

Comune di Cairate

Provincia di Varese

Piano Regolatore Generale

Variante di adeguamento alla disciplina commerciale

Norme Tecniche di Attuazione Integrazione e variante

PRG vigente approvato con Delibera G.R.L. n. VI/28787 del 23.05.1997 e successive varianti

Variante ai sensi dell'art.2, comma 2, lett. i della L.R. n. 23/1997

Adozione C.C. con Delibera	n. 25 del 15.10.2004
Depositato presso la Segreteria Comunale	dal 30.10.2004 al 28.11.2004
Pubblicazione all'Albo Pretorio	dal 30.10.2004 al 28.11.2004
Approvazione del C.C. con Delibera	n. 37 del 19.10.2005
Pubblicato sul B.U.R.L.	n. 15 del 12.04.2006

Titolo IV - NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art.1 – Ambito di applicazione e definizioni.

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98¹.

¹ D.Lgs. n.114/1998 – art.4: Definizioni ed ambito di applicazione del decreto:

Ai fini del presente decreto si intendono:

- a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) 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;
- d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- e) per medie strutture di vendite gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- g) 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;
- h) per forme speciali di vendita al dettaglio:
 - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
 - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
 - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
 - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

2. Il presente decreto non si applica:

- a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n.475, e successive modificazioni, e della legge 8 novembre 1991, n.362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge 22 dicembre 1957, n.1293, e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n.1074, e successive modificazioni;
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n.622 e successive modificazioni;
- d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitino attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n.125, e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n.59 e successive modificazioni;
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n.1303 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto legge 26 ottobre 1970, n.745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n.1034 e successive modificazioni e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32;
- f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n.443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbativo, di fungatico e di diritti similari;
- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni;
- j) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;
- k) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o ente territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 2.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art.8 e 9 del D.Lgs. n.114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 600
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 601 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 1. 500
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

3. Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle sale cinematografiche della Legge 4 novembre 1965, e successive modificazioni, nonché dal decreto legislativo 8 gennaio 1998, n.3.

Art.2 – Correlazione dei procedimenti.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 4 e 5 della L.R. n.22/99, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n.114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.23, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 4 e 5 della L.R. n.22/99, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.23, comma 1, del D.P.R. 380/2001. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs.n°42/04² deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa

² Articolo 146 del D.Lgs n°42/04

1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili e aree oggetto dei provvedimenti elencati all'articolo 157, oggetto di proposta formulata ai sensi degli articoli 138 e 141, tutelati ai sensi dell'articolo 142, ovvero sottoposti a tutela dalle disposizioni del piano paesaggistico, non possono distruggerli, né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre alla regione o all'ente locale al quale la regione ha affidato la relativa competenza i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione prevista, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione.
3. Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente decreto legislativo, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, d'intesa con la Conferenza Stato-regioni, è individuata la documentazione necessaria alla verifica di compatibilità paesaggistica degli interventi proposti.
4. La domanda di autorizzazione dell'intervento indica lo stato attuale del bene interessato, gli elementi di valore paesaggistico presenti, gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte e gli elementi di mitigazione e di compensazione necessari.
5. L'amministrazione competente, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici e ne accerta:
 - a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
 - b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
 - c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
6. L'amministrazione, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della commissione per il paesaggio, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale ultima comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Qualora l'amministrazione verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella prevista al comma 3, chiede le necessarie integrazioni; in tal caso, il predetto termine è sospeso dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione. Qualora l'amministrazione ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista al comma 3, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni.
7. La soprintendenza comunica il parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 6. Decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del parere, l'amministrazione assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.
8. L'autorizzazione è rilasciata o negata dall'amministrazione competente entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della soprintendenza e costituisce atto distinto e presupposto della concessione o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.
9. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 8, è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione alla regione, che provvede anche mediante un commissario ad acta entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Qualora venga ritenuto necessario acquisire documentazione ulteriore o effettuare accertamenti, il termine è sospeso per una sola volta fino alla data di ricezione della documentazione richiesta ovvero fino alla data di effettuazione degli accertamenti. Laddove la regione non abbia affidato agli enti locali la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, la richiesta di rilascio in via sostitutiva è presentata alla competente soprintendenza.
10. L'autorizzazione paesaggistica:
 - a) diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione;
 - b) è trasmessa in copia, senza indugio, alla soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione ed alla provincia e, ove esistenti, alla comunità montana e all'ente parco nel cui territorio si trova l'immobile o l'area sottoposti al vincolo;
 - c) non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

