



COMUNE DI
MANTOVA



POLITECNICO
MILANO 1863

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI (DASTU)

VARIANTE A PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI DEL P.G.T. VIGENTE

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Relazione Variante

Novembre 2021



COMUNE DI
MANTOVA

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Servizio Urbanistica

Via Roma 39 46100 Mantova

T. +39 0376 338256/425 F.+39 0376 2738027

- territorio@pec.comune.mantova.it

www.comune.mantova.gov.it

Ufficio urbanistica

Arch. Giovanna Michielin

Pian. Francesca Painsi

Supporto tecnico-scientifico



POLITECNICO
MILANO 1863

**DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI - DASTU
URB&COM Lab.**

Urbanistica e Commercio

Edificio 14 "Nave", via Bonardi, 3

tel +390223999443

<http://www.urbecom.polimi.it/>

Gruppo di lavoro

prof. Luca Tamini (responsabile scientifico)

pian. Giorgio Limonta

INDICE

PREMESSA	5
1 INQUADRAMENTO NORMATIVO E PROGRAMMATICO	7
1.1 Normativa e programmazione regionale in materia di commercio	8
1.2 Commercio al dettaglio: riferimenti normativi e di programmazione regionale.....	9
1.2.1. Indirizzi di programmazione regionale per ambiti territoriali: PTSSC 2006-2008	10
1.2.2. Linee di sviluppo del settore commerciale: D.C.R. X/187	12
1.2.3. Principali modifiche definitorie e procedurali introdotte con la D.G.R. X/1193.....	12
1.3. Raccordo tra disciplina urbanistica e commerciale	15
1.3.1. Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale (D.C.R. VIII/352).....	15
1.3.2. Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e gestione degli enti locali in materia di commercio (D.G.R. VIII/5913) ...	17
1.3.3. Medie Strutture di Vendita: disposizioni attuative della programmazione regionale (D.G.R. VIII/6024).....	18
1.4. Indicazioni per il governo degli insediamenti commerciali contenuti nei piani territoriali sovraordinati	20
1.4.1. Contenuti del PTCP della Provincia di Mantova in materia di commercio (Piano del Commercio provinciale)	20
1.4.2. Contenuti dell'Adeguamento PTCP 2019 della Provincia di Mantova in materia di commercio	22
2 ANALISI STORICA DELLA GEOGRAFIA DELL'OFFERTA E ANALISI DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO ESISTENTE.....	23
2.1. Caratteristiche e dinamiche evolutive della rete commerciale lombarda	23
2.1.1. Principali polarità commerciali extraurbane pianificate	24
2.1.2. Rete delle Medie e Grandi strutture di vendita.....	30
2.2. Caratteristiche della rete commerciale locale: caratteristiche e localizzazione delle medie strutture di vendita	32
2.3. Caratteristiche della rete commerciale locale: dinamiche e caratteristiche degli esercizi di vicinato	38
3 PROPOSTA DI VARIANTE	41
3.1. Proposta di modifica dell'elaborato DP 7 Norme Tecniche di Attuazione Parte Generale e Documento di Piano.	46
3.2. Proposta di modifica dell'elaborato PR 3 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole	51
3.3. Proposta di modifica dell'elaborato PS 6 Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.....	70
3.4. Proposta di modifica cartografica degli elaborati del PGT	72
4 VALUTAZIONE DI COERENZA CON I CONTENUTI STRATEGICI IN MATERIA DI COMMERCIO DEL PGT VIGENTE E CON LE DISPOSIZIONI DEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI.....	76
4.1 Coerenza con le strategie del DP: Quadro programmatico	76
4.2 Coerenza con le strategie del PR: Quadro programmatico	77
4.3 Coerenza con gli indirizzi e le strategie di sviluppo sovraordinate	78
4.3.1 Indirizzi normativi del PTCP della Provincia di Mantova.....	78
4.3.2 Strategie di sviluppo del settore commerciale di Regione Lombardia: indirizzi strategici del PPSSC e linee di sviluppo della D.C.R. X/187	78
4.3.3 Valutazione di coerenza.....	79
4.4 Coerenza con le strategie del PUMS e del PUT: Quadro programmatico	80
RIFERIMENTI NORMATIVI	82

INDICE DELLE FIGURE

Fig. 1 Delimitazione degli ambiti territoriali ai sensi della D.G.R. VIII/5641 del 23 Ottobre 2007 "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08. Modifica della delimitazione degli ambiti territoriali"	11
Fig. 2 Geografia delle polarità commerciali pianificate: tipologie delle strutture di vendita organizzate in forma unitaria esistenti ed autorizzate (inquadramento provinciale e dettaglio per l'ambito urbano dei capoluoghi del comune di Mantova)	27
Fig. 3 Geografia delle polarità commerciali pianificate: rilevanza delle strutture di vendita organizzate in forma unitaria esistenti ed autorizzate (inquadramento provinciale e dettaglio per l'ambito urbano dei capoluoghi del comune di Mantova)	28
Fig. 4 Geografia delle polarità commerciali pianificate: tipologia di autorizzazione delle strutture di vendita organizzate in forma unitaria esistenti ed autorizzate (inquadramento provinciale e dettaglio per l'ambito urbano dei capoluoghi del comune di Mantova).....	29
Fig. 5 Geografia delle MSV e GSV autorizzate presenti nell'ambito territoriale dell'ambito urbano del capoluogo di Mantova.....	31
Fig. 6 Esempio di schedatura puntuale degli insediamenti di MSV effettuata a supporto della proposta di Variante	32
Fig. 7 Geografia delle MSV autorizzate e attive presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova	35
Fig. 8 Geografia delle MSV autorizzate e attive presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova: dettaglio per l'ambito del DUC (immagine sopra) e l'ambito sud-ovest (immagine sotto)	36
Fig. 9 Geografia delle MSV autorizzate e attive presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova: dettaglio per l'ambito nord di via Verona (immagine sopra) e per l'ambito est (immagine sotto)	37
Fig. 10 Geografia degli EdV autorizzati presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova al 30 giugno 2020	39
Fig. 11 Geografia e livelli di addensamento degli EdV autorizzati presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova al 30 giugno 2020: dettaglio per l'ambito del distretto del commercio.....	40
Fig. 12 Esempio di schedatura puntuale delle di ambiti di interesse/attenzione effettuata a supporto della proposta di Variante	41
Fig. 13 Identificazione cartografica degli ambiti per i quali la Variante definisce specifici criteri di regolazione insediativa per le attività commerciali e paracommerciali	42
Fig. 14 Identificazione cartografica degli immobili terziari dismessi localizzati all'esterno del perimetro del DUC.....	43
Fig. 15 Identificazione cartografica degli immobili dismessi localizzati all'interno del perimetro del DUC.....	43
Fig. 16 Identificazione dell'elaborato conoscitivo oggetto di modifica: DP1d La città e il commercio.....	72
Fig. 17 Identificazione dell'elaborato regolativo oggetto di modifica: PR1 Modalità di intervento per destinazioni d'uso.....	73
Fig. 18 Identificazione cartografica delle Aree per attività economiche prevalentemente commerciali: Via Verona	73
Fig. 19 Identificazione cartografica delle Aree per attività economiche prevalentemente commerciali: Via Sartori (immagine sopra) e Piazzale Bottoli (immagine sotto).....	74
Fig. 20 Identificazione cartografica delle Aree per attività economiche prevalentemente commerciali: Piazzale Cesare Beccaria	75

INDICE DELLE TABELLE

Tab. 1 Isocrone di riferimento (ampiezza in minuti) per il calcolo del bacino gravitazionale	25
Tab. 2 Elenco delle strutture organizzate in forma unitaria autorizzate e attive ed autorizzate e in progetto al 30 giugno 2020 per la provincia di Mantova	26
Tab. 3 Elenco delle GSV in forma singola autorizzate al 30 giugno 2020 per la provincia di Mantova	30
Tab. 4 Elenco delle autorizzazioni di MSV relative a strutture commerciali effettivamente attive localizzate nel comune di Mantova (ottobre 2021)	33
Tab. 5 Elenco dei Piani Attuativi approvati e non approvati nei quali sono ammessi funzioni commerciali di media dimensione	35
Tab. 6 Trend degli esercizi di vicinato nel periodo 2011-2020.....	38
Tab. 7 Trend degli esercizi di vicinato per il settore alimentare-misto nel periodo 2011-2020	38
Tab. 8 Trend degli esercizi di vicinato per il settore non alimentare nel periodo 2011-2020	38
Tab. 9 Matrice di sintesi delle condizioni insediative previste dal PGT vigente per gli ambiti del tessuto urbano consolidato: dotazione di servizi, parcheggi pertinenziali e modalità attuativa	45
Tab. 10 Matrice di sintesi delle principali modifiche proposte dalla Variante per gli ambiti del tessuto urbano consolidato: dotazione di servizi, parcheggi pertinenziali e modalità attuativa	45

PREMESSA

Il Comune di Mantova è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 60 del 21/11/2012 e vigente dal 02/01/2013 poi aggiornato con atti successivi. Il Documento di Piano (DP) è stato prorogato con D.C.C. n. 3 del 2018.

L'Amministrazione comunale ha approvato con D.G.C. n. 179 del 26/08/2020 la proposta progettuale del distretto del commercio di Mantova "DUC Le botteghe del Centro" denominato "DUC-Netting Mantova, Connettere, proteggere, sostenere e catturare valore nel distretto di Mantova" con l'obiettivo principale di incentivare l'avvio di nuove attività commerciali e la ripresa delle attività interrotte a causa dell'emergenza epidemiologica. La proposta progettuale si colloca nell'ambito del bando promosso da Regione Lombardia denominato "Distretti del Commercio per la ricostruzione economica territoriale urbana" ed individua tra le attività la linea di lavoro 1 denominata "Urbanistica, mobilità e rigenerazione urbana" che tra gli altri ha l'obiettivo di:

- Favorire iniziative di rigenerazione urbana in chiave commerciale e culturale attraverso il riuso e la valorizzazione di spazi (pubblici e privati) dismessi o sottoutilizzati all'interno del centro storico;
- Definire una nuova regolamentazione per le medie strutture di vendita (MSV) impostato sul cd approccio "sequenziale" a sostegno del piccolo commercio urbano.

In attesa della revisione complessiva dello strumento urbanistico che dovrà fare seguito all'entrata in vigore del Piano Territoriale Regionale (PTR) integrato ai sensi della L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e del conseguente aggiornamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) attualmente adottato, l'Amministrazione comunale come attuazione della proposta progettuale presentata in adesione al bando regionale per la ricostruzione economica territoriale, propone una revisione approfondita delle norme urbanistiche in materia di commercio con l'obiettivo di valorizzare le aree centrali e migliorare la gestione territoriale degli insediamenti commerciali di media e grande dimensione. La Variante ha inoltre l'obiettivo di semplificare il linguaggio normativo del piano adeguandolo alle novità introdotte alla L.R. 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali".

Il Comune di Mantova ha pertanto affidato al Laboratorio URB&COM del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASU) del Politecnico di Milano un incarico di ricerca di natura tecnico scientifica in materia di urbanistica commerciale quale supporto specialistico all'Ufficio tecnico in particolare per: a) l'analisi storica della geografia dell'offerta e analisi del sistema distributivo esistente; b) l'analisi dei procedimenti autorizzativi e normativa locale vigente; c) la valutazione delle nuove opportunità urbanistiche introdotte dalle novità normative introdotte a livello regionale; d) l'aggiornamento degli elaborati e redazione delle norme per l'insediamento delle attività commerciali; e) supporto metodologico per la definizione di criteri urbanistici per l'insediamento delle medie strutture di vendita all'interno del PGT.

Il presente documento descrive le novità proposte dalla Variante al PGT che introduce alcune modifiche alle NTA della componente regolativa del PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) che determinano agevolazioni insediative (in particolare in termini di dotazione per servizi richieste) per le attività commerciali e paracommerciali poste all'interno del Distretto del commercio. Inoltre, sempre attraverso modifiche all'articolato del PR e del PS si pone l'obiettivo di rispondere

ad alcune criticità relativamente alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita all'interno del tessuto urbano consolidato. Rispetto al DP vigente la Variante conferma l'impostazione strategica del DP vigente in particolare per quanto concerne le GSV in quanto non prevede nuovi insediamenti ma consente di riattivare quelli dismessi e incentiva la regolarizzazione, riconoscendoli urbanisticamente, degli insediamenti commerciali esistenti che di fatto si configurano come GSV.

A premessa e a supporto della descrizione puntuale delle novità normative proposte dalla Variante al PGT si presentano alcuni approfondimenti conoscitivi che integrano e aggiornano il Quadro ricognitivo, programmatorio e conoscitivo relativo alla Struttura commerciale (elaborati QC 0 e DP 1d de DP) del PGT vigente, in particolare per quanto concerne il quadro normativo di riferimento, le definizioni e il quadro programmatorio sovraordinato.

1 INQUADRAMENTO NORMATIVO E PROGRAMMATICO

A seguito delle riforme di liberalizzazione e deregolamentazione delle attività economiche e commerciali intervenute nel periodo 1998-2012, il piano urbanistico rimane l'unico strumento che possa legittimamente operare una programmazione territoriale delle funzioni terziarie, demandando ai regolamenti comunali (in particolare Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di medie strutture di vendita e Regolamento per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) gli aspetti maggiormente connessi alle condizioni di sostenibilità del servizio commerciale offerto valutati in sede di rilascio delle autorizzazioni.

L'attuale impianto normativo nazionale sulla libertà di impresa e accesso al mercato si incardina su tre principi fondamentali, ai quali deve uniformarsi anche la legislazione degli enti locali:

- libera iniziativa economica e tutela della concorrenza;
- riduzione degli oneri amministrativi per le imprese;
- divieto di imporre contingenti e limiti all'apertura di nuove attività che non siano dettati da imperanti ragioni di tutela della salute pubblica, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali.

La normativa regionale lombarda e gli strumenti di programmazione degli insediamenti commerciali perseguono già questi principi attraverso l'individuazione di indirizzi ed obiettivi di tipo qualitativo¹ ed eliminando progressivamente qualsiasi richiamo a contingenti numerici o limitazioni economiche.

L'obiettivo di questo capitolo è ricostruire il quadro delle normative sovraordinate che disciplinano ed indirizzano l'attività regolativa comunale che si esprime prioritariamente attraverso lo strumento urbanistico e i regolamenti di settore.

L'attuale modalità di programmazione e classificazione del commercio discende dalle riforme di liberalizzazione delle attività iniziate con il D.lgs. 114/98 "Decreto Bersani"² e proseguite con il D.L. 223/2006, fino a giungere al recepimento nazionale della Direttiva 2006/123/CE "Bolkestein" (D.lgs. 59/2010) ribadita e rafforzata nei principi con i Decreti denominati "Salva Italia" (D.L. 201/2011 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" convertito con Legge 214/2011) e "Cresci Italia" (D.L. 1/2012 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività" convertito con Legge 27/2012.). In questo quadro di potenziamento della liberalizzazione delle attività economiche gli enti locali³ possono comunque individuare ambiti particolari del territorio entro i quali definire una regolamentazione specifica delle attività economiche per motivi di tutela del patrimonio culturale e artistico mantenendo "[...] un regime amministrativo volto a sottoporre a previa autorizzazione l'esercizio di un'attività economica"

¹ Come, ad esempio, la compatibilità territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali, la riqualificazione del tessuto urbano e dei centri storici, l'inserimento paesaggistico, la tutela del patrimonio artistico ed ambientale, etc.

² Il D.lgs. Bersani 114/98, ha introdotto le attuali definizioni e classificazioni normative delle attività commerciali:

Esercizi di vicinato (EdV) - esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 250 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 150 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Medie Strutture di Vendita (MSV) - esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 2500 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 1500 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Grandi Strutture di Vendita (GSV) - esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai 2500 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita superiore ai 1500 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Lo stesso decreto definisce la Superficie di Vendita (SdV) come "[...] l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili [...]" escludendo "quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi".

³ Si sottolinea che, dal punto di vista autorizzativo, il Comune autorizza in forma autonoma l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie delle seguenti strutture commerciali connotate da un presidio e da un bacino gravitazionale a scala locale: gli Esercizi di vicinato (art. 7, D.lgs. 114/98) tramite segnalazione certificata di inizio di attività; le Medie strutture di vendita (art. 8, D.lgs. 114/98) tramite autorizzazione rilasciata in seguito all'adozione dei Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni (art. 8, comma 3, D.lgs. 114/98).

purché giustificato da *“un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l’ordinamento comunitario, nel rispetto del principio di proporzionalità”* (art. 34 comma 4, D.L. n. 201/2011 “Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici”). La possibilità di regolamentare per ambiti “particolari” del territorio è rafforzata anche all’art. 1, comma 4 del D.lgs. 222/2016⁴ con esplicito riferimento ai beni e alle finalità di cui al D.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), per i quali si introduce la facoltà per i comuni, d’intesa con la regione e sentito il soprintendente del Ministero dei beni e delle attività culturali, di adottare deliberazioni che possono vietare o subordinare ad autorizzazione “[...] l’esercizio di una o più attività [...] individuate con riferimento al tipo o alla categoria merceologica, in quanto non compatibile con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale.”

