



COMUNE DI
NOVA MILANESE
PROVINCIA DI MILANO
REGIONE LOMBARDIA

Piano Regolatore Generale Variante Adeguamento Ex Art.6 D.Lgs 114/98 2006

VARIANTE AL PRG INERENTE LE ATTIVITA' COMMERCIALI E AFFINI EX D.LGS 114/98 E L.R. LOMBARDIA 14/99 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, INTEGRAZIONI E DELIBERE DI ATTUAZIONE

RELAZIONE

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTI RESPONSABILI

prassicoo **P**
territorio



HANNO COLLABORATO ALLA STESURA :

RENATO CAVALLI	Coordinamento Generale Lavoro
GIANNI PANTOLI	Coordinamento Ricerche
THOMAS MAMBRINI	Consulenza Legale
FRANCESCA AIMETTI	Consulenza Economica
JURY ZANNI	Cartografia
ORNELLA PECORARI	Coordinamento Segreteria

Si ringrazia sentitamente per la collaborazione il personale dell'Amministrazione Comunale ed in particolare: **ARCH. LAURA BRIOSCHI**

SIGLA PRATICA: PUC 2.563

FILE : \\Iserver2k3\pratiche\PUC\NOVA PUC 2563\RELAZIONE VARIANTE COMMERCIO NOVA M..doc

prassicoop

società cooperativa

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

www.prassicoop.it

20129 Milano, viale dei Mille, 5, Tel. 0270005491 (R.A.) Fax 0270009022

21100 Varese, via Piave 3, Tel. e Fax 0332/231340

P. IVA 12887850159 - R.I. CCIAA MI 126517 - C.C.Post. 12043204

SOMMARIO

SOMMARIO	I
1. PREMESSA	1
2. Inquadramento Giuridico	2
2.1. La Normativa di Settore	2
2.1.1. Disposizioni Nazionali	3
2.1.2. Disposizioni Regionali	3
2.1.2.1. Le norme quadro (L.R. 14/87)	4
2.1.2.2. Il Programma Triennale	5
2.1.2.2.1. Le Disposizioni Applicative	6
2.1.2.3. La legge sul Governo del Territorio	7
2.1.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)	8
2.2. L'Attuale PRG e la Normativa Commerciale	9
2.2.1. Lo strumento urbanistico vigente	9
2.2.2. Compatibilità con le Nuove Norme	9
3. Studi Preliminari	10
3.1. Territorio	10
3.1.1. Collocazione e Appartenenza	10
3.1.2. Caratteristiche degli Insediamenti	10
3.2. Demografia	11
3.2.1. Entità e Andamento della Popolazione	11
3.2.2. Caratteristiche e Indici	11
3.3. Redditi e Consumi	13
3.3.1. Stima dei Redditi	13
3.3.1.1. Metodologia e Fonti	13
3.3.2. Stima dei Consumi	13
3.3.2.1. Metodologia e Fonti	13
3.3.2.2. I Consumi Locali	17
3.4. Offerta Commerciale Scala Sovracomunale	18
3.5. Offerta Commerciale Scala Comunale	19
3.5.1. Entità dell'Offerta Commerciale	19
3.5.1.1. Attività di Commercio	19
3.5.1.2. Attività di Somministrazione di Alimenti e bevande	20
3.5.1.3. Attività Paracommerciali	20
3.5.2. Distribuzione Territoriale	21
3.6. Viabilità ed Accessibilità	21
3.6.1. Assi viari principali	21
3.6.2. Linee di trasporto pubblico	21
4. Scelte Progettuali	22
4.1. Obiettivi	22
4.1.1. Obiettivi Giuridico – Formali	22
4.1.2. Obiettivi Sostanziali	22
4.2. Scelta dello Strumento di Intervento	23
4.3. Il Modello Distributivo	23
4.4. Il Contenuto della Variante	25
ALLEGATI	27
TABELLE E GRAFICI DEMOGRAFIA	29

1. PREMESSA

Il Comune di **NOVA MILANESE** ha conferito incarico a ***Prassicoop*** per la redazione della variante al PRG vigente con scrittura privata del 15 gennaio 2002 rep. 13337 a firma del coordinatore di settore, Geom. Giorgio Brioschi.

2. Inquadramento Giuridico

Con la presente variante si dà adempimento alle norme nazionali e regionali della riforma del commercio, che prevedono l'obbligo per i Comuni di provvedere ad adeguare gli strumenti urbanistici alle disposizioni normative in materia di commercio.

Sostanzialmente, con la riforma del 1998 il legislatore ha teso a superare la netta distinzione tra pianificazione urbanistica e programmazione commerciale, riconducendo quest'ultima, pur nel rispetto delle sue specificità e peculiarità, nell'ambito più generale della pianificazione territoriale, o meglio ancora, secondo la terminologia usata dalla Regione Lombardia, del Governo del Territorio.

Il presente strumento definisce di conseguenza le scelte strategiche del Comune di materia di politiche commerciali, scelte cui verrà data attuazione anche con altri strumenti "ad hoc", quali i piani attuativi del PRG, i regolamenti e criteri di cui all'Art.6 del D. Lgs 114/98, i regolamenti di settore, gli eventuali Programmi Integrati per la Competitività di Sistema e gli ulteriori strumenti consentiti dalla legislazione vigente.

2.1. La Normativa di Settore

Alla dilatazione del rispetto della normativa urbanistica generale, la variante urbanistica per il commercio deve tenere conto di una serie di norme specifiche di settore:

A livello nazionale:

- D. Lgs 114/98
Riforma della Disciplina Relativa al Settore del Commercio, a Norma dell'Art.4, c. 4, della L. 15/03/1997, n. 59
- DECRETO-LEGGE 4 luglio 2006, n.223
«Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale.» convertito in legge 4 agosto 2006, n. 248

A livello regionale:

- Legge Regione Lombardia N. 14 del 23/7/99-
Norme in Materia di Commercio in Attuazione del Dlgs. 31/3/1998, N. 114 "Riforma della Disciplina Relativa al Settore Commercio, a Norma dell'art.4, Comma 4, della Legge 15/3/1997, N. 59" e relative integrazioni e modifiche
- **Programma Triennale di sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC):**
 - DCR 30 luglio 2003 n° VII/871 Programma Triennale di sviluppo del Settore Commerciale 2003-2005
 - DCR 2 ottobre 2006 n° VIII/205 Programma Triennale di sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008 (APPROVATO IL 2/10/2006 dal Consiglio Regionale)
- **Provvedimenti attuativi del Programma Triennale**
 - D.G.R. N. VII/15701 del 18 DICEMBRE 2003.
Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-05 in materia di grandi strutture di vendita PRS: obiettivo gestionale 3.10.9.1 "Aggiornamento della normativa e della Programmazione regionale in materia commerciale e distributiva" OGR 003: "Riforma del settore commerciale" e relative integrazioni e modifiche

- D.G.R. N. VII/15716 del 18 DICEMBRE 2003.
Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-05 Modalità applicative e criteri urbanistici per l'attività di pianificazione di gestione degli enti locali in materia commerciale (L. 23 luglio 1999 n.14) Rif Obb. Sp. 10.1.3 Piano Territoriale Regionale
- Legge regionale Lombardia n. 12 dell'11 marzo 2005
"Legge per il governo del territorio" e relative integrazioni e modifiche

2.1.1. Disposizioni Nazionali

La legislazione nazionale, attraverso il D.Lgs 114/98, ha stabilito gli obiettivi generali della Programmazione della Rete Distributiva (Art.6, comma 1), assegnando alle Regioni il compito di definire gli indirizzi generali delle attività commerciali in ottemperanza a tali obiettivi.

Il comma 2 dello stesso articolo prescrive che gli strumenti urbanistici comunali individuino, in base ai criteri fissati dalla Regione:

a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;

b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;

c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;

d) la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita, eventualmente prevedendone la contestualità.

Risulta quindi evidente che l'obbligo di disciplinare in sede urbanistica l'insediamento delle attività commerciali riguarda "particolarmente" ma non esclusivamente le medie e grandi strutture di vendita. Anche le attività di vicinato dovrebbero essere oggetto di una specifica regolamentazione urbanistica.