rispettando le procedure di cui all'art.5 della Legge Regionale n.18/1997³ e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997; in particolare il parere ambientale, distinto da quello urbanistico, è espresso dalla Commissione Edilizia, integrata ai sensi del comma 1 del medesimo art.5 della Legge Regionale n.18/1997, secondo le modalità contemplate dal comma 2 del medesimo art.5.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art.6, comma 5 del D.Lgs. n.114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art.4, comma 5 della L.R. n.14/1999.

Apertura, trasferimento e ampliamento di una grande struttura di vendita.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con le procedure e sulla base delle priorità di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. 14/99⁴.

11. L'autorizzazione paesaggistica è impugnabile con ricorso al tribunale amministrativo regionale o con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, dalle associazioni ambientaliste portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Il ricorso è deciso anche se, dopo la sua proposizione ovvero in grado di appello, il ricorrente dichiara di rinunciare o di non avervi più interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere impugnate da chi sia legittimato a ricorrere avverso l'autorizzazione paesaggistica, anche se non abbia proposto il ricorso di primo grado.

12. Presso ogni comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155.

13. Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alle istanze concernenti le attività minerarie di ricerca ed estrazione.

14. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle autorizzazioni per le attività di coltivazione di cave e torbiere. Per tali attività restano ferme le potestà del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio ai sensi della normativa in materia, che sono esercitate tenendo conto delle valutazioni espresse, per quanto attiene ai profili paesaggistici, dalla competente soprintendenza.

³ Legge Regionale n.18/1997 – art.5 – Integrazioni delle Commissioni edilizie comunali:

- 1) Le commissioni edilizie comunali, nell'esercizio delle funzioni subdelegate, sono integrate da almeno due esperti in materia di tutela paesistico-ambientale in possesso di comprovata esperienza, risultante dal curriculum individuale, ovvero acquisita mediante la partecipazione ad appositi corsi di formazione promossi o riconosciuti dalla Regione.
- 2) Le commissioni edilizie comunali, nell'esercizio delle funzioni di cui al comma 1, si esprimono alla presenza di almeno uno degli esperti, le cui valutazioni devono essere riportate per esteso nei verbali di seduta, allegando apposita relazione scritta.

⁴ Legge Regionale 14/99, articolo 5, Autorizzazioni per le grandi strutture di vendita:

"1. L'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, a seguito della conferenza di servizi di cui all'art. 9, comma 3, del d.lgs. 114/98.

2. Le domande sono valutate in ordine di precedenza cronologica e, tra domande, concorrenti, nell'ordine di priorità di cui all'art. 6. La precedenza o la concorrenza sono accertate su base regionale in relazione al mese di calendario in cui risultano pervenute alla Regione.

3. Costituiscono elementi essenziali della domanda:

- a) le dichiarazioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. a) e B9 del d.lgs. 114/98;
- b) una relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, nonché con le disposizioni della presente legge;
- c) la valutazione dell'impatto occupazionale netto;
- d) lo studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e del contesto sociale;
- e) lo studio dell'impatto territoriale ed ambientale, fatto comunque salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di valutazione di impatto ambientale.

4. la trasmissione della copia della domanda da parte del Comune alla Provincia ed alla Regione è condizione di validità della prima riunione della conferenza di servizi.

5. La prima riunione della conferenza di servizi è indetta dal Comune tra il quarantacinquesimo ed il sessantesimo giorno dalla presentazione della domanda, previa accordi con la Regione e la Provincia; la Conferenza dei servizi si riunisce di norma presso la sede della Provincia.