1.1 Normativa e programmazione regionale in materia di commercio

Regione Lombardia con il “Testo Unico in materia di commercio e fiere” (L.R. 6/2010 e s.m.i.) riunisce le disposizioni regionali in materia di commercio e fiere. Il testo normativo, composto da 156 articoli, contiene le definizioni e le disposizioni normative per l’esercizio delle diverse tipologie di attività commerciali nonché le indicazioni dalle quali discende l’attività programmatica regionale in materia di commercio.

L’articolazione delle attività oggetto della normativa regionale ci permette di cogliere tutte le tipologie di attività considerate “commerciali” che oltre alle attività del “commercio al dettaglio” comprende quelle del “commercio all’ingrosso”, di “somministrazione di alimenti e bevande” e per la “vendita dei carburanti per uso di autotrazione⁵”. Il Testo unico regionale introduce al Titolo VI “Indicazioni per la disciplina urbanistica del commercio” dove si definiscono alcune prescrizioni puntuali per la definizione dei contenuti relativi agli insediamenti commerciali degli strumenti urbanistici comunali ed indicazioni per la definizione dei criteri di programmazione comunale, si segnala in particolare:

- a) criteri qualitativi per l’insediamento delle nuove attività commerciali, comprese quelle per la somministrazione di alimenti e bevande, le imprese artigiane di prodotti alimentari di propria produzione per il consumo immediato nei locali dell’azienda, considerando le diverse caratteristiche del proprio territorio e la differente incidenza degli esercizi secondo il settore merceologico di appartenenza;
- b) zone da sottoporre a tutela, tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche e di destinazione d’uso dei locali, della presenza di unità locali sedi di attività storiche e di tradizione, dei fattori di mobilità, traffico, inquinamento acustico e ambientale, aree verdi, parcheggi, nonché delle caratteristiche qualitative degli insediamenti, dell’armonica integrazione con le altre attività economiche, con le aree residenziali interessate e del corretto utilizzo degli spazi pubblici o di uso pubblico;
- c) criteri per l’insediamento di locali destinati a sala da gioco o all’installazione di apparecchi per il gioco d’azzardo lecito, tenuto conto della presenza di istituti scolastici, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o

⁴ D.lgs. 25 novembre 2016 n. 222 “Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell’articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124”.

⁵ La programmazione regionale relativa alla rete degli impianti di distribuzione carburanti è definita dalla D.G.R. VIII/834 del 12 maggio 2009 “Programma di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti in attuazione dell’art. 3, comma 1, della l.r. 5 ottobre 2004, n. 24 (Disciplina per la razionalizzazione e l’ammodernamento della rete distributiva dei carburanti)”.

Con D.G.R. n. 1877 del 9 luglio 2019 è stata approvata la proposta di D.C.R. concernente il nuovo “Programma di qualificazione e ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti”.

semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile o altri luoghi di aggregazione.

1.2 Commercio al dettaglio: riferimenti normativi e di programmazione regionale

La disciplina delle attività del commercio al dettaglio in sede fissa è definita dal Titolo II, Capo I, Sezione I della L.R. 06/2010, che all'art. 2 definisce che Regione Lombardia, su proposta della Giunta regionale, approva il Programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale (PPSSC) individuando:

- lo scenario di sviluppo del sistema commerciale lombardo ad orientamento dell'attività di programmazione degli enti locali;
- gli indirizzi per lo sviluppo delle diverse tipologie di vendita, indicando in particolare gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, anche con riferimento a differenti ambiti territoriali o urbani;
- i criteri generali per l'autorizzazione delle grandi e medie strutture di vendita, in relazione alle diverse tipologie commerciali;
- le priorità per l'utilizzo delle risorse finanziarie a disposizione del bilancio regionale;
- le indicazioni per la qualificazione e lo sviluppo del commercio all'ingrosso.

Con l'inizio della X legislatura Regione (2013-2018) Lombardia ha emanato provvedimenti di indirizzo (D.C.R. X/187 del 12 novembre 2013 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale")⁶ ed integrazione (D.G.R. X/1193 del 20 Dicembre 2013 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla D.C.R. 12 novembre 2013 n. X/187")⁷ dell'attuale quadro normativo in materia di commercio, in particolare introducendo alcune definizioni urbanistiche relative alle attività commerciali ed il procedimento per la valutazione delle istanze relative all'apertura e alla modificazione delle Grandi Strutture di Vendita (GSV)⁸.

In concomitanza con l'avvio dell'XI legislatura, Regione Lombardia ha avviato con D.G.R. XI/1642 del 20 maggio 2019 il procedimento di approvazione del nuovo PPSSC e della relativa procedura di VAS⁹. In attesa della nuova programmazione regionale rimangono dunque valide le indicazioni di programmazione qualitativa articolate per ambiti territoriali contenute nel vigente Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) 2006-2008¹⁰ (D.C.R. VIII/215 del 2 Ottobre 2007), le linee di sviluppo delle imprese del settore commerciale contenute nella D.C.R. X/187 e le nuove definizioni normative e procedurali introdotte con la D.G.R. X/1193.

⁶ BURL n. 47 del 21 dicembre 2013, S.O.

⁷ BURL n. 53 del 31 dicembre 2013, S.O.

⁸ Ai sensi del D.Lgs. 114/98, gli esercizi commerciali sono classificati in:

- Esercizi di vicinato (EdV): esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 250 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 150 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.
- Medie Strutture di Vendita (MSV): esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.
- Grandi Strutture di Vendita (GSV): esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai 2.500 mq nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti e superficie di vendita superiore ai 1.500 mq nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

⁹ Al termine della X Legislatura non si è concluso l'iter di approvazione del nuovo PPSSC avviato con la D.G.R. X/1261 del 24 gennaio 2014 ed è stato pertanto necessario riavviare il procedimento di approvazione dello stesso Programma e della relativa procedura di VAS.

¹⁰ Con la legge regionale 29 giugno 2009, n.9 Regione Lombardia ha modificato da "triennale" a "pluriennale" la durata del PTSSC 2006-2008, in quanto è venuta a mancare la possibilità di programmare le nuove aperture commerciali in modo quantitativo.

1.2.1. Indirizzi di programmazione regionale per ambiti territoriali: PTSSC 2006-2008

Con l'approvazione del PTSSC 2006-2008 (D.C.R. VIII/215) -ancora vigente a seguito dell'approvazione della L.R. 09/2009 che ha reso la programmazione pluriennale- Regione Lombardia non fornisce più obiettivi di sviluppo quantitativi (contingenti), ma qualitativi (prestazionali) definendo linee di indirizzo generali e differenziate per ambiti territoriali omogenei. L'attuale programmazione regionale ha nello specifico l'obiettivo di una "crescita ad impatto zero in termini di superfici e di esternalità negative", obiettivo che si articola e struttura in tre punti principali e che dovrebbero guidare la definizione delle linee di sviluppo commerciale locale:

1. favorire la compatibilità e sostenibilità del commercio rispetto al territorio abbattendo al massimo l'impatto delle Grandi Strutture di Vendita non solo da un punto di vista ambientale ma anche sociale, viabilistico, paesaggistico e, naturalmente, commerciale;
2. ridurre il consumo di suolo favorendo la riconversione delle aree dismesse disincentivando l'apertura di strutture commerciale su territori liberi;
3. favorire l'ampliamento o la ristrutturazione delle strutture esistenti rispetto alla previsione di nuove strutture di vendita.

Come accennato in premessa la vigenza della PTSSC 2006-2008 permane in particolare per quanto concerne gli indirizzi di sviluppo della rete commerciale articolati per "Ambiti territoriali" (paragrafo 4.2 "Disciplina degli ambiti territoriali") che i Comuni, le Province devono considerare nella predisposizione di piani e programmi generali riguardanti il settore commercio, mentre per le linee di sviluppo generali ci si riferisce a quelle introdotte successivamente con l'approvazione della DCR X/187 del 12 novembre 2013. Gli Ambiti territoriali sono stati definiti sulla base delle caratteristiche della rete commerciale e delle sue dinamiche recenti nonché in relazione alle caratteristiche geografiche, economiche e sociali, in rapporto alla domanda esistente e prevedibile dal punto di vista qualitativo e quantitativo. Il territorio lombardo è suddiviso in sei ambiti territoriali per ciascuno dei quali vengono definiti degli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

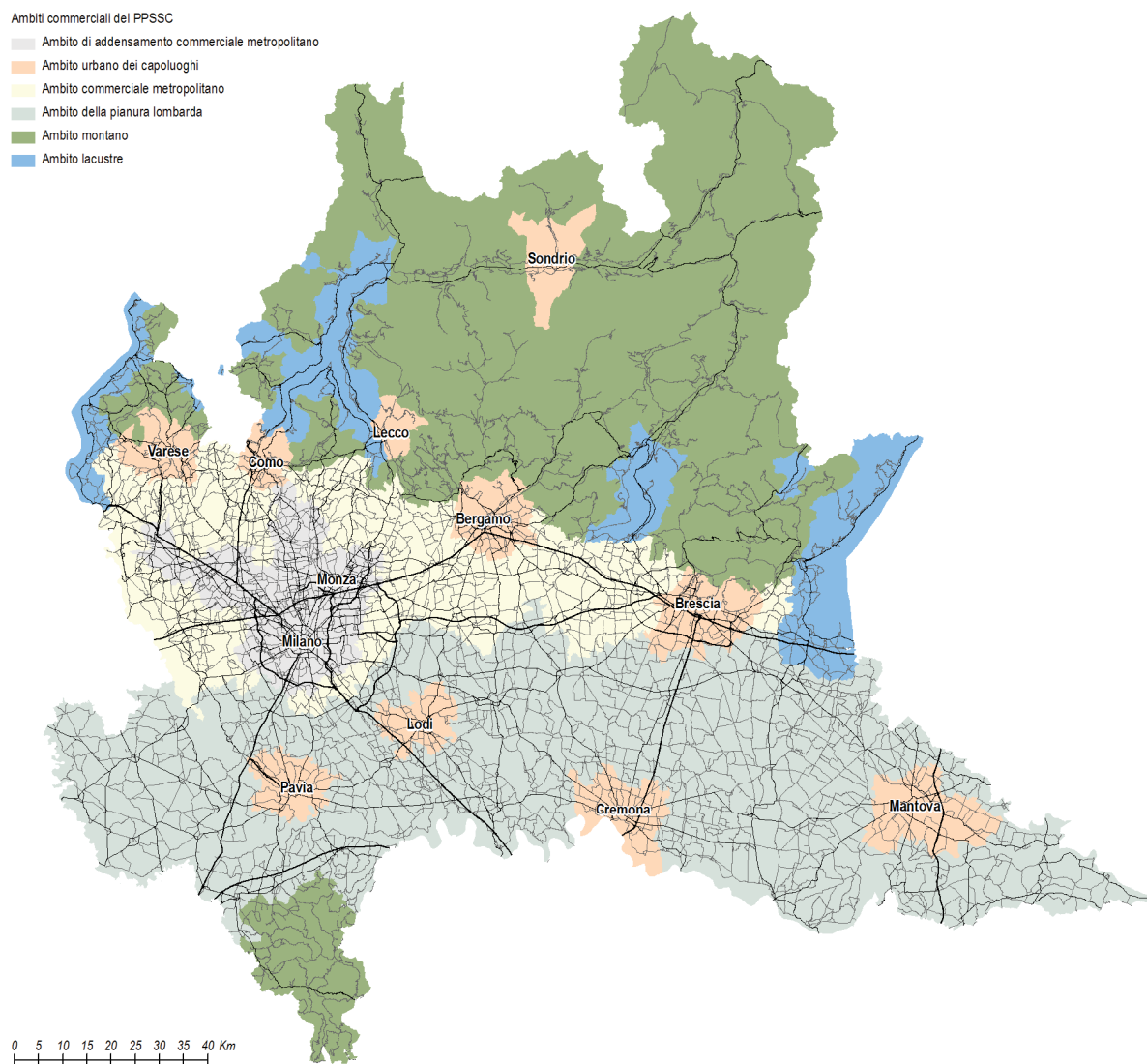
- Ambito urbano dei capoluoghi;
- Ambito di addensamento commerciale metropolitano;
- Ambito commerciale metropolitano;
- Ambito montano;
- Ambito lacustre;
- Ambito della pianura lombarda.

Il comune di Mantova si colloca nell'Ambito urbano dei capoluoghi che comprende anche i comuni contermini principalmente connessi alla rete commerciale del capoluogo, caratterizzati da una struttura commerciale di attrazione provinciale e regionale. Per questi ambiti Regione Lombardia definisce i seguenti indirizzi strategici:

- Riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- 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;

- Forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- Qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti;
- Localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani;
- Particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà;
- Disincentivo al consumo di aree libere;
- Valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita.

Fig. 1 Delimitazione degli ambiti territoriali ai sensi della D.G.R. VIII/5641 del 23 Ottobre 2007 "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08. Modifica della delimitazione degli ambiti territoriali"



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Regione Lombardia

1.2.2. Linee di sviluppo del settore commerciale: D.C.R. X/187

Con l'inizio della precedente legislatura Regione Lombardia ha emanato come provvedimento di indirizzo la D.C.R. X/187 del 12 novembre 2013 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale"¹¹ con lo scopo di orientare l'azione del governo in tema di commercio. In particolare, l'azione del governo era finalizzata al raggiungimento di almeno quattro obiettivi fondamentali:

1. sostegno alla ripresa economica e dei consumi, con azioni che favoriscano un riposizionamento strutturale complessivo del sistema delle imprese;
2. mantenimento e sviluppo equilibrato della pluralità delle forme distributive, attraverso politiche attive, prioritariamente rivolte alle micro e piccole imprese, di sostegno all'imprenditorialità, all'innovazione delle competenze, all'accesso ai capitali finanziari, all'acquisizione e all'utilizzo delle nuove tecnologie;
3. centralità del commercio quale fattore di qualificazione e di animazione del territorio e di servizio alla popolazione residente, attraverso soluzioni innovative per il contrasto alla desertificazione commerciale;
4. il supporto alla competitività e all'attrattività del sistema territoriale di acquisto, di offerta commerciale e di fruizione di servizi, a partire dalla ricerca e dalla valorizzazione delle vocazioni di ciascun territorio e dalla loro messa in rete a favore di una capacità di offerta più integrata e articolata per filiere tematiche e per fasce di utenza.

Tra gli elementi di interesse riscontrati nel documento di indirizzo regionale si evidenzia la necessità di sostenere gli esercizi di vicinato attraverso azioni che puntino a ristabilire un maggiore equilibrio tra le diverse forme distributive e a stimolare un'ulteriore crescita in particolare attraverso i Distretti del commercio ovvero un sistema di governance locale costituito dal partenariato pubblico-privato in grado di svolgere un ruolo di traino promozionale, comunicativo e culturale per le reti commerciali locali.

Ulteriore priorità è la sostenibilità ambientale e territoriale dello sviluppo della rete di MSV e GSV ponendo particolare attenzione alla tutela delle aree agricole favorendo anche tramite apposita premialità il riuso di aree dismesse e da bonificare.

Altro tema è la razionalizzazione delle autorizzazioni di MSV per le quali Regione Lombardia definisce due principali questioni di prioritaria importanza:

1. La necessità che i Comuni garantiscano condizioni di sostenibilità socio-economica, territoriale e ambientale sufficienti a mitigarne gli impatti nei contesti territoriali interessati dall'apertura di una nuova MSV;
2. Definire indirizzi regionali puntuali che possano contrastare la surrettizia collocazione di grandi strutture mascherate da "insieme di medie".

1.2.3. Principali modifiche definitorie e procedurali introdotte con la D.G.R. X/1193

A seguito dell'emanazione delle linee di sviluppo regionali della X legislatura (D.C.R. X/187) con la D.G.R. X/1193 del 20 Dicembre 2013 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla D.C.R. 12 novembre 2013 n. X/187"¹² Regione Lombardia ha apportato modifiche all'attuale quadro normativo in materia di commercio, variando in particolare alcune definizioni

¹¹ BURL n. 47 del 21 dicembre 2013, S.O.

¹² BURL n. 53 del 31 dicembre 2013, S.O.

urbanistiche delle attività commerciali e il procedimento per la valutazione delle istanze relative all'apertura e alla modificazione delle Grandi Strutture di Vendita (GSV).

Per le finalità e gli obiettivi della presente relazione si segnalano le seguenti modifiche definitorie e procedurali introdotte con la D.G.R. X/1193:

1. Superficie di Vendita (SdV). Si segnala una ridefinizione del concetto di superficie di vendita, intesa come “[...] l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi”. In particolare, si precisa che per la determinazione degli standard di cui all'art. 150, comma 5 della L.R. 6/2010 “[...] *nella superficie lorda di pavimentazione non si computano le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori)*. Sono inoltre escluse dal computo le aree di sosta dedicate al movimento merci.”

Per strutture che presentano una superficie lorda di pavimento (Slp) superiore al doppio della superficie di vendita richiesta, la stessa viene incrementata, ai soli fini della valutazione degli effetti d'impatto, di una quantità pari alla metà della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto. La superficie lorda di pavimento da computare è quella riferibile alla sola funzione commerciale con la sola esclusione delle altre funzioni urbanisticamente ammesse (intrattenimento, turismo, servizi, etc.).