Il successivo Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223 e la successiva norma di conversione, non hanno apportato alcuna modificazione diretta al D.Lgs 114/98 e tantomeno alle disposizioni urbanistiche, ma hanno introdotto il criterio che (Art.3):

"...le attività commerciali, come individuate dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, e di somministrazione di alimenti e bevande sono svolte senza i seguenti limiti e prescrizioni:

b) il rispetto di distanze minime obbligatorie tra attività commerciali appartenenti alla medesima tipologia di esercizio;

d) il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale; "

Questo criterio va quindi rispettato, evitando di introdurre, anche nelle normative urbanistiche, disposizioni che possano entrare in contrasto con le suddette disposizioni.

2.1.2. Disposizioni Regionali

Come previsto dalla legislazione nazionale, le disposizioni operative da rispettare sono quelle contenute nella legislazione regionale.

Nel caso concreto, la normativa regionale sul commercio è stata emanata prima dell'approvazione della nuova legge regionale sul governo del territorio (L.R. 12/05) e fa quindi in linea di massima riferimento ad un quadro programmatico basato sulla precedente

legislazione urbanistica. Nel caso concreto, trattandosi di aggiornare un PRG basato sulla vecchia normativa, sembrerebbero non esserci problemi, ma è stata comunque nostra cura impostare la normativa in maniera tale da non entrare in contrasto con le disposizioni immediatamente operative della L.R. 12/05 e da potere essere facilmente “traghettata” nel futuro PGT.

2.1.2.1. Le norme quadro (L.R. 14/87)

La L.R. 14/97 costituisce la normativa quadro regionale sul commercio, e di conseguenza fissa gli obiettivi generali in adempimento alle disposizioni nazionali, nonché la procedure per la programmazione regionale.

L'Art.1, nel fissare gli obiettivi generali, stabilisce fra l'altro che fra gli obiettivi vi sia quello di:

“...integrare pianificazione territoriale e urbanistica e programmazione commerciale per un equilibrato ed armonico assetto del territorio e delle diverse tipologie di vendita al dettaglio;”

Le disposizioni relative alla pianificazione a livello locale sono contenute nell'Art.4:

Art.4 (Programmazione urbanistica riferita al settore commerciale dei comuni e delle province)

1. I comuni definiscono i contenuti attinenti gli insediamenti commerciali nei propri piani urbanistici e negli strumenti di programmazione commerciale tenuto conto delle finalità della presente legge e delle indicazioni stabilite nel programma triennale e nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui all' Art.3.

2. I piani territoriali di coordinamento delle province definiscono disposizioni in materia di grandi strutture di vendita tenuto conto degli obiettivi indicati dal programma triennale regionale. In assenza dei piani territoriali di coordinamento le varianti di adeguamento dei piani urbanistici comunali concernenti le grandi strutture di vendita sono trasmesse, dopo l'adozione e contestualmente al deposito, alle province che formulano osservazioni nei termini previsti dalla vigente normativa.

3. Al fine di integrare la pianificazione territoriale ed urbanistica generale con programmazione commerciale, i comuni favoriscono:

- a) una integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale;
- b) un adeguato livello di rinnovamento, di riqualificazione e di integrazione funzionale di tutte le attività commerciali presenti sul territorio;
- c) una integrazione delle attività commerciali con le altre attività lavorative al fine di garantire la presenza continuativa delle attività umane, attraverso la creazione di zone miste con la presenza di funzioni produttive, funzioni di servizio, funzioni commerciali, funzioni direzionali, funzioni ricettive e di spettacolo; tali zone sono prioritariamente individuate nelle aree dismesse e degradate, se presenti;
- d) un equilibrato rapporto tra la rete viaria e gli insediamenti commerciali in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente;
- e) la creazione di uno o più centri commerciali nei centri storici agevolando l'insediamento di esercizi di vicinato già presenti nel comune.

4. In particolare gli strumenti urbanistici comunali, in coerenza con *i criteri urbanistici* (di cui all'art.3, comma 3, individuano:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e quelle nelle quali consentire gli insediamenti di grandi strutture di vendita al dettaglio, nonché la disciplina per la realizzazione degli stessi;

- b) le prescrizioni a cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché all'arredo urbano, nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e attrezzature pubbliche;
- d) le prescrizioni e gli indirizzi di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;

5. In adeguamento ai criteri urbanistici del settore commerciale di cui all'art.3, comma 3, i piani regolatori generali e relative varianti, devono altresì prevedere che le aree destinate a grandi strutture di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Come risulta evidente, le norme della legge quadro hanno valore sostanzialmente di principio e procedurale, salvo l'ultimo comma dell'Art.4, che stabilisce in maniera vincolativa l'innalzamento dello standard minimo per le grandi strutture di vendita al 200% della SLP.

Le norme applicative da rispettare sono quindi da ritrovarsi nel programma triennale e nelle relative disposizioni applicative.

2.1.2.2. Il Programma Triennale

È appena stato approvato il Programma Triennale 2006/8, che sostituisce il precedente 2002/5. Le disposizioni applicative attualmente vigenti sono quelle del programma 2003/2005, che rimarranno in vigore fino all'emanazione delle disposizioni applicative del nuovo programma triennale. Di conseguenza la normativa è stata costruita nel rispetto di tali disposizioni, ma con un occhio di riguardo alla proposta del programma 2006/2008 approvata dalla Giunta Regionale, i cui obiettivi sono stati rispettati per quanto non in conflitto con quelli del programma vigente.

Tali obiettivi sono differenziati in funzione dell'ambito territoriale di appartenenza dei comuni. Il nuovo programma non innova l'attribuzione dei comuni agli ambiti, per cui il Comune di **NOVA MILANESE** risulta comunque appartenere all'ambito di **Addensamento Commerciale Metropolitano**

In particolare, per tale ambito, gli obiettivi del programma triennale sono così definiti:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- forte disincentivo alla apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- disincentivo al consumo di aree libere e attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- incremento della presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
- prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario

2.1.2.2.1. Le Disposizioni Applicative

Attualmente risultano in vigore le due DGR del 18/12/2003, la 15701 relativa essenzialmente ai procedimenti autorizzativi per le grandi strutture di vendita, e la 15716 relativa agli aspetti urbanistici.

L'elemento cardine della normativa è quello contenuto al punto 2 della DGR 15701, dove si afferma che:

“Presupposti urbanistici

La specifica previsione commerciale nello strumento urbanistico generale comunale con la individuazione delle distinte categorie delle strutture di vendita previste dal D.Lgs 114/98, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia distributiva determina la possibilità di ammettere esclusivamente gli esercizi di vicinato. “

Il significato di tale disposizione è di rendere indispensabile l'approvazione di una specifica variante di piano per potere consentire l'insediamento di medie e/o grandi strutture di vendita, le quali risultano invece incompatibili con la generica destinazione d'uso “commerciale”.

Questo non implica in alcun modo che gli esercizi di vicinato debbano obbligatoriamente essere ammissibili in tutto il territorio comunale, ma solo che sono automaticamente ammessi in ogni zona genericamente definita come commerciale. Questo non implica che il PRG non possa rivedere la generiche disposizioni che ritengono il commercio come destinazione complementare ammessa in quasi tutte le zone urbanistiche, scegliendo di individuare anche per il commercio di vicinato situazioni compatibili e situazioni incompatibili.

La maggioranza delle prescrizioni sulla normativa di programmazione del commercio da inserire nei PRG è invece contenuta nel Punto 2 della DGR 15716, che prevede altresì una stretta correlazione con il Piano dei Servizi.