6. Il Comune trasmette alla Provincia ed alla Regione copia della domanda riportante la data di protocollo comunale o la data di spedizione se effettuata a mezzo raccomandata da parte del richiedente, e provvede all'istruttoria preliminare. La domanda si intende a tutti gli effetti presentata alla data di acquisizione, da parte del Comune, della valutazione di impatto ambientale, ove tale valutazione sia richiesta dai criteri di programmazione urbanistica.

7. Le deliberazioni della conferenza di servizi sono adottate entro novanta giorni dalla convocazione. Su segnalazione della Regione, le conferenze di servizi riguardanti domande concorrenti individuano il termine anticipato di conclusione dei rispettivi lavori in modo che siano comunque rispettati il termine massimo dei lavori della prima conferenza avviata e l'ordine di esame delle diverse domande in base ai criteri di priorità tra domande concorrenti.

8. A tutela del richiedente, se la prima riunione della conferenza di servizi non è convocata, il termine per la conclusione dei lavori della medesima decorre dal sessantesimo giorno dal ricevimento della domanda da parte della Regione, a seguito di trasmissione da parte del Comune, o della Provincia o del richiedente. In caso di inerzia del Comune, la Regione, sentiti il Comune e la Provincia, previo invito ad adempiere, indice la conferenza.

9. Se alla scadenza del termine fissato, i lavori della conferenza di servizi non sono conclusi, essa si intende automaticamente convocata nel giorno in cui è stato fissato il termine per la conclusione dei lavori, presso la Regione.

10. Le determinazioni della conferenza di servizi sono in ogni caso validamente assunte entro il termine di centoventi giorni dalla data di indizione della prima riunione. Entro tale termine deve essere inoltrata, da parte del Comune, comunicazione al presentatore della domanda ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9, comma 5 del d.lgs. n. 114/98 dell'eventuale diniego motivato. La comunicazione può essere comunque validamente effettuata da ciascuno degli enti rappresentati nella conferenza di servizi.

11. Nei casi in cui è prevista la contestualità del rilascio dell'autorizzazione all'apertura e della concessione o autorizzazione edilizia valgono le disposizioni contenute nel documento relativo ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale. È fatta comunque salva la conclusione del procedimento relativo all'autorizzazione all'apertura nei termini e secondo le procedure sopra indicate.

12. La conferenza di servizi, valutate le risultanze dell'istruttoria preliminare, dichiara l'ammissibilità della domanda ovvero dispone il rigetto della stessa nel caso di assenza di elementi essenziali o nel caso in cui l'istruttoria preliminare abbia accertato l'assenza dei requisiti soggettivi del richiedente. Se sia stata dichiarata l'ammissibilità della domanda la conferenza può chiedere elementi integrativi. La richiesta di integrazione non interrompe i termini per la valutazione della domanda.

13. Il Comune invita a partecipare alla conferenza di servizi, sin dalla prima riunione, gli enti e i soggetti di cui all'art. 9, comma 4 del d.lgs. n. 114/98 individuati nell'ambito dell'unità territoriale di appartenenza.

14. Nel corso dei suoi lavori la conferenza di servizi stabilisce eventuali estensioni della partecipazione ad altri soggetti interessati in relazione all'area di gravitazione dell'insediamento proposto come definita dal programma di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e l'eventuale informazione e richiesta di parere a regioni confinanti.

15. Le determinazioni finali della conferenza sono assunte dopo che sia conclusa la valutazione delle domande che precedono nell'ordine di valutazione.

16. L'autorizzazione all'apertura di grandi strutture di vendita è revocata nei casi previsti dall'art. 22, comma 4, del d.lgs. n. 114/98.