2. Area vasta. Il concetto di area vasta varia in considerazione della dimensione della GSV. Per SdV inferiori a 20.000 mq rappresenta il territorio costituito dai comuni contermini (prima corona) a quello in cui è previsto l'insediamento commerciale. Per SdV superiori a 20.000 mq rappresenta il territorio costituito dai comuni contermini (prima corona) e da quelli confinanti con questi ultimi (seconda corona) rispetto al comune in cui è previsto l'insediamento commerciale. Connesse a questa definizione si definisce il concetto di *Perequazione di area vasta* quale metodo concertativo di distribuzione dei costi e dei benefici derivanti dall'insediamento degli esercizi commerciali, di conseguenza la *Convenzione di area vasta* rappresenta l'accordo tra due o più comuni per la definizione di oneri, benefici e capacità di carico relativamente all'insediamento di una GSV.

3. Struttura di vendita organizzata in forma unitaria. Si considerano come tali “[...] una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.”

Sono riconducibili a questa definizione:

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

a1) il *centro commerciale aggregato*, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a2) il *centro commerciale multifunzionale*, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

a3) il *Factory Outlet Centre (FOC)*, avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

b) il *parco commerciale*, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

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

La D.G.R. X/1193 introduce disposizioni severe contro le strutture di vendita organizzate in forma unitaria "di fatto", ovvero quegli insediamenti autorizzati come insieme di più autorizzazioni (di medie e grandi dimensione) che non sono state sottoposte a una procedura di valutazione di impatto complessiva. Per questi insediamenti il provvedimento regionale stabilisce che non possano "[...] adottare soluzioni strutturali, funzionali o formali e fornire informazioni al pubblico riguardanti uno o più esercizi, atte a rappresentare gli stessi quali struttura unitaria di vendita. Il ricorrere della fattispecie sopra richiamata configura svolgimento abusivo dell'attività ai sensi dell'art. 22 del D.lgs. n. 114/1998."

I Comuni sono inoltre tenuti ad adeguare i propri strumenti urbanistici individuando gli ambiti del territorio preposti alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita (la generica individuazione "terziaria" o "commerciale" consente esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato) e concedendo 12 mesi per la regolarizzazione urbanistica ed autorizzatoria delle strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Per quanto concerne il procedimento autorizzatorio l'apertura e la modificazione di GSV è soggetta ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio a seguito della conclusione con esito favorevole della Conferenza di servizi regionale di cui all'art. 9, comma 3, del D.lgs. 114 del 31 marzo 1998 (L.R. 6/2010, art. 6 "Autorizzazioni per le grandi strutture di vendita"), salvo le istanze relative all'apertura di parchi commerciali e grandi strutture con superficie di vendita superiori a mq. 10.000 nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti e l'apertura di parchi commerciali con superficie di vendita superiori a 5.000 mq, in comuni con meno di 10.000 abitanti, per le quali è necessario procedere obbligatoriamente nell'ambito degli Accordi di programma di cui alla relativa normativa statale o regionale (D.G.R. X/1193, Paragrafo 5 "Indicazioni di natura procedurale per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita")

1.3. Raccordo tra disciplina urbanistica e commerciale

Gli indirizzi e gli obiettivi strategici della programmazione regionale hanno generato principalmente tre provvedimenti attuativi tesi a declinare il rapporto con la disciplina urbanistica, anche in seguito agli specifici rimandi normativi contenuti nella legge urbanistica regionale (L.R. 12/2005 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio").

1.3.1. Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale (D.C.R. VIII/352)

La D.C.R. VIII/352 del 13 marzo 2007 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 3, comma 1 della Legge Regionale del 23 luglio 1999 n. 14¹³" descrive i differenti ruoli che gli strumenti di pianificazione urbanistica, introdotti dalla L.R.12/2005, assumono nello sviluppo del settore commercio (capitolo 1) definendo inoltre indirizzi orientativi per le politiche commerciali locali (capitolo 2).

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) quale strumento di indirizzo ed orientamento generale per lo sviluppo del territorio viene identificato come primo quadro di riferimento per Province e Comuni in materia di localizzazione di grandi strutture di vendita. In particolare, i Piani di Governo del Territorio (PGT) e i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) dovranno relazionarsi ai contenuti del PTR inerenti a:

- il quadro delle maggiori infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale e nazionale;
- le linee orientative dell'assetto del territorio regionale, con riferimento ai principali poli di sviluppo regionale ed alle zone di preservazione e salvaguardia ambientale e paesaggistica;
- gli indirizzi per la programmazione territoriale di province e comuni e la definizione degli elementi costituenti limiti essenziali di salvaguardia della sostenibilità ambientale e socioeconomica del territorio regionale;
- le modalità di compensazione ambientale per interventi che determinano impatti rilevanti sul territorio anche in comuni non direttamente interessati dagli interventi stessi;
- la tutela e la valorizzazione del paesaggio lombardo.

Ai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali (PTCP) e al Piano Territoriale Metropolitan (PTM) vengono riconosciuti numerosi ambiti di interesse connessi alle tematiche commerciali¹⁴, attribuendo all'ente intermedio principalmente un ruolo di coordinamento e di indirizzo per la programmazione comunale in linea con quanto previsto dal PPSSC regionale.

¹³ L.R. 23 luglio 1999, n. 14 "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" abrogata a seguito dell'approvazione della L.R. 6/2010 "Testo Unico in materia di commercio e fiere".

¹⁴ In linea di massima e con attenzione alle specificità di ciascun contesto provinciale, il PTCP e il PTM per le tematiche specifiche del Commercio possono provvedere:

A) nell'ambito del quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo a scala provinciale (articolo 15, comma 2, lettere a) e b)):

- ad individuare le aree territoriali sovracomunali a diverso livello di dotazione di offerta commerciale di grande distribuzione (offerta matura, equilibrata, da potenziare), quelle con criticità di offerta di vicinato (in particolare nelle zone rurali o montane), i poli o gli assi commerciali esistenti da riqualificare;

- a proporre obiettivi ed elementi qualitativi di riferimento per l'attuazione delle politiche urbanistiche comunali, in particolare attinenti alle priorità di insediamento della grande distribuzione;

B) nell'ambito dei contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale (articolo 15, comma 2, lettera c)):

- ad individuare gli elementi di valutazione preventiva che devono essere assicurati dalla pianificazione comunale per la localizzazione dei nuovi insediamenti di grande distribuzione, in raccordo con gli indirizzi generali del presente documento e del Programma Triennale per il Commercio;

C) nell'ambito delle modalità di coordinamento intercomunale (articolo 15, comma 2, lettera h)):

- alla definizione di misure di razionalizzazione e coordinamento dello sviluppo degli insediamenti di grande distribuzione (e, per le aree montane, anche della media distribuzione), prevedendo anche forme compensative o finanziarie finalizzate anche all'associazionismo tra comuni;

- alla determinazione di indirizzi volti ad assicurare la compatibilità a scala sovracomunale delle previsioni di sviluppo commerciale, in particolare con riferimento alle dinamiche di evoluzione della rete distributiva e alle condizioni di accessibilità;

D) nell'ambito delle indicazioni puntuali per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale (articolo 15, comma 2, lettera g)):

- ad orientamenti per il raccordo con i sistemi della mobilità;

A livello comunale la richiamata delibera regionale declina le possibili azioni regolative e programmatiche effettuabili per il settore commerciale nei tre strumenti costituenti il PGT.

Documento di Piano (DP). Lo strumento urbanistico del DP si caratterizza per esprimere contemporaneamente una dimensione strategica relativa allo sviluppo complessivo del territorio ed una dimensione operativa consistente nell'individuazione di precisi obiettivi di pianificazione per alcuni ambiti specifici (Ambiti di trasformazione). La L.R. 12/2005 all'articolo 8 definisce i contenuti e le finalità del DP richiamando in modo esplicito il tema del commercio. In particolare, si sottolinea la necessità di inserire: nella costruzione del quadro conoscitivo la struttura esistente del settore commerciale (comma 1, lettera b); nella definizione degli obiettivi di sviluppo comunale l'evidenziazione delle esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale (comma 2, lettere a e b); nella determinazione delle politiche di settore si richiama particolare attenzione al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche (comma 2, alla lettera c); nella definizione delle previsioni di carattere commerciale si sottolinea la necessità di dare opportuna evidenziazione alle previsioni di carattere commerciale che presentino ricadute a scala sovracomunale (comma 2, lettere c ed e).

Regione Lombardia con la D.C.R. VIII/352 sottolinea dunque la necessità di effettuare accurate analisi circa lo stato della rete commerciale esistente evidenziandone le caratteristiche distributive e le relative carenze/potenzialità. Analogamente si ribadisce come le previsioni di nuovi insediamenti commerciali di rilevanza sovralocale (media e grande dimensione) debbano essere valutate considerando attentamente le condizioni di contesto e i vari aspetti di possibile incidenza (mobilità, ambiente, paesaggio, dotazione di servizi).

Piano dei Servizi (PS) e Piano delle Regole (PR). Per gli strumenti regolativi del PGT la L.R. 12/2005 sottolinea la necessità di integrare le politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dell'insieme dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione locale (articolo 9, comma 7). Tale integrazione viene ribadita anche all'articolo 10, per la necessità di coerenzare le politiche commerciali con l'insieme delle azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici, prestando particolare attenzione alle azioni di recupero degli ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi.

Nei contenuti della DCR VIII/352 si riconosce quindi il Piano dei Servizi come lo strumento "atto a promuovere una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità; può definire infatti scelte idonee a valorizzare il comparto" e il Piano delle Regole come lo strumento che "dettaglierà pertanto le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell'ambito comunale: centri di antica formazione ed aree urbane centrali, aree periurbane o periferiche, aree extraurbane di interesse sovracomunale, normando puntualmente le modalità di inserimento di tali strutture nel contesto territoriale".

In ultimo per gli strumenti attuativi di pianificazione comunale previsti dalla L.R. 12/2005, si richiama agli aspetti di inserimento territoriale, paesaggistico ed ambientale nella progettazione dei nuovi insediamenti nonché per l'eventuale valutazione di impatto ambientale.

- ad elementi puntuali di carattere urbanistico ed ambientale ed eventuali modalità di compensazione per favorire l'ottimale inserimento territoriale ed ambientale di singoli insediamenti;

E) nell'ambito inerente alla tutela paesaggistica:

- alla determinazione di prescrizioni ed indirizzi per l'attenta localizzazione, il corretto inserimento nel contesto e la qualità paesaggistico-ambientale dei nuovi insediamenti commerciali di grande distribuzione, al fine di assicurarne la congruenza con le caratteristiche degli ambiti interessati e con le indicazioni della pianificazione paesaggistica.

Nel capitolo 2 dedicato alla definizione di indirizzi orientativi generali per le politiche commerciali locali si richiama:

- La congruenza delle previsioni dei nuovi insediamenti commerciali con la gerarchia urbana del comune in particolare in considerazione delle dimensioni demografiche dello stesso e soprattutto la capacità attrattiva in termini di bacino d'utenza;
- L'equilibrio tra le diverse tipologie distributive favorendo la vivibilità delle aree urbane centrali e ad alta densità abitativa, considerando il commercio come elemento di riqualificazione e rivitalizzazione urbana. In particolare, si sottolinea come le eventuali previsioni di nuove GSV debbano portare ad un miglioramento nell'integrazione con la rete commerciale esistente ad esempio attraverso l'adozione di meccanismi di sostegno/incentivo economico per le attività esistenti;
- La minimizzazione del consumo di suolo e la compatibilità ambientale.

1.3.2. Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e gestione degli enti locali in materia di commercio (D.G.R. VIII/5913)

La D.G.R. VIII/5913 del 21 novembre 2007 "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (Art.3, c.3 L.R. n. 14/99)" definisce i criteri generali ai quali attenersi per la redazione degli strumenti urbanistici in linea con gli indirizzi generali stabiliti con la D.C.R. VIII/352:

- la minimizzazione del consumo di suolo;
- l'elevata compatibilità ambientale;
- l'adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione di servizi;
- la riqualificazione e il recupero di aree compromesse, e/o degradate collocate in contesti già urbanizzati;
- l'utilizzo dell'attività commerciale come elemento di riqualificazione del tessuto urbano, attraverso l'integrazione col sistema dei servizi;
- la congruenza delle previsioni urbanistiche con il livello di gerarchia urbana che contraddistingue il Comune;
- la salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive;
- la conservazione e la valorizzazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche;
- la qualificazione delle diverse forme di concentrazioni commerciali o distretti commerciali urbani presenti in tutto l'ambito comunale.

La delibera attuativa descrive dettagliatamente i contenuti che le indagini conoscitive dovranno avere per supportare adeguatamente le scelte urbanistiche in materia di commercio da attuare all'interno del PGT:

- analisi della rete commerciale locale con un livello di approfondimento correlato alle caratteristiche della stessa e alla dimensione demografica del Comune (eventualmente articolando l'indagine per sub-ambiti)¹⁵;

¹⁵ In generale si evidenzia la necessità di analizzare: "la 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 le relative valutazioni dell'incidenza della componente gravitazionale attratta o rivolta all'esterno del territorio comunale; l'analisi dell'offerta globale del settore commerciale riferita alle categorie delle strutture di vendita previste dal d.lgs. n. 114/1998, formulata esaminando la distribuzione nel territorio comunale degli esercizi commerciali, la loro funzionalità urbanistica, le tipologie localizzative; l'esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali e le valutazioni delle eventuali ricadute negative sull'offerta commerciale al dettaglio in funzione di assicurare un conveniente assetto urbanistico a tutte le diverse parti dell'organismo urbano; il confronto tra la domanda e l'offerta commerciale; le indagini sulle caratteristiche della viabilità urbana (in accordo con il Piano Urbano del Traffico), dei flussi origine-destinazione, con la verifica dei livelli di soddisfacimento della domanda di trasporto pubblico, in relazione alla tematica commerciale; la valutazione del fabbisogno di spazi per la sosta e

- analisi del contesto commerciale sovralocale¹⁶.

La D.G.R. VIII/5913 per la definizione nel PGT delle politiche di assetto urbanistico degli insediamenti commerciali introduce: criteri localizzativi ovvero definiti in base alla compatibilità tra tipologie distributive e contesto urbano di riferimento (nuclei di antica formazione e ambiti centrali urbani consolidati; ambiti di margine dei centri urbani medio-piccoli; ambiti consolidati periurbani delle aree metropolitane; ambiti di trasformazione extraurbani) e criteri urbanistici.

1.3.3. Medie Strutture di Vendita: disposizioni attuative della programmazione regionale (D.G.R. VIII/6024)

Il Programma pluriennale regionale di sviluppo del settore commerciale, nell'ottica di riequilibrio delle diverse tipologie distributive, sollecita una particolare attenzione verso lo sviluppo della media distribuzione che *"[...] deve trovare uno spazio di sviluppo adeguato nelle aree urbane lombarde, per fornire ai cittadini consumatori un'offerta, articolata nella gamma, contenuta nei prezzi e ampiamente distribuita nel territorio"*¹⁷.

A questo scopo Regione Lombardia orienta i Comuni ad agevolare le procedure di apertura, ristrutturazione e ampliamento di questa tipologia di vendita, in coerenza con le caratteristiche dimensionali, demografiche, economiche e urbanistiche dei singoli Comuni.

Nell'analisi delle criticità e dei punti di forza del commercio lombardo, il PTSSC 2006-2008 individua la necessità di intervenire con strumenti in grado di consentire ristrutturazioni e rilocalizzazioni dei punti vendita appartenenti alla fascia media delle imprese commerciali che rivestono un ruolo importante connesso al:

- (i.) recupero di aree urbane dismesse o sottoutilizzate attraverso l'inserimento urbanistico di questi format distributivi;
- (ii.) potenziamento del servizio di prossimità alla popolazione residente in particolare nel caso delle superfici alimentari;
- (iii.) rilancio dell'offerta degli ambiti urbani centrali migliorando l'integrazione con la rete degli esercizi di vicinato anche favorendone la concentrazione e l'ampliamento in insediamenti commerciali unitari che si configurano come medie strutture.

Regione Lombardia nell'Allegato A della D.G.R. VIII/6024 del 5 dicembre 2007 "Medie strutture di vendita: Disposizioni attuative del Programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-08", fornisce ai Comuni indicazioni per lo sviluppo delle MSV attraverso gli strumenti urbanistici comunali e la definizione dei criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per l'apertura e della modificazione delle medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8, comma 4 del D.lgs. 114/98.

In coerenza con l'orientamento alla qualificazione degli insediamenti commerciali di cui alla programmazione regionale vigente si individuano come preferenziali gli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi

per il carico e scarico delle merci, sia in rapporto alle medie e grandi strutture di vendita sia alle varie concentrazioni commerciali o ai distretti commerciali urbani."

¹⁶ In generale si evidenzia la necessità di effettuare: "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 che documenti le relazioni con le politiche di sviluppo commerciale da realizzare nel Comune, in particolare per quanto attiene l'incidenza sulla stessa rete dell'indotto derivante dagli insediamenti programmati; l'evidenziazione del livello di accessibilità derivante dai servizi pubblici di trasporto; la verifica della presenza e dei reciproci influssi di grandi strutture di vendita o di centri commerciali localizzati o previsti nelle aree di gravitazione degli insediamenti programmati, in caso di ipotesi di previsione di grandi strutture di vendita."