In particolare, la suddetta delibera definisce innanzitutto quali sono le indagini conoscitive di carattere urbanistico territoriale su cui basare le conseguenti scelte localizzative, differenziandole in funzione del contesto urbano comunale o sovracomunale (livello di cui è obbligatori tenere conto in casi di previsioni di grande distribuzione). I contenuti richiesti sono:

a) Il contesto urbano comunale:

- analisi della domanda commerciale comunale mediante appropriate indagini sulla popolazione residente e la popolazione fluttuante, quali turisti, pendolari e simili, sulla relativa composizione (età, condizione socio-economica, composizione professionale e altro) e valutando l'incidenza della componente gravitazionale rivolta all'esterno del territorio comunale;
- analisi dell'offerta globale del settore commerciale riferita alle categorie delle strutture di vendita previste dal D.Lgs. 114/98 e formulata esaminando la distribuzione nel territorio comunale degli esercizi commerciali, la loro funzionalità urbanistica, le tipologie localizzative;
- esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali, riferite almeno all'ultimo decennio, e valutazione delle conseguenti ricadute sull'offerta commerciale al dettaglio necessaria per un conveniente assetto urbanistico comunale e dei diversi quartieri;
- confronto tra la domanda e l'offerta commerciale;
- indagini sulle caratteristiche della viabilità urbana, in accordo con il Piano urbano del traffico, dei flussi origine-destinazione e verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico, in relazione alla tematica commerciale.

Le suddette indagini sono riferite all'intero territorio comunale, eventualmente suddiviso in ambiti o settori urbani, secondo livelli di approfondimento dipendenti dalla soglia demografica del comune e/o dall'appartenenza ad aree ad elevata concentrazione di attività economiche e di insediamenti residenziali.

b) Il contesto territoriale sovracomunale:

nel caso di previsioni di grandi strutture di vendita, le indagini conoscitive sono estese a livello sovracomunale, con particolare riferimento alla verifica della presenza di grandi strutture di vendita o di centri commerciali localizzati o previsti nelle aree di gravitazione dei suddetti insediamenti programmati;

- l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto urbano, sull'accessibilità ai vari settori urbani, deve documentare, ricorrendo eventualmente a modelli matematici di simulazione, sia lo stato di criticità della rete infrastrutturale esistente, sia l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto derivante dagli insediamenti programmati;
- deve inoltre essere evidenziato il livello di accessibilità derivante dai servizi pubblici di trasporto.”

Nell'effettuazione degli studi preliminari alla presente variante sono state seguite, compatibilmente alle risorse ed alle informazioni disponibili, le suddette indicazioni.

Nella stessa delibera sono individuate le minime distinzioni di “destinazioni d'uso” tra le attività commerciali, riprendendo la classificazione nazionale di vicinato, medie e grandi strutture, e ribadendo la non insediabilità di strutture eccedenti le dimensioni del vicinato in assenza di previsione esplicita del PRG.

Vengono poi individuate le norme procedurali per l'adeguamento degli strumenti urbanistici, indicando come strumento preferenziale la variante semplificata di cui alla LR 23/97, ma consentendo anche il ricorso a strumenti di programmazione integrata e negoziata (Punto 3), e quindi introducendo la possibilità di limitare l'adeguamento commerciale soltanto a singole porzioni del territorio.

Vengono infine stabilite (punto 4) le procedure ed i criteri per la correlazione tra i provvedimenti autorizzativi di natura edilizio-urbanistica e quelli commerciali

2.1.2.3. La legge sul Governo del Territorio

La Legge Regionale 12/05 sul “Governo del Territorio” contiene indicazioni molto limitate in materia specificatamente commerciale, ma costituisce comunque la disposizione quadro a cui afre riferimento per le procedure urbanistiche in generale.

L'elemento fondamentale della nuova legge è la sostituzione obbligatoria dei PRG con il PGT, Piano di Governo del Territorio. Nell'attesa dell'approvazione di tali nuovi strumenti, la legge consente comunque ai Comuni di effettuare variazioni ai PRG, sia pure con notevoli limitazioni.

Le relative disposizioni sono contenute nell'Art.25, che prevede fra l'altro, al comma 1 che i Comuni, oltre agli atti di programmazione negoziata possono provvedere all'approvazione di:

“...progetti in variante ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 (procedura di sportello unico) edi varianti nei casi di cui all'articolo 2, comma 2, della legge regionale 23 giugno 1997, n. 23e di piani attuativi in variante, con la procedura di cui all'articolo 3 della predetta l.r. 23/1997.”

Queste disposizioni legittimano dunque la possibilità di apportare varianti ai PRG per il commercio con una delle predette procedure, oltre che tramite gli strumenti di programmazione negoziata

Un altro punto significati della nuove legge è la regolamentazione delle destinazioni d'uso e delle relative modifiche contenuta nell'Art.51. Particolarmente significativo è l'aspetto definitorio contenuto nel comma 1:

“1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.” (o del PRG, ai sensi della modifica introdotta dalla LR 12/06)

Come si vede, tale normativa non fa più riferimento alle grandi categorie (residenza, produttivo, terziario, ecc) contenute nella normativa nazionale, e lascia piana libertà ai comuni di definire le singole destinazioni, sul principio della libera fungibilità delle modifiche di destinazioni senza opere che non comportino differenza di impatto in termini di standard (comma 2), con l'eccezione delle attività commerciali eccedenti il vicinato, e la possibilità, previo adeguamento degli standard, di cambi di destinazione d'uso salvo che riguardino destinazioni espressamente vietate.

In base a tale logica, nella presente variante è stata individuata una casistica molto dettagliata delle destinazioni d'uso di tipo commerciale o affine, allo scopo di regolamentarne la compatibilità nelle diverse parti del territorio.

2.1.3. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

La Provincia di MILANO è dotata del PTCP, approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14/10/2003 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, serie Inserzioni n.45 – 5/11/2003, ai sensi dell'art.3 comma 36 della L.R. 30/1/2000 n. 1.

Il PTCP della provincia di Milano detta disposizioni relative ai requisiti di natura urbanistica e ambientale da osservare nella localizzazione e progettazione della Grandi strutture di vendita (**art. 89 Norme di attuazione del PTCP**), che devono essere recepite negli strumenti urbanistici comunali e nelle loro varianti.

In particolare, il piano indica la necessità di apposito equipaggiamento delle strade stradali e la previsione di fasce di mitigazione ambientale tra insediamenti commerciali contigui, da sistemare con riferimento agli esempi del Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale del PTCP stesso.

Anche a riguardo della realizzazione dei parcheggi, per le Grandi strutture di vendita da realizzarsi in ambiti extraurbani (come in questo caso), gli strumenti urbanistici comunali devono prevedere la realizzazione dei relativi parcheggi in strutture multipiano o interrato per una quota non inferiore al 30% ovvero al 60% delle aree a standard richieste. La rimanente quota di standard dovrà essere adeguatamente piantumata, come indicato nel repertorio B dello stesso PTCP.

La presente variante recepisce le indicazioni di aumento di standard previste dal PTCP e dalla L.R. 13/99

2.2. L'Attuale PRG e la Normativa Commerciale

2.2.1. Lo strumento urbanistico vigente

Attualmente risulta vigente in comune di **NOVA MILANESE** il PRG adottato con delibera di Consiglio Comunale n.111 del 24 ottobre 1994

Successivamente sono state apportate una serie di varianti, che sono puntualmente elencate al in premessa al fascicolo delle NTA

2.2.2. Compatibilità con le Nuove Norme

Da una analisi della normativa del PRG vigente, nonché di quella dell'ultima variante, risulta che entrambe le normative non sono rispondenti alle nuove disposizioni del Regolamento regionale e di quelle della L.R. 1/2001.

I motivi di non conformità, per quanto riguarda il piano vigente, sono i seguenti:

le destinazioni d'uso commerciali sono definite esattamente, NELL'AMBITO DEI GRUPPI FUNZIONALI DI CUI ALL'Art.5, in funzione delle normative previgenti: legge 426/71, o addirittura in modo del tutto arbitrario e quindi non corrispondente a quelle da utilizzare ai sensi dell'Art. 6 del Regolamento Regionale

L'indicazione delle tipologie commerciali ammesse nelle singole zone urbanistiche è abbastanza vaga, limitandosi in molti casi a dichiarare "ammissibili" in genere "i negozi", il terziario commerciale o casistiche di attività, comunque non definite in base alla classificazione del D.Lgs.114/98 . Ciò è in contrasto con l'Art. 2 della DGR 7/15716/03, che prescrive obbligatoriamente l'indicazione nel PRG delle attività commerciali ammissibili suddivise nelle tipologie di cui al D.lgs. 114/98.