Art. 6 Criteri di priorità fra domande concorrenti

1. La priorità fra domande concorrenti è stabilita in base ai seguenti criteri in ordine decrescente:

- a) autorizzazioni quali atti dovuti;
- b) trasferimenti nello stesso comune;
- c) rilocalizzazioni nella stessa unità territoriale;
- d) ampliamenti non superiori al 20% della superficie esistente;
- e) ampliamenti per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di esercizi di vicinato;
- f) ampliamenti per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di medie strutture;
- g) nuove aperture per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di concentrazione di medie strutture di vendita e impegno di reimpiego del personale;
- h) altri ampliamenti per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale;
- i) altre nuove aperture per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale;
- j) ampliamenti per misure di superficie non rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di esercizi di vicinato;
- k) ampliamenti per misure di superficie non rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di medie strutture;
- l) nuove aperture per misure di superficie non rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di concentrazione di medie strutture di vendita e impegno di reimpiego del personale;
- m) nuove aperture di esercizi del settore extra alimentare per misure di superficie non rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale richieste da chi ha frequentato un corso di formazione professionale per il commercio promosso o convenzionato dalla Regione;
- n) altri ampliamenti;
- o) altre nuove aperture.

Art.3 Insediamento attività commerciali.

Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli altri articoli delle NTA.

In particolare con il presente Titolo delle NTA viene abrogato completamente l'art.10 – "attività commerciali", del Titolo primo delle vigenti NTA

Inoltre, a maggior chiarimento di quanto previsto nel 9° capoverso dell'art.17 del Titolo secondo delle vigenti NTA in riferimento al commercio al dettaglio, si specifica che qualora trattasi di interventi tesi all'apertura di un esercizio commerciale di tipologia superiore all'esercizio di vicinato, l'intervento viene considerato simile a quelli descritti dallo stesso articolo e pertanto detti interventi rientrano nelle destinazioni definite complementari o accessorie o compatibili con la principale.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale, sia essa principale, sia essa complementare o accessoria o compatibile con la principale (zone A, B1, B2, C1, C2, D1, D2, D4) e secondo le modalità previste per l'attuazione delle singole zone.

Nelle zone A, B, C e D, nel rispetto degli indici, attraverso lo strumento del piano attuativo e laddove coerentemente con quanto previsto nei commi precedenti è ammessa la destinazione commerciale, è consentito l'insediamento di MSP con settore merceologico alimentare e non alimentare.

Nella tipologia alimentare è consentito utilizzare fino al 30% della superficie di vendita con categoria merceologica non alimentare.

Nelle zone C e D poste in fregio alla Strada Provinciale n°2 (Busto Arsizio – Cairate – Lonate Ceppino), alla Strada Provinciale n° 12 (Cassano Magnano – Cairate – Tradate) e alla Strada Provinciale n°42 (Cairate – Castelseprio), comprensive di tutti i lotti inseriti in tutto o in parte nella fascia di 75 mt a partire dalla mezzeria delle stesse, nel rispetto degli indici, attraverso lo strumento del piano attuativo e laddove coerentemente con quanto previsto nei commi precedenti è ammessa la destinazione commerciale, è consentito l'insediamento di MSL con settore merceologico alimentare e non alimentare.

In questi casi nella tipologia alimentare è consentito utilizzare fino al 30% della superficie di vendita con categoria merceologica non alimentare.

Su tutto il territorio comunale non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita (GS)

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui alla presente variante, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo art.5.

Art.4 Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale.

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di autorizzazione edilizia. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b. In carenza di specifica definizione di "ambito urbano", si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A, B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art.5 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Per le attività commerciali diverse dall'esercizio di vicinato ammesse ai sensi del precedente art. 3 é prescritta la seguente dotazione di aree di standard:

a) Medie strutture di vendita (MSP e MSL)

Lo standard minimo è pari al 100% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Nelle sole zone omogenee A e B lo standard minimo è ridotto al 75% della Slp. E' consentita la monetizzazione in misura da definirsi in sede di convenzione e comunque in quantità non superiore a quanto consentito dalle vigenti NTA.

La dotazione di aree di standard di cui al comma precedente deve essere richiesta e verificata in caso di rilascio di nuove autorizzazioni commerciali per media struttura di vendita, con esclusione dei casi di cui al successivo comma, e sostituisce quella prevista per le specifiche zone di P.R.G.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

Art.6 Abrogazioni.

Con il presente Titolo delle NTA viene abrogato completamente l'articolo 10 del Titolo primo delle vigenti NTA.