¹⁷ Regione Lombardia, Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008, Cap. 4.5 Indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività delle medie strutture di vendita, BURL 20 ottobre 2006, n.42, 3° S.S.

della rete distributiva esistente ed in particolare la configurazione di medie strutture di vendita come ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti.

La deliberazione regionale fornisce inoltre indicazioni per le scelte localizzative dei nuovi insediamenti da attuare negli strumenti urbanistici comunali e, in analogia con quanto stabilito per le grandi strutture di vendita, si prevede la verifica di compatibilità degli impatti socio-economico, occupazionale, infrastrutturale, urbanistico ambientale e paesistica da definire nei criteri e parametri per la verifica degli impatti.

Vengono inoltre stabilite le modalità per determinare il carattere sovracomunale della struttura commerciale al fine di richiedere in tali casi il parere dei Comuni contermini.

In ultimo la Delibera regionale sottolinea al comma 1 del paragrafo 2.8. come *“Non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all’interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria [...]”* e al comma 2 che *“In nessun caso possono essere applicate dai Comuni procedure di autorizzazione concernenti distinti esercizi commerciali che nel loro insieme configurano punti di vendita della grande distribuzione.”*

Il Comune di Mantova è sprovvisto di “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali della media distribuzione”.

1.4. Indicazioni per il governo degli insediamenti commerciali contenuti nei piani territoriali sovraordinati

Il presente paragrafo ricostruisce le indicazioni relative alla localizzazione degli insediamenti commerciali contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente e del nuovo PTCP adottato, utile quale valutazione preliminare della coerenza con la strumentazione urbanistica sovraordinata.

1.4.1. Contenuti del PTCP della Provincia di Mantova in materia di commercio (Piano del Commercio provinciale)

La Provincia di Mantova è dotata di PTCP approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 61 del 28 novembre 2002 e pubblicato sul BURL, serie inserzioni, n. 5 del 29 gennaio 2003. Con l'approvazione da parte di Regione Lombardia della L.R. 12/2005 si è reso necessario l'adeguamento del PTCP la cui Variante è stata approvata dal Consiglio Provinciale con delibera n. 3 dell'8 febbraio 2010 pubblicato sul BURL, serie inserzioni, n. 14 del 7 aprile 2010.

Quale allegato al PTCP è stato redatto il Piano del Commercio quale strumento di programmazione dello sviluppo del commercio sul territorio provinciale finalizzato a orientare in senso equilibrato e sostenibile la diffusione delle strutture commerciali. Il Piano si pone l'obiettivo di rendere più equilibrato e selettivo il quadro delle opportunità di sviluppo per il settore commerciale.

Nel Capitolo 5 "Indirizzi normativi per grande e media distribuzione" si definiscono al paragrafo 5.1. gli obiettivi di urbanistica commerciale e gli indirizzi per i Comuni, tra i quali si evidenzia:

- agevolazione dei processi di razionalizzazione e ammodernamento dell'offerta commerciale negli ambiti urbani;
- sostegno allo sviluppo e qualificazione dei sistemi commerciali urbani, dei centri commerciali naturali, degli esercizi di vicinato anche favorendo condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali;
- disincentivo al consumo di aree libere in contesti extraurbani per la localizzazione di nuove funzioni commerciali, in particolare medie e grandi strutture di vendita; in alternativa sostegno alla loro localizzazione in contesti urbani, prioritariamente connessi alla riqualificazione di comparti urbani con presenza di idonei mix funzionali;
- agevolazione alla complessiva integrazione del sistema distributivo commerciale con il sistema della mobilità ed in particolare con il trasporto pubblico, favorendo interventi che risolvano criticità pregresse

Al paragrafo 5.2.4 si definiscono i contenuti minimi in campo commerciale dell'azione di governo del territorio da parte dei Comuni ed in particolare:

- obbligatorietà del Piano Attuativo per tutte le iniziative commerciali di oltre 1.500 mq. vendita e della comunicazione, entro un mese dall'approvazione, degli esiti dei procedimenti alla Provincia ai fini del monitoraggio dell'evoluzione del settore commerciale;
- obbligatorietà della valutazione congiunta dei Piani attuativi di aree confinanti nel caso che entrambe le aree dispongano di potenzialità insediative per oltre 1.500 mq. di superficie di vendita e, comunque, che complessivamente superino i 2.500 mq. di vendita;
- obbligatorietà della valutazione preventiva, concertata a livello sovracomunale, preliminare alla approvazione dei Piani Attuativi, per gli insediamenti commerciali con rilevanza sovracomunale definiti al punto precedente, ovvero le previsioni di ambiti di trasformazione comprensivi di grandi strutture di vendita e le previsioni di ambiti di trasformazione, o di ambiti fra loro limitrofi, comprensivi di destinazioni commerciali che possano superare i 1500

- mq. di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti) o i 2.500 mq. di superficie di vendita (nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti);
- l'apertura nei casi sopra definiti della procedura di Vas al confronto con le Comunità locali e con la cittadinanza dei territori coinvolti;
 - il convenzionamento, preliminare all'approvazione del Piano attuativo, di misure di mitigazione e compensazione stabilite d'intesa con le Comunità locali oggetto dell'impatto dell'intervento commerciale rilevante;
 - la concertazione preventiva delle modalità di perequazione e ripartizione, fra le Comunità locali coinvolte dall'impatto, di parte delle risorse derivanti da apposite convenzioni stipulate con i soggetti attuatori secondo procedure delineate dal PTCP stesso e definite in dettaglio da apposito successivo provvedimento applicativo;
 - la definizione nel PTCP di una quota di risorse perequative specificamente destinata (alla stessa stregua dei "mercati di quartiere" previsti dalla legge regionale 12/2005) alla qualificazione e valorizzazione commerciale dei centri storici, dei "centri commerciali naturali" e delle località minori a rischio di desertificazione del servizio del territorio coinvolto dall'impatto dell'iniziativa commerciale rilevante, motivando questa tipologia di opere e interventi da realizzare, conformemente alla legge regionale, in relazione al loro ruolo culturale (identità dei luoghi), sociale (aggregazione delle persone) e di presidio per la sicurezza pubblica (presenza costante e supporto al controllo delle strade e delle piazze).

Relativamente alle medie strutture di vendita al paragrafo 5.3.1 il Piano del Commercio definisce indirizzi ai Comuni nei quali si sottolinea l'importanza per i Comuni di:

- adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per la media distribuzione;
- individuare urbanisticamente gli insediamenti commerciali in base alle distinte e specifiche categorie previste dal D.lgs. 114/1998 quale condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia e commerciale;
- prevedere modalità di valutazione degli impatti commerciali, urbanistico-territoriali ed ambientali degli interventi relativi alla tipologia commerciale della media distribuzione.

Al paragrafo 5.3.2. «Modalità per l'individuazione e procedure per l'attuazione delle aggregazioni commerciali rilevanti» si definiscono alcune procedure attuative che contrastino la formazione di aggregati di medie nel medesimo contesto urbanistico ed edilizio, in particolare:

- obbligo di Piano attuativo unitario in tutti i casi di iniziativa commerciale comprensiva di più di 1.500 mq. di vendita e obbligo di comunicazione alla Provincia dell'esito del Piano attuativo stesso;
- obbligo di comunicazione alla Provincia dell'avvio dell'iter per l'approvazione del Piano attuativo che preveda la realizzazione di strutture di vendita con superficie di vendita superiore alla soglia delle MSV in un'unica area e, analogamente, in aree contigue in modo da consentire alla Provincia di coordinare la procedura di concertazione tra il Comune sede dell'iniziativa e i Comuni coinvolti dall'impatto dell'iniziativa stessa, così da definire consensualmente gli interventi di mitigazione e/o compensazione.

1.4.2. Contenuti dell'Adeguamento PTCP 2019 della Provincia di Mantova in materia di commercio

In seguito, all'approvazione della L.R. 31/2014 la Provincia di Mantova ha impostato l'adeguamento del PTCP ai criteri, indirizzi e linee tecniche di riduzione del consumo di suolo in seguito alla definizione degli stessi nel Piano Territoriale Regionale (PTR)¹⁸. Con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 33 del 29 luglio 2021 è stato adottato l'adeguamento 2019 del PTCP.

L'art. 45, comma 2 degli indirizzi normativi dello strumento provinciale adottato definisce gli indirizzi da assumere come riferimento per la localizzazione degli Insedimenti commerciali negli strumenti pianificatori provinciali e comunali, in particolare:

- l'agevolazione dei processi di razionalizzazione e ammodernamento dell'offerta commerciale negli ambiti urbani;
- il sostegno allo sviluppo e qualificazione dei sistemi commerciali urbani, dei centri commerciali naturali, degli esercizi di vicinato anche favorendo condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali;
- il disincentivo al consumo di aree libere in contesti extraurbani per la localizzazione di nuove funzioni commerciali, in particolare medie e grandi strutture di vendita; in alternativa sostegno alla loro localizzazione in contesti urbani, prioritariamente connessi alla riqualificazione di comparti urbani con presenza di idonei mix funzionali;
- evitare la localizzazione nelle immediate vicinanze di svincoli o incroci della viabilità primaria o a ridosso di arterie e strade di rilevanza sovracomunale senza che sia prevista una viabilità di connessione idonea a sostenerne il carico di traffico indotto a regime, o comunque adeguata ad assicurare il mantenimento di standard prestazionali e di sicurezza coerenti con il rango funzionale della viabilità di accesso agli insediamenti commerciali;
- evitare localizzazioni che possono determinare situazioni di conflitto con attrezzature pubbliche ad elevato afflusso di utenti o comunque ad elevata sensibilità, o a ridosso di aree residenziali senza che siano previste adeguate zone di filtro e di mitigazione degli impatti;
- l'agevolazione alla complessiva integrazione del sistema distributivo commerciale con il sistema della mobilità ed in particolare con il trasporto pubblico, favorendo interventi che risolvano criticità pregresse.
- è esclusa la localizzazione e realizzazione di grandi o di medie strutture di vendita all'interno di siti della Rete Natura 2000, parchi naturali, riserve naturali regionali, monumenti naturali, parchi regionali, parchi locali di interesse sovracomunale esistenti e proposti.
- promuovere l'integrazione tra le diverse funzioni urbane, indicando, per le medie e grandi strutture di vendita localizzate in ambiti di trasformazione urbana, la previsione di mix funzionali di residenza, terziario, produzione di beni e servizi, attività ricreative e del tempo libero, verde fruibile.

¹⁸ L'integrazione al PTR in attuazione alla LR 31/2014, è stata approvata dal Consiglio Regionale il 19 dicembre 2018 ed ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL n. 11 del 13 marzo 2019.

2 ANALISI STORICA DELLA GEOGRAFIA DELL'OFFERTA E ANALISI DEL SISTEMA DISTRIBUTIVO ESISTENTE

Il presente capitolo ricostruisce lo sfondo conoscitivo in materia di distribuzione delle attività commerciali. L'obiettivo è aggiornare ed integrare geograficamente e statisticamente il quadro conoscitivo proposto nell'elaborato QC 0 del DP vigente in particolare per quanto concerne le MSV e le GSV, utile a descrivere le principali criticità distributive della rete locale che hanno guidato la proposta di Variante oggetto della presente relazione.

2.1. Caratteristiche e dinamiche evolutive della rete commerciale lombarda

La rete commerciale lombarda è investita da profonde dinamiche evolutive, che non possono esaurirsi nella comparazione tra commercio "tradizionale" e "moderno" semplificando il dibattito e riducendo la complessità del tema al dualismo tra esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali. Questa concezione ha perso la sua attualità ed esaustività essendo collegata ad un particolare momento di evoluzione del mercato commerciale nazionale e lombardo, verificatosi tra gli anni '90 e il primo decennio degli anni 2000, ovvero con il fortissimo sviluppo delle polarità commerciali¹⁹ pianificate contraddistinte principalmente dai format del centro e del parco commerciale e che successivamente ha visto la comparsa di format inediti quali il Factory Outlet Centre (FOC)²⁰.

Il mercato nello scenario attuale risulta dunque fortemente concorrenziale caratterizzato principalmente dalla presenza di:

1. **polarità pianificate** (centri e parchi commerciali, FOC, Entertainment centre, aggregati commerciali extraurbani, ecc...) ovvero strutture di medie e grandi dimensioni (MSV e GSV) concepite, progettate e organizzate in forma unitaria, a volte formatesi per addizioni temporali successive lungo i principali assi e nodi viabilistici;
2. **polarità spontanee o "naturali"**, caratterizzate dall'addensamento di attività commerciali (EdV, MSV e GSV) lungo vie o piazze urbane, di solito individuabili negli ambiti centrali di città medio-grandi eventualmente organizzate in Distretti Urbani del Commercio (DUC) o Distretti Diffusi di rilevanza interregionale (DID);
3. **commercio diffuso o non addensato**, rappresentato dall'insieme delle attività commerciali di medie e grande dimensione non polarizzate o inserite in contesti commerciali urbani che non presentano evidenti fenomeni di addensamento;
4. va inoltre considerata una componente "immateriale" del mercato rappresentato dall'**eCommerce**, canale di acquisto a volte complementare a volte concorrenziale alle forme di acquisto tradizionali.

Appare a volte improprio affermare l'esistenza di un dualismo tra polarità pianificate e spontanee, in quanto rappresentano contesti di offerta o meglio luoghi così differenti da non rappresentare scelte alternative bensì complementari e in alcuni

¹⁹ Per polarità commerciali si intendono quelle strutture che, per la loro dimensione o specificità, presentano una grande attrattività potenziale. Questa attrattività è ridimensionata dalla presenza sul territorio di altre strutture simili nella tipologia dei prodotti e nei servizi erogati.

²⁰ Struttura con superficie di vendita variabile costituita da una media o da una grande struttura di vendita, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari. Presentano un'altissima attrattività (anche superiore ai 60 minuti) e necessitano di una localizzazione che garantisca loro un'altissima accessibilità al fine di massimizzare il bacino d'utenza potenziale.

casi addirittura simbiotiche. Ovviamente il livello e il ruolo delle polarità spontanee varia in base all'estensione e al livello di addensamento della propria offerta commerciale. Nel contesto lombardo coesistono infatti polarità spontanee fortemente attrattive come alcuni principali sistemi commerciali urbani dei capoluoghi di provincia e di altri centri urbani di media dimensione e realtà commerciali urbane a scarsa o nulla attrattività. Nelle prime il ruolo di polarità è dimostrato dalla presenza delle principali insegne del commercio riscontrabili anche nelle polarità commerciali pianificate, mentre nelle realtà commerciali a minore attrattività si può assistere alla progressiva scomparsa della funzione commerciale del centro urbano attraverso fasi intermedie di *downgrading* e/o terziarizzazione dell'offerta commerciale presente. Si accentua invece la concorrenza tra le polarità pianificate considerate dagli utenti eccessivamente omologate e simili tra loro al contrario delle polarità spontanee. L'affollamento del mercato e la crisi dei consumi degli ultimi anni hanno determinato una forte competizione territoriale tra le diverse strutture commerciali, generando fenomeni di saturazione del mercato e un'accelerazione dell'obsolescenza delle strutture commerciali meno recenti, facendo emergere i primi casi di dismissione commerciale anche per strutture di medie e grandi dimensioni.

2.1.1. Principali polarità commerciali extraurbane pianificate

Entrando nel merito delle caratteristiche del mercato provinciale è possibile ricostruire la geografia delle principali polarità commerciali pianificate individuandole entro l'elenco delle GSV e MSV autorizzate al 30 giugno 2020 e considerando le categorie tipologiche previste dal paragrafo 2 "Definizioni e altre disposizioni comuni" della D.G.R. X/1193²¹ (cfr. paragrafo 1.3.3) che comprende le seguenti tipologie di "strutture di vendita organizzate in forma unitaria"²²:

- a) il **centro commerciale (tradizionale)** avente le dimensioni di una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni;
- b) il **centro commerciale aggregato**, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- c) il **centro commerciale multifunzionale**, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere anche una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
- d) il **Factory Outlet Centre (FOC)**, avente le dimensioni di una media o di una grande struttura e costituito anche da soli esercizi di vicinato, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

²¹ Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla D.C.R. 12 novembre 2013 n. X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale", Allegato 1, "Il rapporto di impatto – elementi costitutivi" (BURL n. 53 del 31 dicembre 2013, S.O.).

²² Si considerano come tali "[...] una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente."

L'Allegato 1 della D.G.R. X/1193 definisce oltre alle tipologie delle strutture unitarie anche la rilevanza definita in base alla categoria dimensionale e alla quale associa l'ampiezza in minuti del potenziale bacino di gravitazione, utile a descrivere e valutare la complessità "competitiva" che determinano sul territorio.