La definizione degli standard e delle eventuali possibilità di monetizzazione, non recepisce gli aumenti di standard imposti dalla L.R. 14/99, né le nuove definizioni, procedure ed entità di cui alla L.R. 1/2.001.

Si rende quindi necessario provvedere all'adeguamento delle norme di PRG per ricondurle alla nuova normativa.

3. Studi Preliminari

3.1. Territorio

3.1.1. Collocazione e Appartenenza

Il Comune di **NOVA MILANESE** fa parte delle seguenti aggregazioni geografiche ed amministrative:

REGIONE	LOMBARDIA
PROVINCIA	MILANO
AMBITO TERRITORIALE PTSSC	di Addensamento Commerciale Metropolitano
COMUNITA' MONTANA	NESSUNA

3.1.2. Caratteristiche degli Insediamenti

Il territorio di Nova non è suddiviso in frazioni e le residenze sono distribuite intorno al nucleo storico in maniera abbastanza uniforme.

Non esistono case sparse e il territorio è definito in maniera relativamente compatta, con le aree produttive essenzialmente poste ad un anello intorno all'abitato.

Non si è quindi di fronte all'esigenza di un ricompattamento del tessuto insediativo.

3.2. Demografia

Non dovendosi procedere ad una revisione totale del PRG, l'analisi demografica è stata condotta solo a grandi linee, più che altro per avere dei singoli parametri di lettura della situazione generale, senza trarne particolari conclusioni.

3.2.1. Entità e Andamento della Popolazione

Il comune di **NOVA MILANESE** contava al 31/12/2005, ultimo dato disponibile, un totale di **22.652** abitanti, di cui 11.191 maschi e 11.370 femmine.

L'andamento della popolazione dal 1961 ad oggi è riportato nella Tab. 1 degli allegati, unitamente a quello della Provincia, della Regione e dell'Italia, con i relativi dati di confronto.

L'andamento demografico risulta ancora più evidentemente comprensibile esaminando il grafico 1

Le indicazioni che si possono leggere da tali dati sono:

La popolazione risulta incostante una lentissima crescita salvo una minima riduzione del 1999. Dal 1991 al 2005 l'incremento complessivo è stato di 2.047 abitanti, con un tasso medio di crescita di 134,5 abitanti l'anno. Dal momento che il PRG non contiene grosse previsioni localizzate di insediamenti residenziali, è verosimile che questo tasso di crescita proseguirà abbastanza invariato nei prossimi anni. Questo esclude l'esigenza di nuove previsioni di grosso incremento di attività commerciali, e quindi è anche alla base della scelta di non prevedere nuovi insediamenti di grande distribuzione.

3.2.2. Caratteristiche e Indici

Le caratteristiche demografiche fondamentali esaminate nello studio sono la composizione per sesso, per classi di età e per stato civile.

Tali dati sono riportati nelle Tabelle da 2.1 a 2.5.

I grafici 2.1 e 2.2 riportano la piramide delle età, in valori assoluti e percentuali.

Dai dati risulta che circa il 20% della popolazione ha meno di 20 anni, e solo il 15% ha 65 anni o più.

In base a tali dati sono stati calcolati i più correnti indici socio-demografici, riportati nella Tab:2.5, insieme ai relativi dati di confronto provinciali, regionali, e nazionali.

Il significato di tali indici è:

Indice di vecchiaia: Rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di 0-14 anni
Il dato di 102,41 è molto basso e indica la presenza di una popolazione mediamente giovane.

Indice di dipendenza totale: Rapporto tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e la popolazione in età attiva (15-64 anni). Anche questo indice con 43,97 è abbastanza basso ed individua la presenza di buone potenzialità economiche.

Indice di dipendenza giovanile: Rapporto tra la popolazione di 0-14 anni e la popolazione in età attiva (15-64 anni). Questo dato (21,75) è abbastanza alto, in linea con la giovane età media della popolazione.

Indice di dipendenza degli anziani: Rapporto tra la popolazione di età 65 anni e più e la popolazione in età attiva (15-64 anni). Anche questo indice è relativamente basso (22,21)

Indice di carico familiare: Rapporto tra la popolazione di 0-14 anni e l'ammontare della popolazione residente femminile in età feconda (tra i 15 e i 49 anni). Il livello (60,80) è più elevato rispetto a quelli provinciali, regionali, nazionali.

Indice di struttura della popolazione in età lavorativa: Rapporto tra la popolazione di 40-64 anni e la popolazione di 15-39 anni. Il livello (99,64) è appena superiore alla media nazionale.

Indice di ricambio della popolazione in età lavorativa: Rapporto tra la popolazione di 60-64 anni e la popolazione di 15-19 anni. L'indice (113,53) è appena al di sopra della media nazionale.

3.3. Redditi e Consumi

3.3.1. Stima dei Redditi

3.3.1.1. Metodologia e Fonti

Per quanto riguarda i redditi, la fonte più autorevole di riferimento è quella degli indici pubblicati dall'Istituto Tagliacarne, il più recente dei quali si riferisce al 2003

In base a tali dati abbiamo le seguenti stime di redditi pro-capite A LIVELLO PROVINCIALE, per le quali abbiamo calcolato anche l'indice fatto 100 la media nazionale.

PROVINCIA	REDDITO/AB	INDICE
VARESE	20.979,0	103,69%
COMO	22.269,0	110,07%
LECCO	21.224,0	104,90%
SONDRIO	20.461,0	101,13%
MILANO	30.468,0	150,59%
BERGAMO	23.133,0	114,34%
BRESCIA	23.308,0	115,20%
PAVIA	19.981,0	98,76%
LODI	20.790,0	102,76%
CREMONA	22.225,0	109,85%
MANTOVA	25.952,0	128,27%
ITALIA	20.232,0	100,00%

3.3.2. Stima dei Consumi

3.3.2.1. Metodologia e Fonti

Per quanto riguarda i consumi, i dati Istat (consumi 2004) a livello regionale sono meno disaggregati di quelli a livello di macroregioni.

L'ISTAT non fornisce il totale dei consumi commercializzati distinto da quello dei servizi. Abbiamo quindi ricostruito, partendo dalle voci parziali fornite da ISTAT al livello di Macro-Regioni (nel nostro caso il Nord Ovest) e riproporzionando i dati a livello regionale, considerando le stesse voci usate nella stima della regione Lombardia (cioè i consumi di merci – non di servizi – esclusi i settori autoveicoli, combustibili, carburanti e medicinali) abbiamo individuato come segue i consumi commercializzati pro-capite medi ANNUALI della Lombardia (prezzi 2004):

ALIMENTARI : 2.396 €/AB

NON ALIMENTARI 2.368 €/AB**TOTALE 4.764 €/AB**

I dati di dettaglio utilizzati per giungere a tale risultato sono quelli riportati nella tabella qui di seguito:

GRUPPI CATEGORIE CONSUMO	E DI	Consumi mensili per famiglia		Consumi mensili pro capite		Consumi annuali pro capite	
		ITALIA	Lombardia	ITALIA	Lombardia	ITALIA	Lombardia
Numero componenti medio		2,5	2,4	2,5	2,4	2,5	2,4
Pane e cereali		77,07	82,84	30,83	34,52	369,94	414,20
Carne		102,44	107,48	40,98	44,78	491,71	537,40
Pesce		38,51	32,92	15,40	13,72	184,85	164,60
Latte, formaggi e uova		62,78	66,62	25,11	27,76	301,34	333,10
Oli e grassi		16,96	17,16	6,78	7,15	81,41	85,80
Patate, frutta e ortaggi		80,78	85,44	32,31	35,60	387,74	427,20
Zucchero, caffè e drogheria		31,59	33,67	12,64	14,03	151,63	168,35
Bevande		42,76	52,39	17,10	21,83	205,25	261,95
Alimentari bevande	e	452,89	478,53	181,16	199,39	2.173,87	2.392,65
Tabacchi		19,70	19,03	7,88	7,93	94,56	95,15
Abbigliamento calzature	e	157,21	170,09	62,88	70,87	754,61	850,45
Abitazione (principale secondaria)	e	606,16	783,28	242,46	326,37	2.909,57	3.916,40
Combustibili energia	ed	111,59	114,52	44,64	47,72	535,63	572,60
Mobili, elettrodomestici servizi per la casa	e	150,20	172,74	60,08	71,98	720,96	863,70
Sanità		90,24	113,13	36,10	47,14	433,15	565,65
Trasporti		338,16	381,84	135,26	159,10	1.623,17	1.909,20
Comunicazioni		50,53	51,90	20,21	21,63	242,54	259,50
Istruzione		29,02	37,23	11,61	15,51	139,30	186,15
Tempo libero, cultura e giochi		114,85	140,28	45,94	58,45	551,28	701,40
Altri beni e servizi		260,52	337,91	104,21	140,80	1.250,50	1.689,55
Non alimentari		1.928,18	2.321,96	771,27	967,48	9.255,26	11.609,80

