

TITOLO VI

DISCIPLINA URBANISTICA-EDILIZIA COMMERCIALE

ART. 29

AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali nei limiti stabiliti dall'art. 4 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95, S.O..
2. Nelle disposizioni che seguono il D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 è indicato con la denominazione "decreto legislativo".

ART. 30

DEFINIZIONI

1. Ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo, si intendono:
 - per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
 - per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.;
 - per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 2.500 mq.;
 - per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente;
 - per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

ART. 31

AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato.
2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo nei nuclei di antica formazione (limitatamente a medie strutture di vendita con superfici non superiori a mq 400 di vendita) e nelle aree con funzioni non residenziali, così individuate nella cartografia di cui all'art. 4 delle presenti Norme, ritenute idonee, ai sensi del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) della Regione Lombardia, ad ospitare insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato.
3. L'apertura di medie, grandi strutture di vendita e di centri commerciali, deve avvenire esclusivamente attraverso interventi di riqualificazione di aree degradate o abbandonate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche.
4. Le strutture commerciali di qualsiasi tipologia esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente e possono ampliarsi nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo rispettivamente per ciascuna tipologia rispettando la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al successivo art. 26 riverificandola sulla totalità della superficie lorda di pavimento risultante a seguito dell'ampliamento.
5. I centri di telefonia in sede fissa di cui alla L.R. 6/2006 sono ammessi solo all'interno di strutture commerciali diverse dall'esercizio di vicinato o lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale di cui alla scheda n° 28 allegata alle presenti norme. Per le dotazioni di aree a parcheggio valgono le disposizioni di cui al successivo art. 39, comma 4

delle presenti norme

ART. 32

PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 4 delle presenti Norme, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate.
2. Tutti gli interventi di restauro e di risanamento conservativo debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.
3. Le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C. M. del 6.4.1972 N.177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici".
4. Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre e vani-
vetrine deve sempre essere giustificato e deve rispondere ai criteri di cui al comma 3 del presente articolo.
5. Le soglie delle aperture esterne devono essere realizzate in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare.
6. Le parti di pareti esterne lungo spazi pubblici non occupate da vetrine possono essere rivestite esclusivamente con zoccolatura altezza min/max dal piano di spicco dell'edificio da cm 50 a cm 120, in pietra grigia tipo beola non lucidata od in altra pietra della stessa tonalità; devono essere impiegate lastre regolari rettangolari uniche a tutt'altezza a scansione verticale con esclusione del tipo ad "*opus incertum*". E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "UGLASS".
7. Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato o antoni in legno.
8. Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere installati solo a cura dell'Amministrazione Comunale. Sono tollerate insegne luminose purché a bassa intensità luminosa e di luce fissa non cangiante e non intermittente.

ART. 33

DISCIPLINA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. L'apertura, ampliamento o trasferimento di nuove strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve essere prevista all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Il piano attuativo deve prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.
3. Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti.
4. Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
 - studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta, determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopedonale)
 - sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
 - previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei

- mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;
- sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
 - localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa.

ART. 34**INTEGRAZIONE TRA STRUTTURE COMMERCIALI E SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE**

1. Nei piani attuativi di cui al precedente art. 33 deve essere evidenziata la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche. Non sono ammessi nuovi interventi commerciali e loro ampliamento e trasferimenti, diversi dagli esercizi di vicinato senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso.

ART. 35**CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI-URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

1. Il procedimento per l'apertura, ampliamento o trasferimento di esercizi di vicinato di cui all'art. 7 del decreto legislativo o di medie strutture di vendita di cui all'art. 8 del decreto legislativo, è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura, ampliamento o trasferimento di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, alla comunicazione di cui all'art. 7 del decreto legislativo va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del decreto legislativo.
4. Contestualmente alla richiesta di autorizzazione di esercizio di cui all'art. 8 del decreto legislativo va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione; in tal caso:
 - nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 38 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. È fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'art. 39 della predetta L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in unico atto sottoscritto sia dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire sia dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

ART. 36**AUTORIZZAZIONE DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E DEI CENTRI COMMERCIALI**

1. L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali è disciplinata dall'art. 5 della L.R. 14/99 e dalla D.G.R. 18.12.2003, n. 7/15701.
2. Al fine di favorire processi di riqualificazione del territorio e di evitare la creazione di luoghi monofunzionali, gli insediamenti commerciali di cui al precedente comma, sono autorizzabili solo nell'ambito di programmi complessi che prevedano l'integrazione della funzione commerciale con altre funzioni, quali le attività di servizio pubbliche e private, le attrezzature collettive direzionali, ricreative, ricettive, sportive, culturali, la residenza e simili e dovrà disporre di una superficie territoriale minima di mq. 75.000.
3. Per il perseguimento di dette finalità, la realizzazione di insediamenti in tutto o in parte a

funzione commerciale è prevista in sede di programmi integrati di intervento o nell'ambito di strumenti di programmazione complessa ed integrata a qualsiasi titolo denominati, quali PRUSST, accordi di programma, programmi di riqualificazione urbana ed altri.

4. Nei casi di cui al presente articolo, la valutazione della conformità del programma proposto sotto l'aspetto territoriale-commerciale si effettua sulla base della disciplina attuativa del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) della Regione Lombardia, nonché dei criteri contenuti nella D.G.R. 18-12-2003 n. 7/15716, compatibilmente con gli elementi di specificità della relativa disciplina di riferimento.