Tab. 1 Isocrone di riferimento (ampiezza in minuti) per il calcolo del bacino gravitazionale

Tipologia dimensionale	Alimentare/Misto	Non Alimentare	Alimentare/extra alimentare nel contesto di strutture di vendita organizzate in forma unitaria
Grandi strutture a rilevanza intercomunale con SdV inferiore o uguale a 5.000 mq	15'	15'	15' centri commerciali e centri commerciali aggregati
			25' centri commerciali multifunzione e centri commerciali aggregati multifunzione
			30' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza provinciale con SdV compresa tra 5.001 mq e 10.000 mq	25'	25'	25' centri commerciali e centri commerciali aggregati
			30' centri commerciali multifunzione e centri commerciali aggregati multifunzione
			40' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza interprovinciale con SdV compresa tra 10.001 mq a 15.000 mq	35'	35'	35' centri commerciali e centri commerciali aggregati
			40' centri commerciali multifunzione e centri commerciali aggregati multifunzione
			50' factory outlet centre
Grandi strutture a rilevanza regionale con SdV compresa tra 15.001 mq e 30.000 mq	50'	50'	50' centri commerciali e centri commerciali aggregati
			60' centri commerciali multifunzione e centri commerciali aggregati multifunzione
			70' factory outlet centre
GSV con SdV compresa tra 30.001 mq e 50.000 mq	70'	70'	70'
GSV con SdV compresa tra 50.001 mq e 80.000 mq	80'	80'	80'
GSV con SdV superiore a 80.000 mq	90'	90'	90'

Fonte: Tabella 1, Allegato 1, D.G.R. n. X/1193 del 20 dicembre 2013

L'analisi dei database regionali incrociata con altre fonti autorevoli non istituzionali realizzate da associazioni e riviste di settore²³, permette di individuare per la provincia di Mantova 24 polarità commerciali pianificate autorizzate ed effettivamente attive e 1 autorizzata non attiva. L'identificazione dell'unitarietà delle strutture commerciali descritta nella tabella e nelle mappe seguenti avviene sulla base dell'incrocio informativo con altri database informativi e può dunque non coincidere perfettamente con l'identificazione dell'unitarietà fatta in sede di autorizzazione da parte dei comuni, questa individuazione per i contesti territoriali esterni al comune di Mantova ha dunque solo un mero scopo conoscitivo. Nelle mappe e nella tabella seguente si propone una lettura di queste polarità articolata per tipologia e rilevanza tra quelle previste dalla D.G.R. X/1193 ed evidenziando la tipologia autorizzatoria ovvero mettendo in evidenza se si tratta di polarità composte da singole MSV o GSV o da una pluralità di queste autorizzazioni.

Osservando i dati relativi al solo comune di Mantova emergono 5 strutture unitarie delle quali solo una riconducibile a un'autorizzazione di GSV. Le altre 4 polarità sono formate da autorizzazioni di MSV ma solo in 2 casi la somma delle SdV

²³ In particolare: Consiglio Nazionale dei Centri Commerciali (CNCC), Largo Consumo (Pianeta Distribuzione, rapporto annuale su dati "Infocommercio"), MarkUP ("Gli ipermercati, le centrali d'acquisto e i centri commerciali in Italia" rapporto annuale su dati "Nielsen" e "SincronInnova").

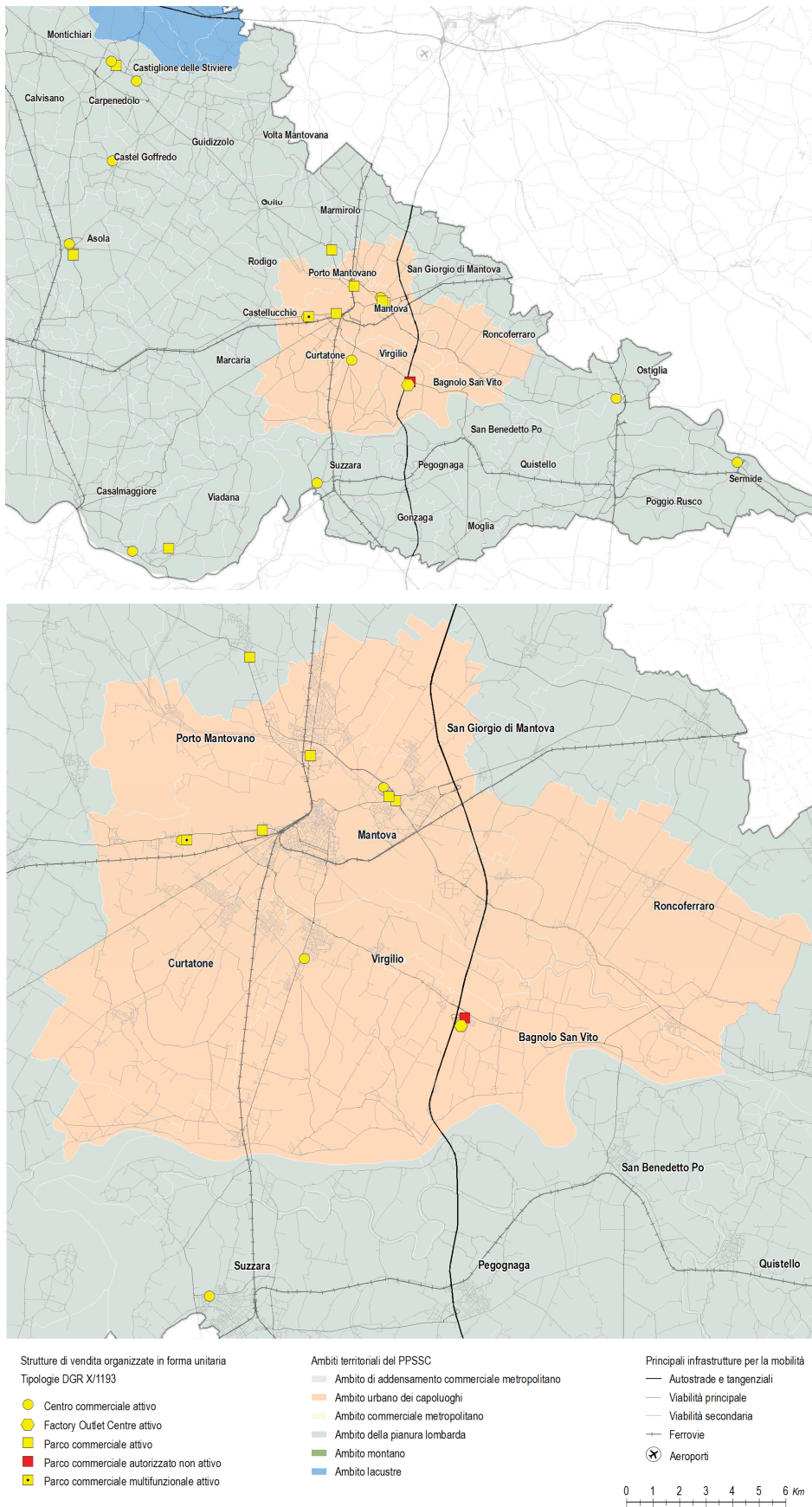
delle singole autorizzazioni rientra nel limite dimensionale delle MSV (ovvero 2.500 mq di SdV) mentre le altre definiscono di fatto 2 insediamenti di GSV.

Tab. 2 Elenco delle strutture organizzate in forma unitaria autorizzate e attive ed autorizzate e in progetto al 30 giugno 2020 per la provincia di Mantova

Comune	Insegna struttura unitaria	Insegna ancora alimentare	SdV Totale	Tipologia Autorizzazione	Tipologia DGR X/1193	Rilevanza DGR X/1193
Asola	Italmark Asola	Italmark	5431	GSV	Centro commerciale	Provinciale
Asola	Lidl Retail Park	Lidl	2275	MSV	Parco commerciale	Intercomunale
Asola	Trony Retail Park	-	3335	MSV	Parco commerciale	Intercomunale
Bagnolo San Vito	Bagnolo Retail Park	-	5100	GSV	Parco commerciale	Provinciale
Bagnolo San Vito	Mantova Outlet Village	-	20310	GSV	Factory Outlet Centre	Regionale
Borgo Virgilio	Virgilio	Ipercoop	12203	GSV	Centro commerciale	Interprovinciale
Castel Goffredo	Italmark Castel Groffedo	Italmark	11000	GSV	Centro commerciale	Interprovinciale
Castiglione Delle Stiviere	Benaco	Coop	7060	GSV	Centro commerciale	Provinciale
Castiglione Delle Stiviere	Conad Retail Park	Conad	1517	MSV	Parco commerciale	Intercomunale
Castiglione Delle Stiviere	Tosano	Iper Tosano	9401	GSV	Centro commerciale	Provinciale
Curtatone	Quattroventi	Il Gigante	13302	GSV	Centro commerciale	Interprovinciale
Curtatone	Quattroventi Retail Park	Md Discount	7261	MSV	Parco commerciale multifunzionale	Provinciale
Mantova	Aldi, L'isola Del Tesoro, Caddy's	Aldi	2499	MSV	Parco commerciale	Intercomunale
Mantova	Centro Sudovest	Natura Si	1621	MSV	Parco commerciale	Intercomunale
Mantova	La Favorita	Ipercoop	12000	GSV	Centro commerciale	Interprovinciale
Mantova	Mediaworld, Scarpe e Scarpe, Terranova, Peppo	-	6515	MSV	Parco commerciale	Provinciale
Mantova	Pittarello, Y Style, Ni Hao	-	3590	MSV	Parco commerciale	Intercomunale
Marmirolo	Il Bosco	Super Rossetto	5488	GSV+MSV	Parco commerciale	Provinciale
Ostiglia	La Ciminiera	Ex Il Pellicano	2499	MSV	Centro commerciale	Intercomunale
San Giorgio Bigarello	Bigarello Retail Park	Md Discount	3171	MSV	Parco commerciale	Intercomunale
Sermide E Felonica	Arcobaleno	Coop	3954	GSV	Centro commerciale	Intercomunale
Suzzara	Centro Po	Ipercoop	10724	GSV	Centro commerciale	Interprovinciale
Viadana	Conad Superstore	Conad Superstore	3500	GSV	Centro commerciale	Intercomunale
Viadana	Il Parco	Famila	7984	MSV	Parco commerciale	Provinciale

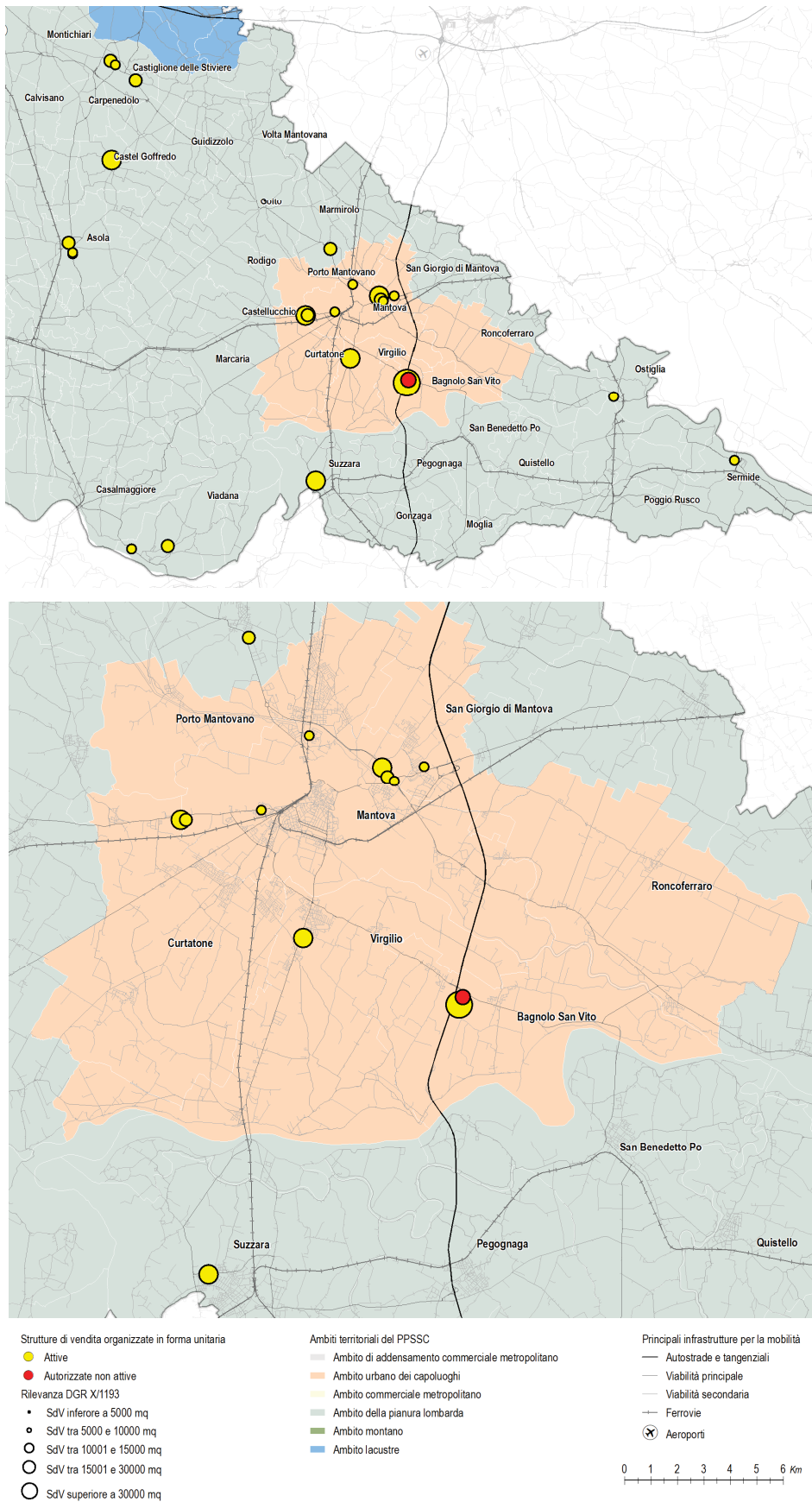
Autorizzata in progetto

Fig. 2 Geografia delle polarità commerciali pianificate: tipologie delle strutture di vendita organizzate in forma unitaria esistenti ed autorizzate (inquadramento provinciale e dettaglio per l'ambito urbano dei capoluoghi del comune di Mantova)



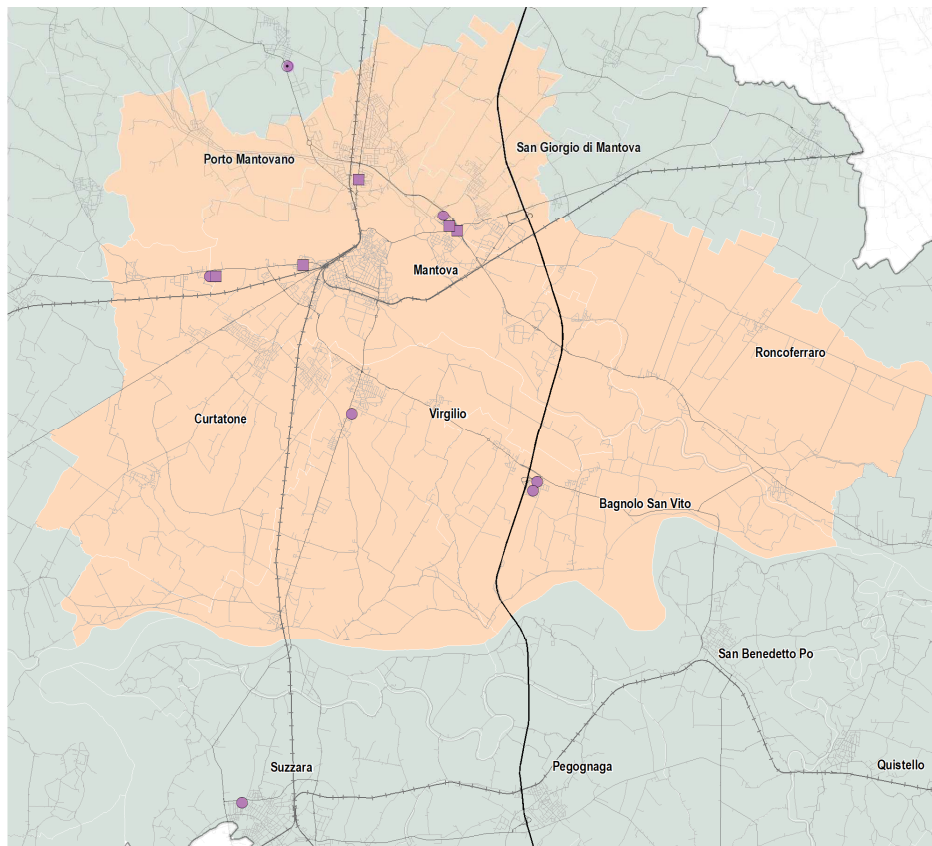
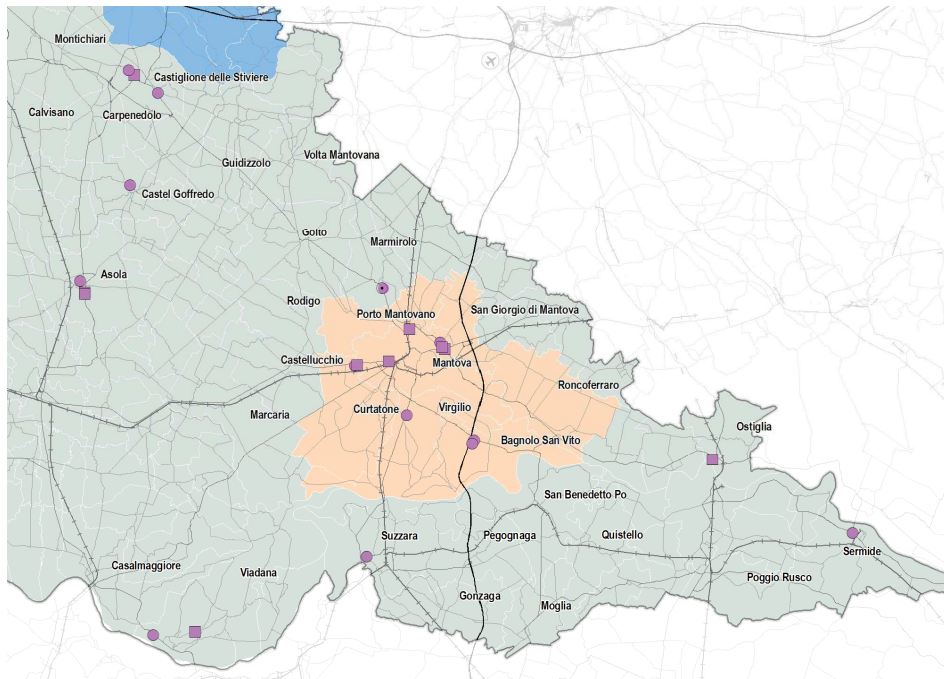
Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione da fonti varie