TOTALE	2.381,07	2.800,50	952,43	1.166,88	11.429,14	14.002,50
--------	----------	----------	--------	----------	-----------	-----------

Dato comunque che il dato Tagliacarne sui redditi parte da un indice base nazionale, abbiamo applicato come dato di partenza quello ISTAT dei consumi nazionali (Riportati nelle Tabelle 1, 2 e 3 dell'allegato 2), tenendo conto delle stesse voci utilizzate nel modello della Regione Lombardia.

Una valutazione, per quanto approssimativa, di come la differenza di reddito influenzi i consumi si può calcolare utilizzando il metodo dell'elasticità dei consumi, anche se purtroppo, gli ultimi dati ISTAT disponibili, risalgono al 1983.

Non esistendo in Italia alcuna fonte "ufficiale" attendibile sui redditi e consumi a livello locale, dovremo fare ricorso a nostri metodi di stima, sempre tenendo presente che i risultati non possono che essere largamente approssimativi.

Abbiamo costruito un modello matematico basato sulla elasticità dei consumi in funzione della variazione del reddito, per tenere conto del fatto (abbastanza intuibile, ma non altrettanto facilmente misurabile) che al variare del reddito non tutta la cifra di reddito in più verrà tradotta automaticamente in consumi. La quota di nuovo reddito che si trasforma in consumo viene definita tecnicamente come elasticità e varia ovviamente, a seconda dei settori merceologici.

In termini matematici abbiamo:

$$E = \frac{\delta C / C}{\delta Y / Y}$$

in cui C = Consumi e Y = Redditi

In particolare, i coefficienti di elasticità per i macrosettori di spesa sono :

Alimentari	: 0,51190
Abbigliamento	: 1,18183
Abitazione	: 0,90504
Mobili e articoli per la casa	: 1,28713
Spesa totale	: 0,96891

Una volta accertato il livello di reddito per un ambito territoriale determinato in rapporto al livello di reddito medio nazionale, si può, risolvendo rispetto a δC , calcolare lo scarto fra i consumi locali e quelli medi nazionali.

$$\delta C = E \times \frac{\delta Y}{Y} \times C$$

A questo dato abbiamo applicato il conteggio dell'elasticità, secondo quanto indicato prima, per le singole province rientranti nel bacino d'utenza reale, pervenendo ai seguenti risultati

STIMA CONSUMI ANNUI PRO CAPITE PER PROVINCIA (€)

ALIMENTARI

PROVINCIA	INDICE REDDITO %	COEFFICIENTE ELASTICITA'	CONSUMO BASE 2004 €	CONSUMO PROVINCIA €
BERGAMO	114,34	0,51190	2.396	2.572
BRESCIA	115,20	0,51190	2.396	2.582
COMO	103,69	0,51190	2.396	2.441
CREMONA	108,95	0,51190	2.396	2.506
LECCO	104,90	0,51190	2.396	2.456
LODI	102,76	0,51190	2.396	2.430
MANTOVA	128,27	0,51190	2.396	2.743
MILANO	150,59	0,51190	2.396	3.016
PAVIA	98,76	0,51190	2.396	2.380
SONDRIO	101,13	0,51190	2.396	2.409
VARESE	110,07	0,51190	2.396	2.520

NON ALIMENTARI

PROVINCIA	INDICE REDDITO %	COEFFICIENTE ELASTICITA'	CONSUMO BASE 2004 €	CONSUMO PROVINCIA €
BERGAMO	114,34	0,96891	2.368	2.697
BRESCIA	115,20	0,96891	2.368	2.717
COMO	103,69	0,96891	2.368	2.453
CREMONA	108,95	0,96891	2.368	2.573
LECCO	104,90	0,96891	2.368	2.480
LODI	102,76	0,96891	2.368	2.431
MANTOVA	128,27	0,96891	2.368	3.017
MILANO	150,59	0,96891	2.368	3.529
PAVIA	98,76	0,96891	2.368	2.340
SONDRIO	101,13	0,96891	2.368	2.394
VARESE	110,07	0,96891	2.368	2.599

TOTALE

PROVINCIA	INDICE REDDITO %	CONSUMO BASE €	CONSUMO PROVINCIA €
BERGAMO	114,34	3.898	5.269

BRESCIA	115,20	4.764	5.299
COMO	103,69	4.764	4.893
CREMONA	108,95	4.764	5.079
LECCO	104,90	4.764	4.937
LODI	102,76	4.764	4.861
MANTOVA	128,27	4.764	5.759
MILANO	150,59	4.764	6.545
PAVIA	98,76	4.764	4.720
SONDRIO	101,13	4.764	4.804
VARESE	110,07	4.764	5.119

3.3.2.2. I Consumi Locali

Non esistono strumenti analitici affidabili per estendere a livello comunale una stima differenziata dei consumi, in quanto da anni nessun istituto di ricerca pubblica più dei dati di reddito a livello subprovinciale (salvo alcuni studi della Regione Piemonte, ovviamente limitati al proprio ambito territoriale di competenza).

E' quindi giocoforza applicare il dato medio provinciale stimato al punto precedente.

I consumi locali saranno quindi dati dal prodotto tra il numero degli abitanti e tale reddito pro-capite.

Non trattandosi di comune turistico, si da per scontato che la popolazione residente costituisca un dato esaustivo, in quanto non vi è presenza significativa di seconde case o di cittadini presenti ma non residenti.

Avremo quindi di conseguenza:

SETTORE	CONSUMI PRO CAPITE €	ABITANTI	CONSUMI TOTALI €
ALIMENTARE	3.016	22.652	68.318.432
NON ALIMENTARE	3.529	22.652	79.938.908
TOTALE	6.545	22.652	148.257.340

3.4. Offerta Commerciale Scala Sovraccomunale

I dati sull'offerta commerciale di scala sovracomunale, ossia relativi alle grandi strutture ed a quelle medie comunque di dimensione significativa, site nei comuni del circondario, sono dedotti dal Censimento Regionale delle attività commerciali, che nella sua ultima edizione riporta i dati aggiornati al Giugno 1005. Tali dati sono stati pubblicati dalla Regione Lombardia nel primo semestre del 2.006.

I suddetti dati, per quanto riguarda le grandi strutture di vendita, sono mappati nell'allegato cartografico 1.

A titolo di riferimento e raffronto, possiamo utilizzare i dati medi regionali e provinciali contenuti nel Piano Triennale del Commercio 2006-2008, che fanno appunto riferimento a tale censimento.

Esercizi di vicinato autorizzati e loro superficie, in Lombardia al 30 giugno 2005.

