANE</b>	<b>AREE NON EDIFICABILI</b>
	AREE AGRICOLE, VERDE, VINCOLO IDROGEOL.

LEGENDA	SI	TIPOLOGIA AMMESSA
	NO	TIPOLOGIA NON AMMESSA
	**	Fronte max 10 m (previsione modificata in sede di accoglimento delle osservazioni)

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

**	NO	NO	NO	**	SI	NO	NO
SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	NO

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

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

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

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

SI							
SI							

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

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







Approvazione

Documento chiuso in data 26 ottobre 2011

Variante n. 1

Documento chiuso in data 20 marzo 2013

---

<sup>1</sup> Modificazione determinata dall'accoglimento delle osservazioni: n. 17.2, prot. 6337; n. 24.2, prot. 6414; n. 66.2, prot. 6582.

<sup>2</sup> Integrazione determinata dall'accoglimento delle osservazioni: n. 77.9, prot. 6616.

<sup>3</sup> Tabella modificata in ragione della approvazione della Variante n.1;

<sup>4</sup> Integrazione determinata dall'accoglimento parziale o totale delle osservazioni: n. 73, prot. diversi; n. 76.3, prot. 6615.