Fig. 3 Geografia delle polarità commerciali pianificate: rilevanza delle strutture di vendita organizzate in forma unitaria esistenti ed autorizzate (inquadramento provinciale e dettaglio per l'ambito urbano dei capoluoghi del comune di Mantova)



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione da fonti varie

Fig. 4 Geografia delle polarità commerciali pianificate: tipologia di autorizzazione delle strutture di vendita organizzate in forma unitaria esistenti ed autorizzate (inquadramento provinciale e dettaglio per l'ambito urbano dei capoluoghi del comune di Mantova)



Strutture di vendita organizzate in forma unitaria
Tipologia di autorizzazione

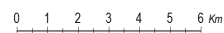
- GSV (1 o più autorizzazioni)
- Aggregazione di GSV e MSV
- MSV (1 o più autorizzazioni)

Ambiti territoriali del PPSSC

- Ambito di addensamento commerciale metropolitano
- Ambito urbano dei capoluoghi
- Ambito commerciale metropolitano
- Ambito della pianura lombarda
- Ambito montano
- Ambito lacustre

Principali infrastrutture per la mobilità

- Autostrade e tangenziali
- Viabilità principale
- Viabilità secondaria
- Ferrovie
- ⊗ Aeroporti



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione da fonti varie

2.1.2. Rete delle Medie e Grandi strutture di vendita

L'analisi delle caratteristiche commerciali sovracomunali viene ulteriormente approfondita considerando tutte le autorizzazioni di MSV e GSV rilasciate al 30/06/2020²⁴. Si notano addensamenti di MSV e GSV principalmente non alimentari lungo le infrastrutture viabilistiche principali di connessione con la città di Mantova con alcuni addensamenti attorno ai principali nodi infrastrutturali.

Le GSV autorizzate ed attive individuate per la provincia di Mantova sono 24 delle quali 12 riconducibili a strutture organizzate in forma unitaria identificate tra le polarità commerciali pianificate descritte al paragrafo precedente per una SdV complessiva pari a 114.373 mq (dimensione media dell'autorizzazione pari a 9.531 mq). Le restanti 12 GSV in forma singola presentano una SdV complessiva pari a 41.705 mq di SdV (dimensione media dell'autorizzazione pari a 3.475 mq), di cui 5 alimentari/miste per una SdV totale di 17.593 mq (dimensione media dell'autorizzazione pari a 3.518 mq) e 7 non alimentari²⁵ per una SdV totale di 24.112 (dimensione media dell'autorizzazione pari a 3.445 mq).

Le MSV autorizzate ed attive individuate per la provincia di Mantova sono 384 delle quali alcune determinano gli 11 insediamenti unitari descritti al paragrafo precedente. La SdV complessiva delle autorizzazioni è pari a 299.023 mq (dimensione media dell'autorizzazione pari a 783 mq). Le autorizzazioni di MSV relativa ad attività alimentari/miste sono 116 per una SdV totale di 112.125 mq (dimensione media dell'autorizzazione pari a 967 mq) mentre quelle non alimentari²⁶ sono 266 per una SdV totale di 186.897 (dimensione media dell'autorizzazione pari a 702 mq).

Tab. 3 Elenco delle GSV in forma singola autorizzate al 30 giugno 2020 per la provincia di Mantova

Comune	Insegna	Merceologia/Tipologia distributiva	SdV Totale	SdV Alim	SdV non alim	Categoria merceologica	Rilevanza DGR X/1193
Bagnolo San Vito	Ponti Arredamenti	Mobili e accessori casa e arredo	2200	0	2200	non alimentari	intercomunale
Bozzolo	Migross	Superstore	3194	1430	1764	misto	intercomunale
Curtatone	Comet	Elettronica di consumo	4998	0	4998	non alimentari	intercomunale
Curtatone	Iper Tosano	Superstore	4900	3300	1600	misto	intercomunale
Gonzaga	Calzolari	Classificazioni residuali (Materiali edili)	2000	0	2000	non alimentari	intercomunale
Gonzaga	Famila	Superstore	2500	1500	1000	misto	intercomunale
Mantova	Brico Center	Bricolage	5700	0	5700	non alimentari	provinciale
Mantova	Grancasa	Mobili e accessori casa e arredo	3800	0	3800	non alimentari	intercomunale
Ostiglia	Famila	Superstore	2499	1499	1000	misto	intercomunale
Porto Mantovano	Squassabia	Mobili e accessori casa e arredo	2900	0	2900	non alimentari	intercomunale
Porto Mantovano	Boscaini Scarpe	Abbigliamento e calzature	2514	0	2514	non alimentari	intercomunale
San Giorgio Di Mantova	Iper Martinelli	Superstore	4500	3000	1500	misto	intercomunale

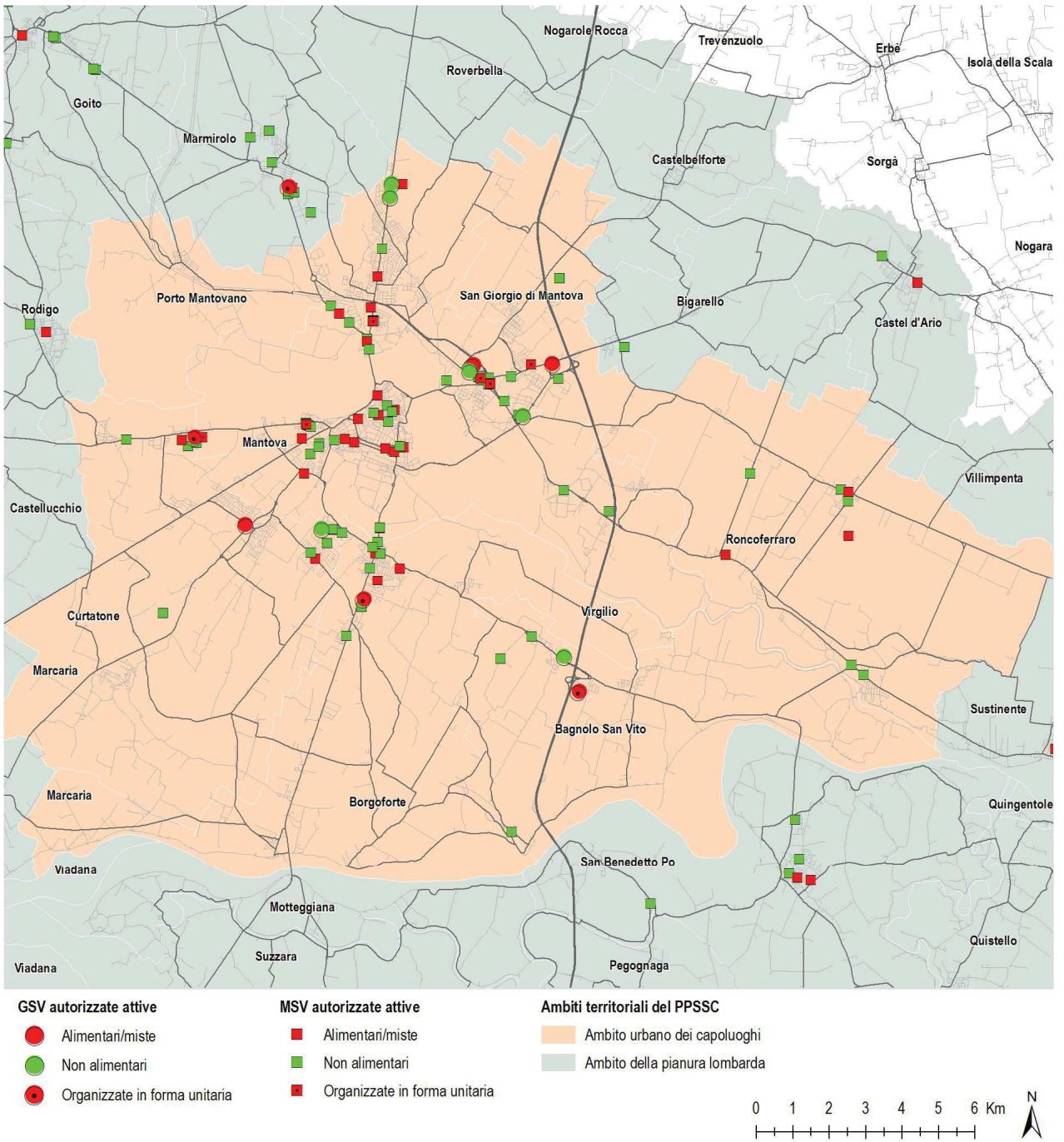
Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Regione Lombardia

²⁴ Per il comune di Mantova l'elenco e la mappatura delle autorizzazioni di MSV sono aggiornati ad ottobre 2021.

²⁵ Si considerano come non alimentari-specializzate le autorizzazioni relative a superfici di vendita esclusivamente concernenti il settore merceologico non alimentare o con superficie di vendita alimentare inferiore o uguale al 20% della superficie di vendita complessiva e comunque non superiore a 100 mq di SdV.

²⁶ Ibidem.

Fig. 5 Geografia delle MSV e GSV autorizzate presenti nell'ambito territoriale dell'ambito urbano del capoluogo di Mantova

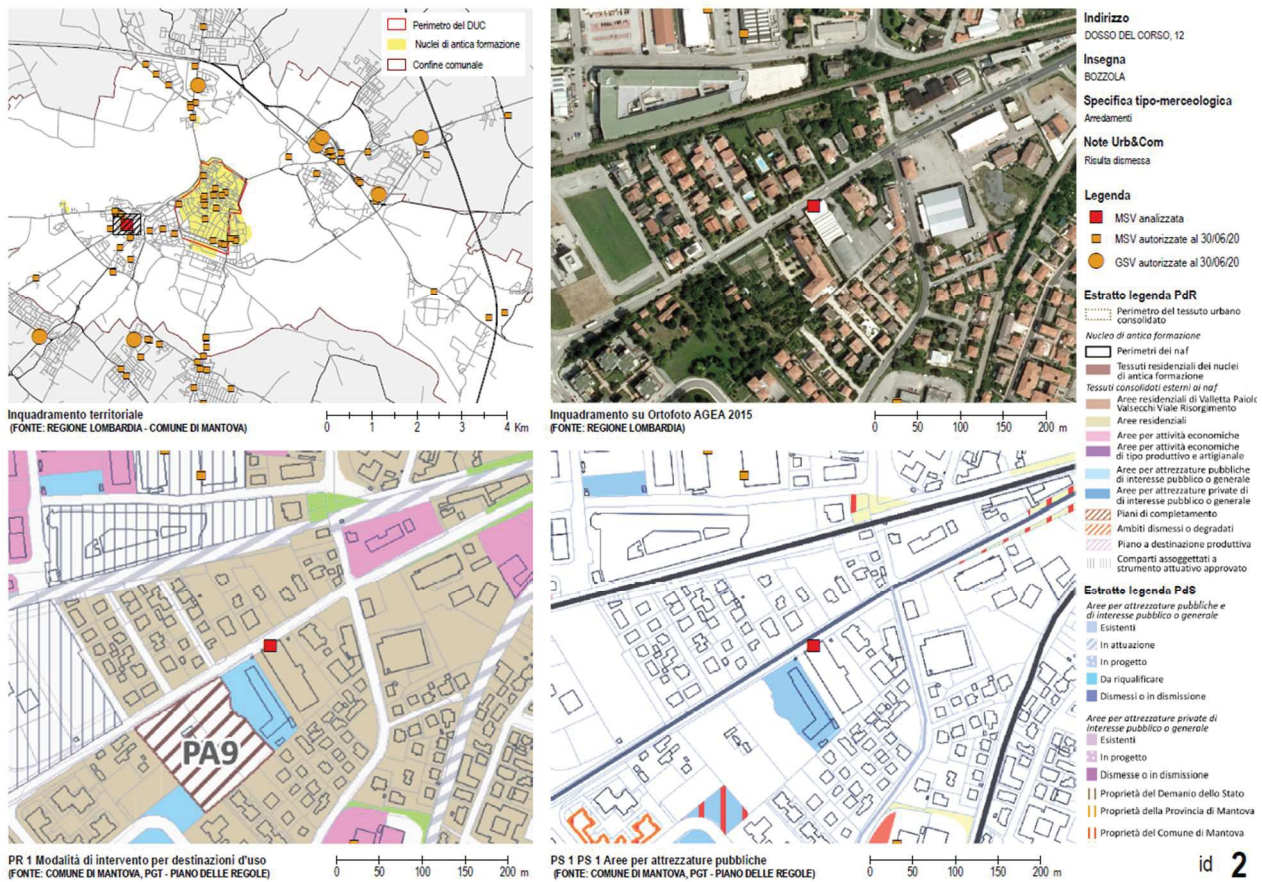


Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Regione Lombardia

2.2. Caratteristiche della rete commerciale locale: caratteristiche e localizzazione delle medie strutture di vendita

Nel presente paragrafo si descrivono puntualmente la rete delle MSV autorizzate ed effettivamente attive presenti nel comune di Mantova. Tale processo di rappresentazione e mappatura è stato definito in seguito a un rilievo specifico effettuato dal gruppo di lavoro che ha portato ad una puntuale schedatura di ogni insediamento commerciale per il quale è attiva un'autorizzazione di MSV nonché a una verifica della situazione autorizzatoria effettuata in seguito ad un confronto con lo SUAP del Comune di Mantova.

Fig. 6 Esempio di schedatura puntuale degli insediamenti di MSV effettuata a supporto della proposta di Variante



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Comune di Mantova

Se si osserva nello specifico il territorio del comune di Mantova la rete delle MSV autorizzate ed effettivamente attive è caratterizzata dalla presenza di 54 autorizzazioni per complessivi 51.332 mq (con una SdV media di 950 mq) delle quali 38 specializzate non alimentari per una SdV complessiva di 14.096 mq (con una SdV media di 889 mq) e 16 autorizzazioni alimentari/miste per una SdV complessiva di 17.522 mq (con una SdV media pari a 1.095 mq). Emerge dunque una rete caratterizzata prevalentemente da strutture specializzate localizzate all'esterno delle aree centrali ed in particolare esternamente al perimetro del DUC dove si contano 12 autorizzazioni di MSV (pari al 22% del totale) delle quali 6 alimentari/miste e 6 specializzate non alimentari.

Nella tabella vengono individuate con due differenti cromie gli insediamenti composti da una pluralità di autorizzazioni di MSV distinguendo tra:

- Medie strutture organizzate in forma unitaria ovvero quando la somma delle autorizzazioni rientra nel limite dimensionale delle MSV (inferiore o uguale a 2.500 mq di SdV);
- Strutture organizzate in forma unitaria che costituiscono di fatto una GSV ovvero quando la somma delle autorizzazioni supera il limite dimensionale delle MSV (superiore a 2.500 mq di SdV).