Prov.	n° alim	n° non alim	n° Misti	n° totale	Sup. Alim	Sup. non alim	Sup. misti	sup totale
BERGAMO	2.238	9.051	1.277	12.566	101.586	661.907	83.551	847.044
BRESCIA	2.458	11.575	1.589	15.622	128.890	815.722	103.165	1.047.777
COMO	834	4.496	614	5.944	38.548	290.974	36.886	366.408
CREMONA	698	2.868	433	3.999	29.844	172.126	24.834	226.804
LECCO	488	2.605	327	3.420	26.975	181.496	20.829	229.300
LODI	374	1.611	161	2.146	19.989	118.819	10.658	149.466
MILANO	7.675	34.539	1.892	44.106	379.740	2.565.024	118.810	3.063.579
MANTOVA	857	4.445	430	5.732	37.375	257.687	29.789	324.851
PAVIA	1.230	4.699	647	6.576	48.872	279.996	35.603	364.471
SONDRIO	463	2.129	416	3.008	21.792	131.393	27.305	180.490
VARESE	1.600	7.159	565	9.324	75.135	499.970	36.938	612.043
Regione Lombardia	18.915	85.177	8.351	112.443	908.796	975.114	528.368	7.412.228

Fonte: Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio regionale

Superfici ed esercizi autorizzati di Medie Strutture di vendita in Lombardia al 30 giugno 2005.

Prov.	C.C.	n° alim	n° non alim	n° misti	n° totale	Sup. alim	Sup non alim	Sup. Totale	sett. Merc. Non alim = A	sett. Merc. Non alim = B	sett. Merc. Non alim = C	sett. Merc. Non alim = D
BERGAMO	6	34	728	279	1.041	122.355	398.630	520.985	140	33	193	351
BRESCIA	1	47	904	356	1.307	175.961	550.230	726.191	131	23	200	336
COMO	1	14	366	107	487	48.309	193.123	241.432	66	11	113	199
CREMONA	0	20	216	60	296	38.079	124.027	162.106	30	8	80	110
LECCO	2	3	146	69	218	30.585	96.743	127.328	22	9	37	71
LODI	0	4	102	47	153	23.451	83.191	106.642	19	4	27	47
MILANO	5	95	1.776	650	2.521	357.426	1.320.509	1.667.935	365	77	488	669
MANTOVA	2	8	340	146	494	82.362	234.737	317.099	73	16	77	149
PAVIA	1	6	287	126	419	58.276	199.428	257.704	64	5	79	144
SONDRIO	1	4	181	80	265	25.036	78.143	103.179	57	11	33	88
VARESE	1	37	457	194	688	107.360	291.818	399.178	96	13	108	203
Regione Lombardia	20	272	5.503	2.114	7.889	1.069.200	3.570.579	4.639.779	1.063	210	1.435	2.367

Fonte: Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio regionale

Grandi superfici di vendita e loro densità in Lombardia al 30 giugno 2005.

Prov.	Residenti al 31/12/2004	CC	n° pdv	m2 alim	m2 non alim	m2 totale	m2 alim / 1.000 residenti	m2 non alim / 1.000 residenti	m2 totali / 1.000 residenti
BERGAMO	1.022.428	17	42	88.570	251.259	339.829	86,63	245,75	332,37
BRESCIA	1.169.259	33	77	126.230	390.825	517.055	107,96	334,25	442,21
COMO	560.941	13	36	49.474	117.976	167.450	88,20	210,32	298,52
CREMONA	346.168	8	15	23.573	75.168	98.741	68,10	217,14	285,24
LECCO	322.150	6	12	23.468	43.246	66.714	72,85	134,24	207,09
LODI	209.129	8	13	23.510	73.532	97.042	112,42	351,61	464,03
MILANO	390.957	11	22	34.380	99.629	134.009	87,94	254,83	342,77
MANTOVA	3.839.216	58	159	264.370	950.511	1.214.881	68,86	247,58	316,44
PAVIA	510.505	9	21	43.835	110.152	153.987	85,87	215,77	301,64
SONDRIO	179.089	5	8	11.076	34.328	45.404	61,85	191,68	253,53
VARESE	843.250	11	39	61.366	161.458	222.824	72,77	191,47	264,24
Regione Lombardia	9.393.092	179	444	749.852	2.308.084	3.057.936	79,83	245,72	325,55

Fonte: Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio regionale

3.5. Offerta Commerciale Scala Comunale

I dati sull'offerta commerciale esistente in Comune sono stati reperiti tramite i registri delle autorizzazioni tenuti dallo Sportello Unico Attività Produttive del Comune.

Non essendo state effettuate rilevazioni dirette sul campo, non disponiamo dei dati sull'occupazione, peraltro neppure disponibili da fonti ufficiali.

3.5.1. Entità dell'Offerta Commerciale

L'analisi è stata effettuata non solo sulle attività commerciali propriamente dette (cioè quelle assoggettate al D.Lgs. 114/98 (Decreto Bersani 9, ma anche sulle attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di cui alla L.287/91 ed alla L.R.30/03, ed a parte delle attività che nella normativa di piano sono state individuate come paracommerciali.

Dal momento che solo poche di queste attività sono assoggettate ad autorizzazione amministrativa, e che parte di tali autorizzazioni non sono di competenza comunale, i dati ottenuti riguardano solo le attività soggette ad autorizzazione amministrativa.

Sono state complessivamente identificate 240 unità locali, per complessivi 30.351 mq.

I relativi dati sono riportati nella tabella 2.1 e nei grafici 2.1 e 2.2 del gruppo commercio

La localizzazione delle attività è riportata nella Tavola allegata n° 2, che riporta anche attività non censite a livello statistico

3.5.1.1. Attività di Commercio

Risultano in essere a metà del 2006 150 esercizi al dettaglio, di cui 139 di vicinato (28 alimentari o misti, 111 non alimentari), per complessivi 8.991,96 mq., 10 medie strutture (6 alimentari, 4 non alimentari) per 5.762 mq. e 1 grande struttura non alimentare di 7.500 mq.

I dati sono riportati nella tabelle da 1.1 a 1.6 del gruppo commercio, da cui si possono dedurre anche le dimensioni medie ed i rapporti con la popolazione (abitanti per esercizio e mq per 1.000 abitanti)

Questi dati si riferiscono alle sole unità locali in cui il commercio è l'attività prevalente.

È problematico effettuare dei confronti con gli anni precedenti, soprattutto per la differenza nei criteri di conteggio.

I dati ISTAT nel 2000 davano in essere 192 attività, di cui 60 alimentari e 132 non. Molto probabilmente tali dati comprendevano anche le autorizzazioni di vendita abbinate ad altre attività (es. BAR).

I dati regionali al 2003 (giugno) davano 25 esercizi alimentari, 10 misti (di solito a prevalenza alimentare) e 112 non alimentari, per complessivi 9.185 mq. di vendita.

Al 2005 (giugno) i dati regionali indicavano:

- Esercizi di vicinato:	19 alimentari	9 misti	100 non alimentari	128 totale
- Medie strutture:				13 totale
- Grandi strutture:			1 non alimentari	1 totale
In complesso	19 alimentari	9 misti	101 non alimentari	142 totale

(per le medie strutture la Regione non indica la distinzione tra alimentari e non).

Il dato 2006, rilevato con criteri analoghi a quelli del 2005, mostra quindi un minimo livello di crescita nel numero degli esercizi (+8).

In termini di superfici, al 2006 si riscontra un totale di 22.254 mq.; pari a 982 mq/ab. La superficie media degli esercizi (248 mq.) non è significativa in quanto pesantemente influenzata dall'unico esercizio di grande distribuzione di 7.500 mq.

Calcolando la media al netto di Castorama, si va a 100 mq. per ogni esercizio.

Il dato regionale del 2005 ammontava a 20.734 mq. (conteggiando però Castorama con la superficie iniziale dei 5.900 mq che in realtà era già 7.500 mq).

Tenuto conto di questa correzione si arriverebbe a 22.334 mq., pressoché identica al dato attuale.

3.5.1.2. Attività di Somministrazione di Alimenti e bevande

Risultano in attività 54 pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, per un totale di 6.783 mq.

La superficie media per esercizio risulta di 125,61 mq. e la densità di servizio è di un esercizio ogni 419,48 abitanti.

Pur non esistendo in materia dati ufficiali recenti di riscontro, la dotazione appare abbastanza bassa, restando molto vicina al rapporto di 1 licenza ogni 400 abitanti che veniva utilizzato fino agli anni '70 dalla commissione provinciale contro l'alcolismo per stabilire il numero di attività autorizzabili.