ART. 37

PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITÀ DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI

1. L'apertura, ampliamento o trasferimento di nuove strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico descritte nei successivi commi.
2. Nelle medie superfici di vendita: 100% della Slp di cui almeno 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.
3. Nelle grandi superfici di vendita: 200% della Slp di cui almeno 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio.
4. Per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione, la quota parte di cui è consentita la monetizzazione viene definita, in deroga a quanto previsto dai commi precedenti, dalla Convenzione di piano.
5. La dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti deve essere assicurata o all'interno del P.A. o nelle immediate vicinanze.
6. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente piantumate e illuminate.

ART. 38

NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 15 del 21.3.2000, avendo a mente il contenuto dell'Ordinanza Ministeriale 2.3.2000 "Requisiti igienico-sanitari per il commercio dei prodotti alimentari sulle aree pubbliche".
2. Nei nuclei di antica formazione l'esercizio del commercio su aree pubbliche è regolato da appositi regolamenti in occasione di particolari ricorrenze e festività. In tali zone è vietata la vendita attraverso l'utilizzo di mezzi mobili motorizzati.
3. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, l'esercizio del commercio su aree pubbliche è vietato.

ART. 39

NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 30 del 24.12.2003 e dalla D.G.R. del 17.5.04 n. 7/17516.
2. Ai sensi del punto 9 dell'Allegato A alla D.G.R. del 17.5.04 n. 7/17516, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 9 della L.R. 30 del 24.12.2003 per l'apertura, ampliamento o trasferimento di attività di somministrazione, è subordinato alla presenza di adeguati spazi di parcheggio.
3. La dotazione di parcheggio si intende adeguata quando, ad esclusione dei nuclei di antica formazione, viene dimostrata la realizzazione ex novo di superficie a parcheggio pari almeno alla superficie complessiva dell'esercizio o la effettiva disponibilità di aree parcheggio già realizzate e sottoutilizzate.
4. Nei nuclei di antica formazione, il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 9 della L.R. 30 del 24.12.2003 per l'apertura, ampliamento o trasferimento di attività di somministrazione, è subordinato al rispetto, in caso di realizzazione di opere edilizie, a quanto previsto dall'art. 32c delle presenti norme.
5. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono vietate ad esclusione delle attività legate alle presenze agrituristiche di cui al successivo art. 40.

6. Alla domanda di autorizzazione di cui all'art. 9 della L.R. 30 del 24.12.2003 per l'apertura, ampliamento o trasferimento di attività di somministrazione devono essere allegati:
- a) planimetria dei locali, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione della superficie totale del locale e di quella destinata all'attività di somministrazione in mq, debitamente sottoscritta da tecnico abilitato; dalle planimetrie, relative allo stato di fatto o al progetto, dovranno essere deducibili i requisiti di sorvegliabilità dell'esercizio ai sensi del decreto del Ministero dell'Interno 17 dicembre 1992, n. 564;
 - b) la certificazione o autocertificazione di conformità urbanistico edilizia e di agibilità dei locali;
 - c) il certificato di prevenzione incendi in tutti i casi previsti dalla legge o la relativa istanza da inoltrare al Comando Provinciale VV.FF. tramite l'ufficio deputato del Comune;
 - d) la certificazione o autocertificazione della disponibilità di parcheggi di cui ai precedenti commi 2 e 3 del presente articolo, anche su suolo pubblico, in prossimità dell'esercizio e facilmente raggiungibili a piedi;
 - e) la documentazione di previsione di impatto acustico in base al punto 10 dell'Allegato A alla D.G.R. del 17.5.04 n. 7/17516;
 - f) l'eventuale richiesta di autorizzazione sanitaria per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande che l'ufficio deputato del comune provvederà ad inviare alla ASL competente;
 - g) la documentazione idonea a comprovare la disponibilità del locale nel quale si intende esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 40

NORME PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ AGROTURISTICA

1. Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R. n. 3 del 31/1/1992, dalla L.R. n. 7 del 7/2/2000, dal R.R. n. 8 del 24-12-2001 e dagli art. 59, 60 e 61 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 41

NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA

1. Le modalità e le condizioni per la vendita della stampa quotidiana e periodica sono regolate dal D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 e dalla D.C.R. del 10.7.2002 n. 7/0549.
2. Ai sensi del comma 8 dell'art. 6 dell'Allegato A alla D.C.R. del del 10.7.2002 n. 7/0549, fino all'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di Cassano Magnago del Piano di Localizzazione di cui all'art. 6 sempre del D.Lgs. 170/01, non possono essere rilasciate nuove autorizzazioni di cui al comma 2 dell'art. 2 del D.Lgs. 24.4.2001 n. 170 per lo svolgimento delle attività di vendita della stampa quotidiana e periodica sia in punti di vendita esclusivi sia in punti di vendita non esclusivi.

ART. 42

NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Le modalità e le condizioni per l'installazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dalla L.R. n. 24 del 5.10.2004, dal "Programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti" di cui la D.C.R. del 15.12.2004 n. 7/1137 nonché dalla D. G. R. n. 7/20635 del 11 febbraio 2005 "Procedure amministrative relative all'installazione e all'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti".
2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 6 della L.R. 24/04, di seguito vengono individuati i criteri urbanistici, i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti.
3. L'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata nei nuclei di antica formazione e lungo le strade principali urbane da riqualificare di cui alla scheda 25 allegata alle presenti norme e nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.
4. Negli altri ambiti è consentita l'installazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto

previsto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.