A seguito dell'unificazione delle autorizzazioni operato dalla Legge Regionale 30/06, non si dispone di dati ufficiali che consentono di sapere quanti esercizi di somministrano pasti e quanti bevande.

3.5.1.3. Attività Paracommerciali

I dati finora censiti dallo Sportello Unico Comunale riguardano soltanto le attività di acconciatore (26 esercizi) e di estetista (10 esercizi). I relativi rapporti di densità sono di 1 acconciatore ogni 871 abitanti e di 1 estetista ogni 2.265.

3.5.2. Distribuzione Territoriale

Su un totale di 240 attività analizzate ben 100 sono collocate lungo gli assi commerciali lineari delle vie centrali, 43 lungo gli assi di attraversamento, 44 esercizi sono stati nei sistemi commerciali areali, 40 nelle aree non addensate e solo 13 nelle aree tendenzialmente non commerciali.

Questa disposizione “di fatto” conferma l'aderenza alla realtà del modello di rete inserito nel PRG.

Ovviamente, in termini di superfici, la distribuzione risulta alquanto diversa, perchè lungo gli addensamenti lineari del centro vi è una prevalenza di esercizi di piccola e piccolissima dimensione. A fronte del 42% circa delle unità locali, lungo tali assi si trova infatti solo il 17,81% delle superfici, mentre lungo gli assi di attraversamento abbiamo il 17,92% degli esercizi e il 21,25% delle superfici. Anche questo risulta coerente con il modello distributivo assunto.

Dati più dettagliati sono reperibili nella tabella 3.1 e nel grafico 3.1 del gruppo commercio

3.6. Viabilità ed Accessibilità

3.6.1. Assi viari principali

I principali assi viari di collegamento sovracomunali che attraversano il territorio sono i seguenti:

(S.S. 35 dei Giovi - Km 135+810 - 20054 Nova Milanese - MI). L'area interessata è situata lungo l'asse viario SP ex SS dei Giovi, la Milano – Meda, e immediatamente a sud dello svincolo della stessa SP ex SS 35 con la Strada Provinciale ex SS 527 Bustese, “Monza –Saronno”, che collega Monza a Saronno.

3.6.2. Linee di trasporto pubblico

Il territorio del Comune di **NOVA MILANESE** è servito dalle seguenti linee di Trasporto Pubblico:

Ferrovie:

Non vi sono tracciati ferroviari

Autoservizi:

Autolinea C.T.N.M. Monza – Saronno (che transita in via Vittorio Veneto)

Autolinea Nova Milanese – Sesto 1° maggio (che effettua le fermate in via C.na Triestina e via Brodolini/via Pace)

Autolinea C.T.N.M. Nova M. del mercato nel solo giorno di mercoledì

Tramvie:

Linea ATM Milano – Cusano – Desio

4. Scelte Progettuali

4.1. Obiettivi

4.1.1. Obiettivi Giuridico – Formali

Il primo obiettivo della variante è quello di recepire i contenuti e le procedure delle direttive Regionali sul Commercio (Programma Triennale 2006-2008 e DGR VII/15716 del 18/12/2003) nonché alcune prime decisioni fondamentali della L.R. 1/2001 sugli standard e le destinazioni d'uso (quali ad esempio l'indicazione esplicita delle destinazioni non ammesse, l'individuazione dei casi in cui il mutamento di destinazione è possibile, le situazioni in cui è richiesto o meno l'adeguamento degli standard e la modalità di computo degli stessi), in modo da rendere attuabili le previsioni di insediamenti commerciali e paracommerciali già contenuti nello strumento urbanistico vigente.

A questo riguardo la variante non inserisce scelte generali sostanzialmente nuove o diverse rispetto allo strumento in vigore, ma si limita a precisarne e ridefinirne le caratteristiche in maniera corrispondente alle prescrizioni delle direttive regionali sul commercio.

Un'ulteriore modifica consiste nella previsione di inserimento, in alcune aree a standard o comunque a servizi di interesse generale, di piccole attività commerciali o paracommerciali, in alcuni casi limitate ai servizi di ristoro, strettamente integrate o correlate con i servizi pubblici in oggetto. La fattispecie potrebbe riguardare, oltre alla creazione di punti di ristoro abbinati ai punti di aggregazione sociale (centro civico, centri sportivi, complessi scolastici, ecc.), la creazione di limitate attività ausiliarie di commercio di vicinato (es: vendita di articoli sportivi negli impianti sportivi, cartoleria in abbinamento alle scuole, ecc.).

4.1.2. Obiettivi Sostanziali

Nel pieno rispetto della filosofia generale del Piano Triennale, si è ritenuto che l'obiettivo del piano non dovesse limitarsi al controllo della media – grande distribuzione (ovviamente fondamentale ma non sufficiente) e si è quindi teso a promuovere le condizioni ottimali per una tutela della struttura di vicinato esistente e per una crescita della stessa non vista come forma residuale di servizio per coprire gli interstizi lasciati vuoti dalla grande distribuzione, ma come una componente fondamentale del tessuto urbano e dell'effetto città. Questo corrisponde ad una incentivazione degli aspetti qualitativi non tanto visti come “nicchia di mercato” per i consumi degli utenti più facoltosi, ma come “qualità diffusa” non solo dei beni venduti, ma dei livelli di servizio e della vivibilità generale dell'ambiente urbano. Parimenti, il servizio di vicinato ha una valenza sociale che non è solo nel fornire un'alternativa accessibile al consumatore anziano e dotato di scarsa mobilità, ma anche e prevalentemente nel costituire l'ambiente fisico ed umano di una serie di relazioni “despecializzate”, cioè che riguardano utenti di diverse fasce sociali, di età e di consumo, ma anche di portatori di interessi diversi (non l'incontro solo da chi ha lo stesso scopo – di acquistare). Tali relazioni possono avere il pregio di essere “interstiziali”, cioè di riempire spazi e tempi anche programmati per diverse funzioni ed usi (ci si incontra mentre ci si sposta con mete diverse e in tempi diversi) e “preintenzionali”, cioè accadono di fatto, senza essere scelte o programmate, e neppure possono essere volutamente evitate, e quindi ci mettono in relazione con gli altri “di fatto”, anche se non vorremmo farlo.

Di conseguenza la variante di piano si pone l'obiettivo di tutelare e promuovere questa “mixité” delle funzioni urbane in particolare per quanto riguarda le funzioni commerciali e quelle ad esse

assimilabili, in modo da garantire sia la presenza “fisica” dei servizi, sia la ricchezza dei rapporti umani che da essa derivano.

Tale obiettivo non può essere solo il fatto di una scelta formale – compositiva delle funzioni urbane da collocare sul territorio, ma deve necessariamente confrontarsi con le leggi dell’economia, garantendo le condizioni minime di sopravvivenza alle attività economiche preposte a formare tali servizi.

Dall’unione di tali esigenze emerge l’esigenza di non consentire la disposizione generalizzata sul territorio degli esercizi, promuovendo la creazione di aggregazioni di attività che corrispondono alla duplice esigenza di attivare meccanismi di sinergie che ne rafforzino la competitività e di dare leggibilità e riconoscibilità alle diverse porzioni del territorio, rendendo anche più stimolante e “sorprendente” il percorrere le strade del centro.

Il secondo punto generale che definisce gli obiettivi della variante è la presa d’atto del fatto che la funzione di servizio non è affidata alle sole attività commerciali propriamente dette (negozi), ma comprende anche gli esercizi di somministrazione (bar, trattorie, pub, ristoranti), ed altri tipi di botteghe (panetteria, parrucchiere, corniciaio, fotografo, tintoria, riparatori, laboratori, locali di svago, ecc) che di solito venivano classificati sotto la dizione del tutto impropria, ancorché evocativa, di “artigianato di servizio”.

L’elemento innovativo di questa variante sta anche nell’occuparsi di tutte queste attività “affini” al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Si è quindi scelto di normare tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, ma senza confonderli né con il commercio “tout court” né con l’artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell’ambiente.

4.2. Scelta dello Strumento di Intervento

Con gli scopi ed i contenuti limitati di cui sopra, la variante risulta rientrare pienamente nella tipologia di cui all’Art. 2, c 2 lettera i della L.R. 23/97, cioè “varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la norma stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree”

Tale strumento viene espressamente indicato dalla Regione Lombardia, nella D.G.R. N. VII/15716 del 18 DICEMBRE 2003. Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-05 Modalità applicative e criteri urbanistici per l’attività di pianificazione di gestione degli enti locali in materia commerciale (L. 23 luglio 1999 n.14) Rif Obb. Sp. 10.1.3 Piano Territoriale Regionale, come lo strumento ordinario da applicare nella maggior parte dei casi per l’adeguamento alla normativa commerciale.

L’utilizzabilità della LR 23/97 per le varianti parziali in attesa del PGT è stata anche riconfermata dalla LR 12/05 “legge sul Governo del Territorio”, all’Art.25, c1.

Dal momento che nella fattispecie non si verificano le condizioni ostative di cui all’Art. 2, c 1 della L.R.23/97, né quelle dell’art. 2 c 4, la variante viene approvata con la procedura semplificata di cui all’Art.3 della L.R.23/97

4.3. Il Modello Distributivo

L’analisi della effettiva localizzazione delle strutture commerciali e paracommerciali sul territorio evidenzia di fatto un modello distributivo basato sulla presenza di “SISTEMI COMMERCIALI”, in

qualche modo organizzati e coerenti (ancorché di fatto) e di esercizi esterni ai sistemi commerciali stessi.

La normativa di piano si pone l'obiettivo di razionalizzare la crescita del comparto valorizzando ed incentivando il più possibile la collocazione delle attività all'interno dei sistemi commerciali, e prevedendo gli insediamenti esterni ai sistemi commerciali più che altro come una eccezione, di cui prendere atto laddove esistente (garantendo ovviamente i diritti acquisiti), e da consentire per i nuovi insediamenti solo in particolari condizioni limite o comunque atipiche.

Le norme prevedono quindi l'insediabilità o meno delle varie tipologia di attività (come definite all'Art.19 della normativa stessa, a seconda del sistema commerciale di collocazione, anziché genericamente della zona urbanistica.

Con questo sistema si evita uno dei problemi fondamentali dell'urbanistica commerciale, quello del pretendere di regolamentare un'attività a distribuzione sostanzialmente puntiforme, quale è il commercio, con delle norme concepite essenzialmente per applicarsi ad aree più o meno omogenee, quali appunto le classiche zone urbanistiche.

Questa impostazione risulta sostanzialmente innovativa rispetto alle usuali normative per il commercio, ma presenta il vantaggio, tra l'altro, di una più facile adattabilità ai modelli di pianificazione dei futuri PGT, per i quali la definizione di zone urbanistiche omogenee sarà limitata solo a porzioni limitate del territorio.

Con il termine sistemi commerciali ci si riferisce a raggruppamenti di attività commerciali in insiemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo.

La distribuzione delle attività commerciali in sistemi è articolata come segue:

- a) sistemi commerciali lineari
 - vie centrali;
 - assi di attraversamento;
- b) sistemi commerciali areali
 - programmati (per grandi strutture di vendita; per medie strutture di vendita superiori a 600 mq; aree mercatali);
 - consolidati o spontanei (addensamenti commerciali superiori ai 250 mq).

I *sistemi commerciali lineari lungo le vie centrali* sono caratterizzati prevalentemente da 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, le attività commerciali sono in prevalenza dotate di vetrine ed hanno accesso diretto dalla strada.

Tali sistemi commerciali corrispondono ai tratti interni dei principali assi storici dell'abitato.

I *sistemi commerciali lineari lungo gli assi di attraversamento o penetrazione* sono caratterizzati dalla presenza lungo l'asse stradale, o i suoi eventuali controviali, di un tessuto edilizio a destinazione industriale o residenziale misto con presenza, anche discontinua, di attività commerciali o assimilate di vicinato o media struttura. A tali attività a cui si accede in prevalenza non dalla strada bensì da controviali o da spazi destinati a parcheggio raccordati all'asse stradale. A differenza degli assi centrali le attività commerciali possono essere anche prive di vetrine o non essere direttamente prospicienti all'asse stradale.

I *sistemi commerciali areali* sono costituiti dall'insieme di una o più strutture commerciali che globalmente raggiungono una soglia di consistenza corrispondente almeno a quella minima di una media struttura di vendita.

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

Formattati: Elenchi puntati e numerati

Si considerano *sistemi commerciali areali programmati* 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:

- aree per grandi strutture. Sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite grandi strutture di vendita;
- aree per medie strutture di livello 2. Sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite medie strutture di vendita fino al livello 2.
- aree mercatali. 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.

Si considerano *sistemi commerciali areali consolidati o spontanei (addensamenti commerciali)* le aggregazioni di almeno tre attività commerciali o paracommerciali che presentino tutte le seguenti caratteristiche:

- insistere all'interno dello stesso isolato o di isolati diversi fronteggianti o adiacenti siti sulla stessa via o incrocio;
- essere collocati entro un percorso pedonale di non oltre 120 ml tra gli ingressi degli esercizi più distanti, che non implichi l'attraversamento di sistemi commerciali lineari, di barriere quali canali, tramvie o assi stradali di attraversamento o penetrazione;
- 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 sistemi commerciali esistenti.

Gli addensamenti commerciali possono essere consolidati, e conseguentemente individuati preventivamente nella cartografia di piano, o spontanei, intendendosi per tali quelli che si verranno a formare dopo l'approvazione della presente variante ed in applicazione delle relative norme.

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.).

4.4. Il Contenuto della Variante

La variante è impostata sull'aggiunta alle NTA del piano vigente di una serie di articoli, dal 17 al 35 , più 4 tabelle, riuniti in un apposito capo (Capo III). Tali norme sono prevalenti rispetto ad eventuali residue indicazioni divergenti che possano essere rimaste in essere nel resto dell'articolato.

A livello propositivo le scelte contenute nel piano si possono così sintetizzare:

- estensione della normativa specifica anche alle attività paracommerciali
- limitazione della grande distribuzione alla sola struttura esistente (CASTORAMA)
- suddivisione delle medie strutture in due fasce dimensionali (sopra e sotto 600 mq. assoggettate a differenti normative)
- previsione delle medie strutture sopra i 600 mq. solo in aree di addensamenti specificamente individuati dal PRG
- ammissibilità delle medie strutture di fascia bassa praticamente nelle stesse localizzazioni in cui è ammesso il vicinato
- previsione di inserimento illimitato del vicinato sugli assi commerciali lineari e negli addensamenti consolidati o programmati
- limitazione degli insediamenti di vicinato nelle aree non addensate ai piani terreni delle zone A, e nelle altre localizzazioni ai soli casi di creazione di addensamenti con un minimo di consistenza (250 mq.)
- individuazione delle attività ammissibili "ad hoc" per ogni singolo CRU
- inserimento della normativa per i centri di telefonia in sede fissa, ai sensi dell'Art. 98 bis della LR 12/05
- inserimento di una disciplina localizzativa per l'ingrosso ai sensi delle direttive del Piano Triennale del Commercio della Regione
- individuazione delle aree mercatali, nonché di quelle per gli spettacoli viaggianti e degli spazi espositivi temporanei ex lege regionale 30 sulle fiere.

Con tale impianto normativo il Comune di trova ad avere completamente adempiuto alle prescrizioni alle varie disposizioni logistiche sul commercio che richiedono l'inserimento di specifiche previsioni nello strumento urbanistico.

ALLEGATI

TABELLE E GRAFICI DEMOGRAFIA

TABELLE E GRAFICI COMMERCIO



prassicoop

società cooperativa

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

www.prassicoop.it

20129 Milano, viale dei Mille, 5, Tel. 0270005491 (R.A.) Fax 0270009022

21100 Varese, via Piave 3, Tel. e Fax 0332/231340

P. IVA 12887850159 - R.I. CCIAA MI 126517 - C.C.Post. 12043204