Tab. 4 Elenco delle autorizzazioni di MSV relative a strutture commerciali effettivamente attive localizzate nel comune di Mantova (ottobre 2021)

Insegna	Indirizzo	Merceologia/Tipologia distributiva	Merceological	SdV Alim	SdV non alim	SdV Totale
Librerie Coop	Piazza 80 Fanteria, 19	Libreria	non alim	0	290	290
Folli Follie	Piazza Cavallotti 13	Abbigliamento	non alim	0	0	0
Carrefour Market	Piazza Cavallotti, 6	Supermercato minore	alim/misto	800	197	997
Bp Factory	Piazza Concordia 13	Abbigliamento	non alim	0	599	599
Pepco	Piazzale Bottoli 1/2	Abbigliamento	non alim	0	950	950
Scarpe E Scarpe	Piazzale Bottoli 3/4	Calzature	non alim	0	2300	2300
Mediaworld	Piazzale Bottoli 5/6	Elettronica di consumo	non alim	0	2500	2500
Terranova	Piazzale Bottoli, 1/2	Abbigliamento	non alim	0	765	765
Aumai Market	Piazzale Levoni, 7/8	Bazar	non alim	0	2500	2500
Esselunga	Piazzale Mondadori	Superstore	alim/misto	1750	747	2497
Famila Superstore	Strada Chiesanuova C.M.	Superstore	alim/misto	1500	433	1933
Eurospin	Strada Dosso Del Corso	Discount	alim/misto	676	338	1014
Thun	Valdaro	Accessori regalo	non alim	0	1665	1665
Pasino	Via A. Mori, 56	Ricambi auto	non alim	0	500	500
Lidl	Via Bottoni N. 2	Discount	alim/misto	900	386	1286
Sportime	Via Bracci N. 53	Abbigliamento sportivo	non alim	0	1216	1216
Bricofer	Via Bracci, 9	Bricolage	non alim	0	2185	2185
Bianchini	Via Brescia, 19	Accessori animali	alim/misto	293	106	399
Ansauto	Via Brescia, 2	Concessionaria auto	non alim	0	450	450
Outlet Materasso	Via Cognetti De Martiis	Materassi	non alim	0	850	850
Acqua E Sapone	Via Cremona N. 36	Accessori per la casa e la cura della persona	non alim	0	650	650
L'isola Del Tesoro	Via Cremona N. 36	Accessori animali	non alim	0	461	461
Natura Si'	Via Cremona N. 36	Supermercati minori	non alim	30	480	510
N.R.	Via Cremona, 25/27/29	Abbigliamento	non alim	0	275	275
Xingtai Mercatone	Via Cremona, 28	Bazar	non alim	0	1048	1048

Insegna	Indirizzo	Merceologia/Tipologia distributiva	Merceologia	SdV Alim	SdV non alim	SdV Totale
Lidl	Via Cremona, 34	Discount	alim/misto	888	381	1269
Caem	Via Del Forte, 3/C	Materiali edili	non alim	0	1200	1200
Carrefour Express	Via Giustiziani, 15	Supermercato minore	alim/misto	400	200	600
Conad	Via Grayson, 20	Superstore	alim/misto	1000	185	1185
Aldi	Via Legnago N. 15/B	Discount	alim/misto	964	321	1285
L'isola Del Tesoro	Via Legnago N. 15/B	Accessori animali	non alim	0	607	607
Caddy's	Via Legnago N. 15/C	Articoli per la casa e la cura della persona	non alim	50	557	607
Mater Fish	Via Mamirolo N. 8	Articoli sportivi	non alim	0	600	600
Bossoni Automobili	Via Novellara, 4	Concessionaria auto	non alim	0	355	355
Corneliani	Via Ostiglia, 25	Abbigliamento	non alim	0	1100	1100
Euro Auto	Via Ostiglia, 8/D	Concessionaria auto	non alim	0	420	420
Bimbo Store	Via Parma N. 26	Accessori per l'infanzia	non alim	0	600	600
Toys Center	Via Parma, 26/A	Giocattoli	non alim	50	1350	1400
Supermercati Peroni	Via Porto N. 3/A	Supermercato minore	alim/misto	400	150	550
Market	Via Santa Caterina 4	Abbigliamento	non alim	0	600	600
Expert-Iperbimbi	Via Sartori, 7/9	Elettronica di consumo-Accessori per l'infanzia	non alim	0	1000	1000
Libraccio	Via Verdi, 50	Libreria	non alim	0	542	542
Negretti Arredamenti	Via Verona, 32	Arredamenti	non alim	0	256	256
Famila Superstore	Via Verona, 36	Superstore	alim/misto	1600	900	2500
Pittarello	Via Verona, 87/A	Calzature	non alim	0	1195	1195
Y Style	Via Verona, 87/B	Abbigliamento	non alim	0	1195	1195
Ni Hao	Via Verona, 87/C	Bazar	non alim	0	1200	1200
Gruppo Giovannini	Via Vivenza, 48	Materiale elettrico	non alim	0	521	521
Casabella	Via Xx Settembre N. 10	Arredamenti	non alim	0	300	300
Lubiam Moda	Viale Fiume, 55	Abbigliamento	non alim	0	398	398
Metà	Viale Partigiani, 15	Supermercato minore	alim/misto	288	120	408
Eurospin	Viale Risorgimento, 17	Discount	alim/misto	110	390	500
Coop	Viale Risorgimento, 35	Supermercato minore	alim/misto	456	114	570
Conad City	Viale Sabotino, 2/B	Supermercato minore	alim/misto	401	128	529

Medie strutture organizzate in forma unitaria

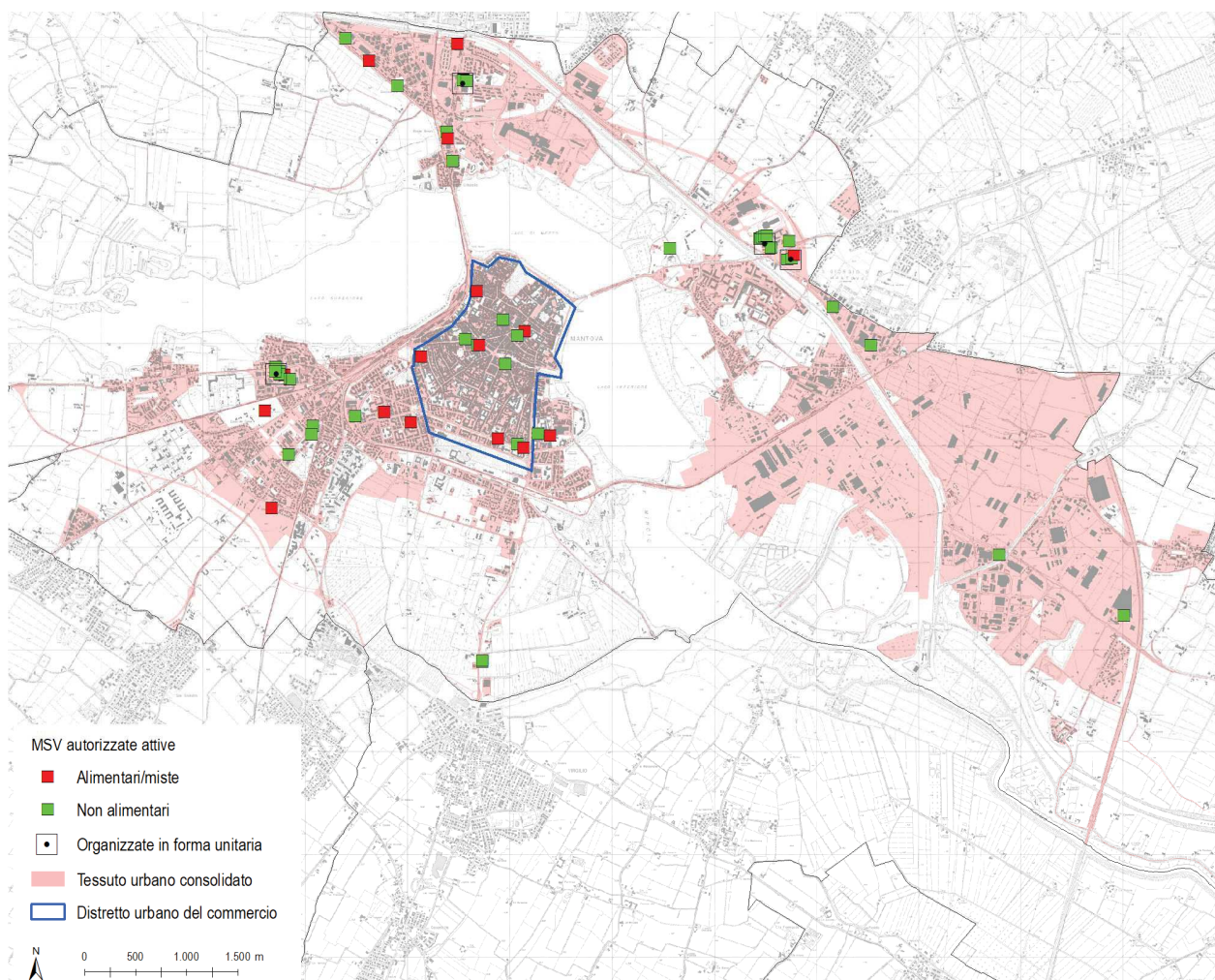
Strutture organizzate in forma unitaria che costituiscono di fatto una GSV

Tab. 5 Elenco dei Piani Attuativi approvati e non approvati nei quali sono ammessi funzioni commerciali di media dimensione

Denominazione	Stato	Riferimenti approvazione
P.R.U. Chiesanuova	Approvato	DPGR 7412/2002
Ponte Rosso	Approvato	DCC 129 del 29/07/94
Ex Cariplo	Approvato	DCC 88 del 27/09/02
Serma Ex Macello	Approvato	DCC 87 del 27/09/02
Borgochiesanuova - sub comparto 3	Approvato	DCC 33 del 9/05/03
Variante al PL Olmo Lungo	Approvato	DCC 25 del 14/02/05
Dosso del Corso - 36.2.2 - 1° stralcio	Approvato	DCC 24 del 14/02/05
Ex Upim	Approvato	DCC 43 del 19/05/2004
Valdaro - art. 36.5.1	Approvato	DCC 23 del 14/02/05
Mondadori	Approvato	DCC 83 del 13/09/04
Te Brunetti "3.6 stralcio Nuovo Ospedale"	Approvato	DCC 26 del 23/03/09
Poggio Reale - art. 36.1.3	Approvato	DCC 85 del 28/10/08
PA Valdaro 3	Presentato e non approvato	-
PA Ghisiolo - comparto est	Approvato	DGC 220 del 30/09/2014
PA 7 "LUBIAM"	Non presentato	-

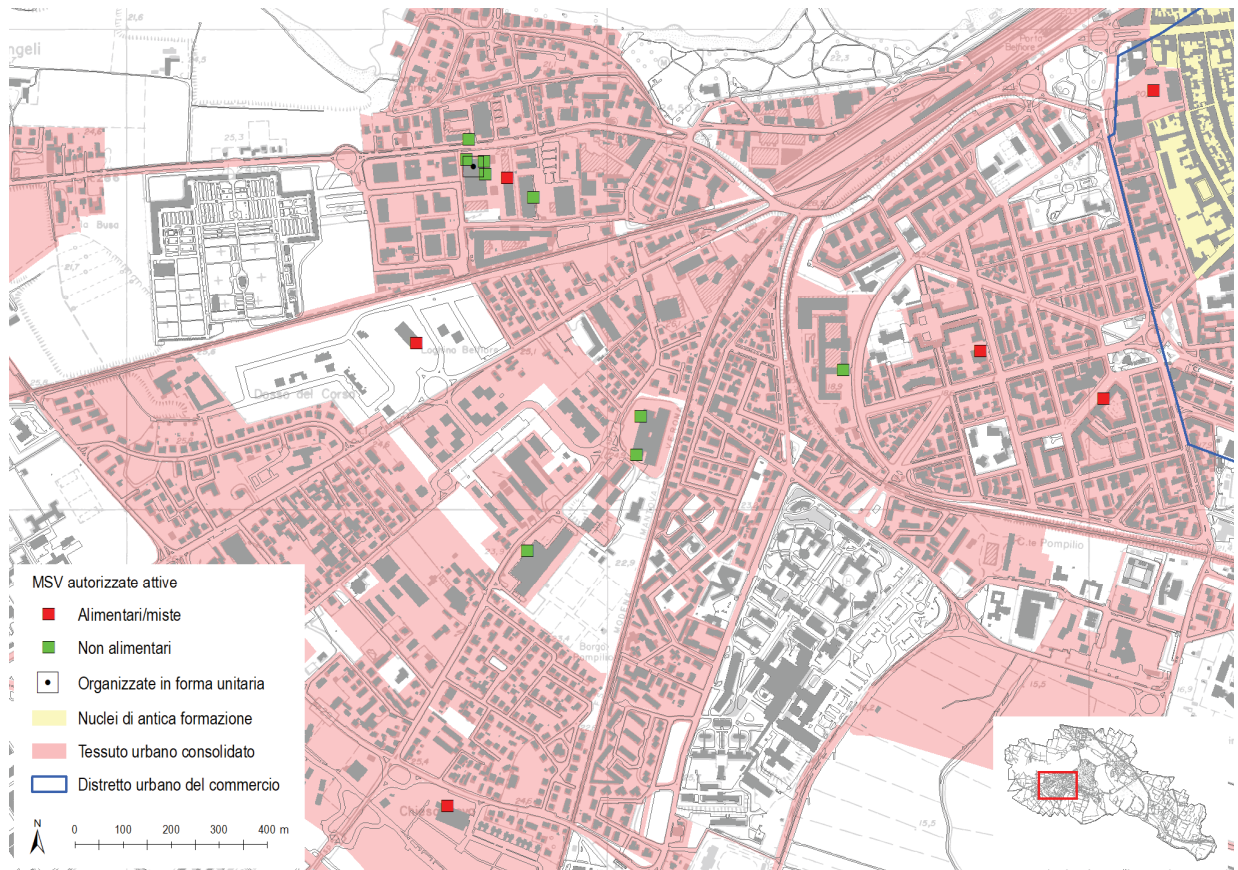
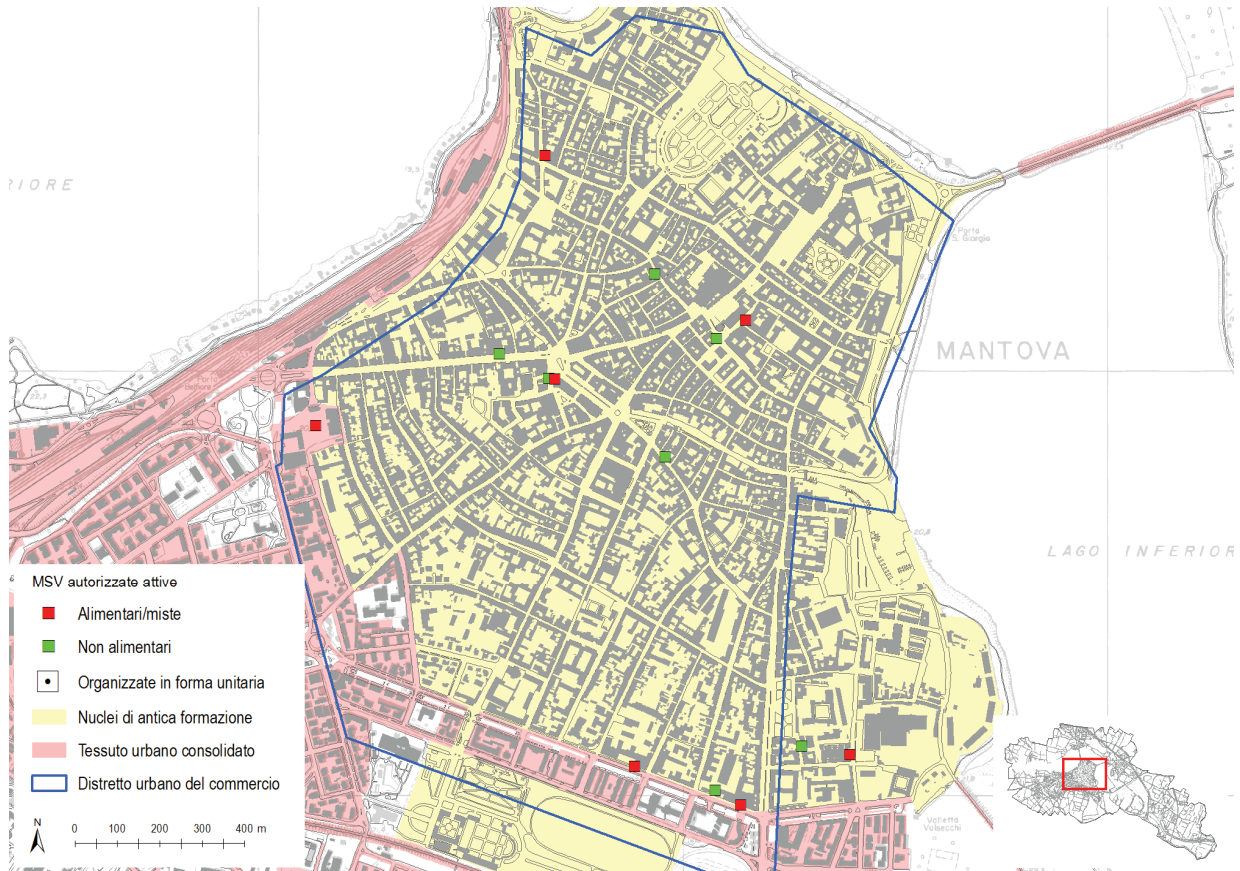
Fonte: Comune di Mantova

Fig. 7 Geografia delle MSV autorizzate e attive presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova



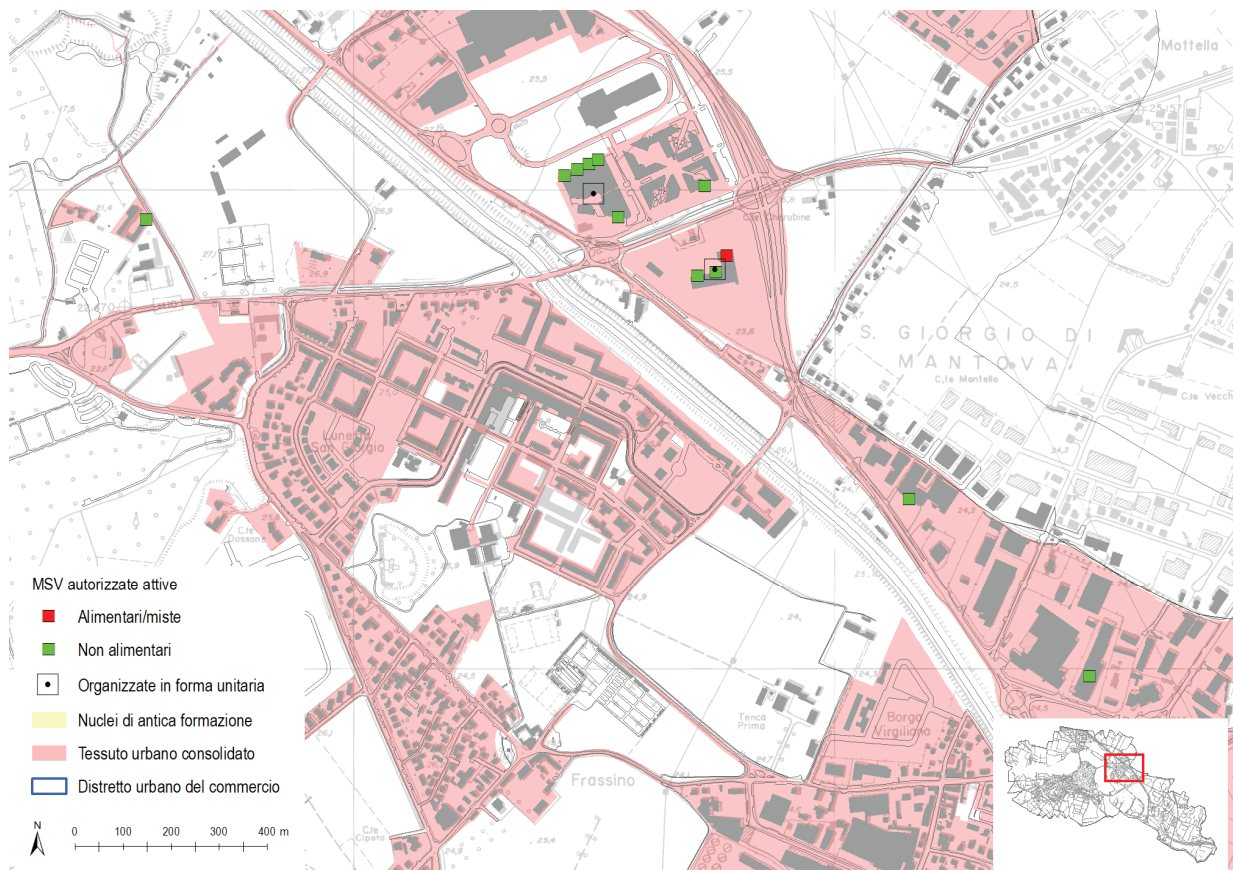
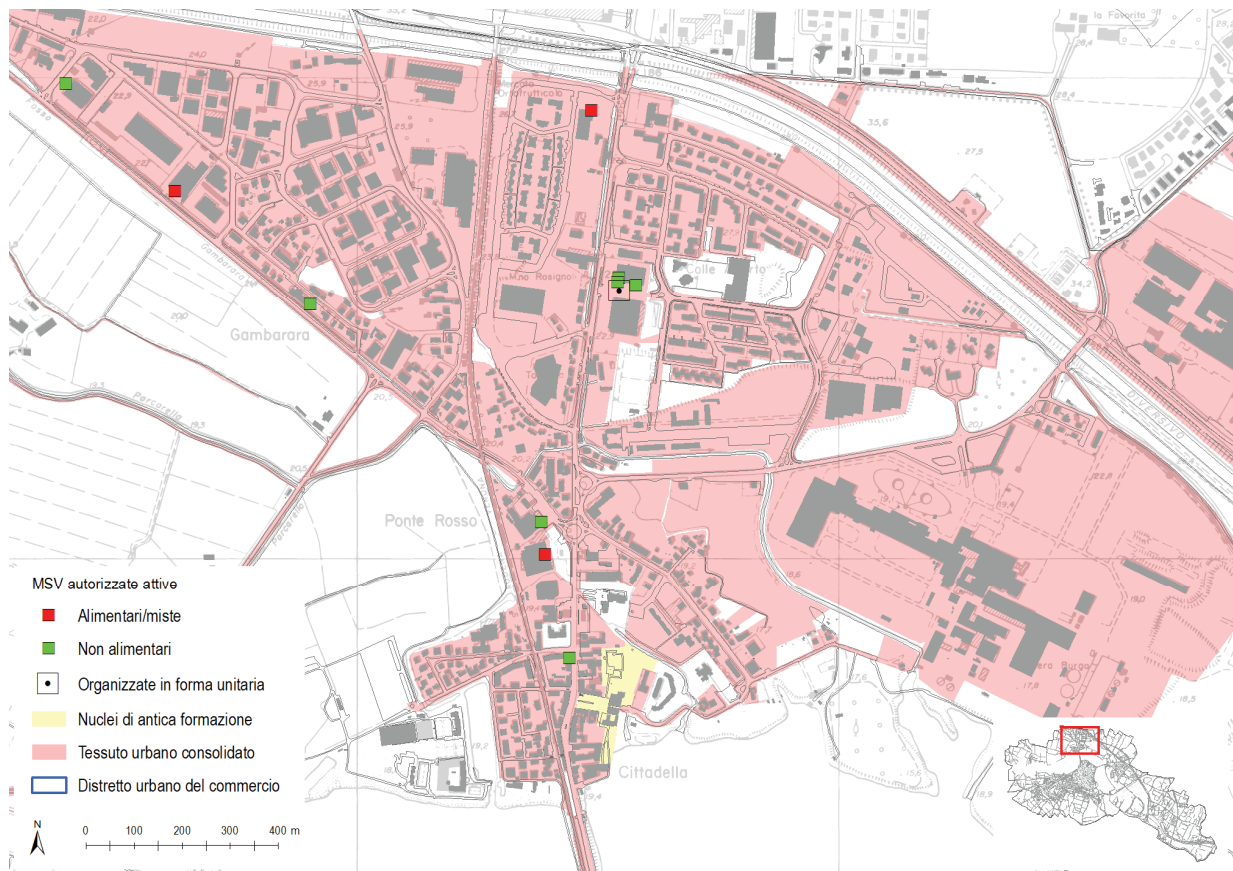
Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Comune di Mantova

Fig. 8 Geografia delle MSV autorizzate e attive presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova: dettaglio per l'ambito del DUC (immagine sopra) e l'ambito sud-ovest (immagine sotto)



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Comune di Mantova

Fig. 9 Geografia delle MSV autorizzate e attive presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova: dettaglio per l'ambito nord di via Verona (immagine sopra) e per l'ambito est (immagine sotto)



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Comune di Mantova

2.3. Caratteristiche della rete commerciale locale: dinamiche e caratteristiche degli esercizi di vicinato

In questo paragrafo si descrive il trend evolutivo della rete degli esercizi di vicinato attraverso l'analisi dei dati provenienti dal monitoraggio regionale relativo alla consistenza della rete di vendita al dettaglio. Il periodo analizzato considera come anno di partenza il 2011 ultimo anno esaminato nell'approfondimento conoscitivo del vigente PGT. In premessa è opportuno considerare che l'ultimo periodo analizzato dal quadro conoscitivo vigente (2010) rappresenta probabilmente il momento di maggior criticità in quanto nel solo periodo 2008-2010 si è registrata una decrescita di 342 esercizi di vicinato pari a -21%. Come emerge dai dati riportati di seguito il periodo 2011-2020 mostra invece una crescita seppur contenuta degli esercizi di vicinato segnale di un assestamento parziale della rete di vendita.

Tab. 6 Trend degli esercizi di vicinato nel periodo 2011-2020

Esercizi di Vicinato	CENSIMENTO 2011		CENSIMENTO 2020		DIFFERENZA 2011-2020	
	N. Attività	SdV	N. Attività	SdV	N. Attività	SdV
MANTOVA	1228	69.098	1256	68.736	+28 (+2,28%)	-362 (-0,52%)
PROVINCIA DI MANTOVA	5.487	313.078	4.926	285.403	-561 (-10,22%)	-27.675 (-8,84%)

Fonte: Servizio Open data Regione Lombardia (<https://dati.lombardia.it/>)

Tab. 7 Trend degli esercizi di vicinato per il settore alimentare-misto nel periodo 2011-2020

Esercizi di Vicinato	CENSIMENTO 2011		CENSIMENTO 2020		DIFFERENZA 2011-2020	
	N. Alim.-Misto	Sup. Alim.-Misto.	N. Alim.-Misto	Sup. Alim.-Misto	N. Alim.-Misto	Sup. Alim.-Misto
MANTOVA	214	9.935	309	13.630	+95 (+44,39%)	+ 3.695 (+37,19%)
PROVINCIA DI MANTOVA	1.371	67.821	1.430	70.503	+59 (+4,30%)	+ 2.682 (+3,95%)

Fonte: Servizio Open data Regione Lombardia (<https://dati.lombardia.it/>)

Tab. 8 Trend degli esercizi di vicinato per il settore non alimentare nel periodo 2011-2020

Esercizi di Vicinato	CENSIMENTO 2011		CENSIMENTO 2020		DIFFERENZA 2011-2020	
	N. Non alim	Sup. Non alim	N. Non alim	Sup. Non alim	N. Non alim	Sup. Non alim
MANTOVA	1014	59.163	947	55.106	-67 (-6,61%)	-4.057 (-6,86%)
PROVINCIA DI MANTOVA	4.116	245.257	3.496	214.900	-620 (-15,06%)	-30.357 (-12,38%)

Fonte: Servizio Open data Regione Lombardia (<https://dati.lombardia.it/>)

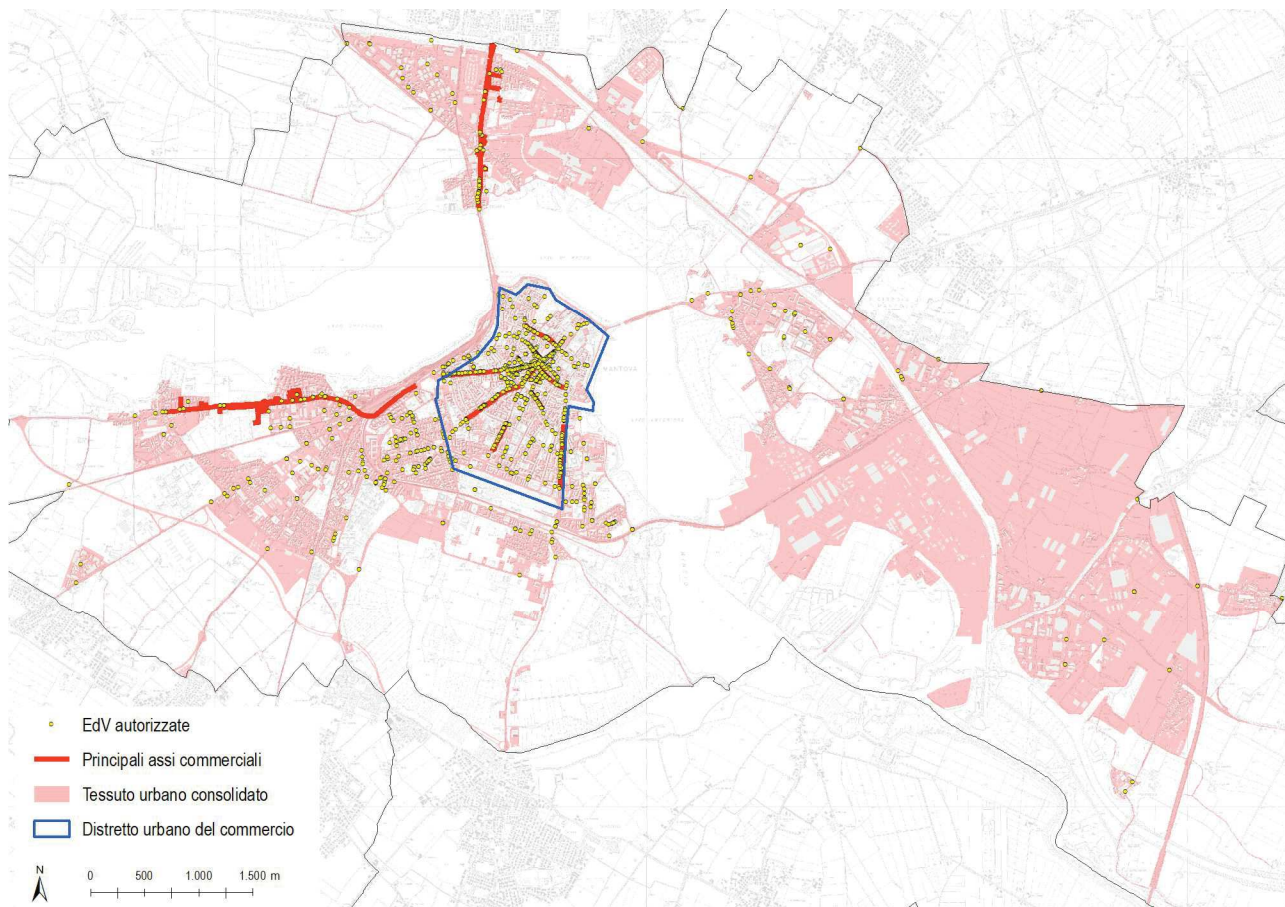
L'analisi del trend 2011-2020 mostra come Mantova presenti una crescita significativa nel numero degli esercizi di vicinato (+2,28%) dovuta ad una forte crescita delle strutture alimentari/miste (+6,67%) a fronte di una contrazione evidente di quelle non alimentari (-6,61%). Emerge inoltre una sostanziale stabilità della SdV autorizzata (-0,52%) condizionata dall'aumento anche in termini di SdV delle strutture alimentari (+37,19%) che compensano la marcata riduzione di quelle non alimentari (-6,86%). Osservando la SdV media per esercizio si nota una generale riduzione passando dal 2011 al

2020 da 56,27 mq a 54,73 mq (-2,74%): da 46,43 mq a 44,11 mq (-4,99%) per i punti vendita alimentari/misti e da 58,35 mq a 58,19 mq (-0,27%) per quelli non alimentari.

Questi dati sono in controtendenza con l'andamento osservato nella provincia di Mantova che mostra una decrescita generalizzata degli EdV (-10,22%), dovuta in particolare all'importante riduzione delle autorizzazioni degli esercizi non alimentari sia dal punto di vista numerico (-15,06%) che della SdV (-12,38%), compensata solo in parte dalla crescita del comparto alimentare/misto sia nel numero di punti vendita (+4,30%) che nella SdV complessiva (+3,95%). Contrariamente a quanto osservato a livello comunale si registra una stabilità della dimensione media per esercizio che passa dai 57,06 mq del 2011 ai 57,94 del 2020 (+1,54%). Per i punti vendita alimentari/misti si conferma una stabilità della dimensione media dell'autorizzazione che passa dai 49,47 mq del 2011 ai 49,30 mq del 2020 (-0,34%) mentre per i punti vendita non alimentari si registra un aumento che passa dai 59,59 mq del 2011 ai 61,47 mq del 2020 (+3,16%).

All'analisi statistica della variazione delle autorizzazioni per EdV registrate nel periodo 2011-2020 è necessario affiancare una lettura geografica della distribuzione territoriale delle 1.256 autorizzazioni di EdV per evidenziarne le principali caratteristiche distributive marcando le differenze tra gli ambiti centrali caratterizzati dalla presenza del distretto del commercio e il resto del territorio comunale. In particolare, emergono come principali assi commerciali della città esterni al perimetro del DUC via Verona e via Cremona lungo le quali sono localizzati 67 esercizi di vicinato.

Fig. 10 Geografia degli EdV autorizzati presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova al 30 giugno 2020



Fonte: Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Regione Lombardia

Focalizzando l'attenzione entro il perimetro del DUC si evidenzia la presenza di 762 esercizi di vicinato che costituiscono il 98% dei punti di vendita delle attività del commercio al dettaglio complessivamente presenti (assieme alle 12 MSV descritte nel paragrafo precedente) e che rappresentano l'80% della superficie di vendita complessiva del distretto. La rete è caratterizzata da una prevalenza di attività non alimentari (77% del totale) mentre si segnalano come principali assi commerciali: Corso Umberto I, Via Verdi, Corso Vittorio Emanuele, Via Roma, Via XX Settembre, Corso Garibaldi, Via Calvi, Via Cavour, Via Chiassi, Via Orefici, Via Broletto, Piazza Marconi e Via Acerbi. Lungo questi 13 assi sono localizzati 402 esercizi di vicinato prevalentemente non alimentari per una SdV complessiva superiore a 21.000 mq,

Fig. 11 Geografia e livelli di addensamento degli EdV autorizzati presenti nell'ambito territoriale del comune di Mantova al 30 giugno 2020: dettaglio per l'ambito del distretto del commercio



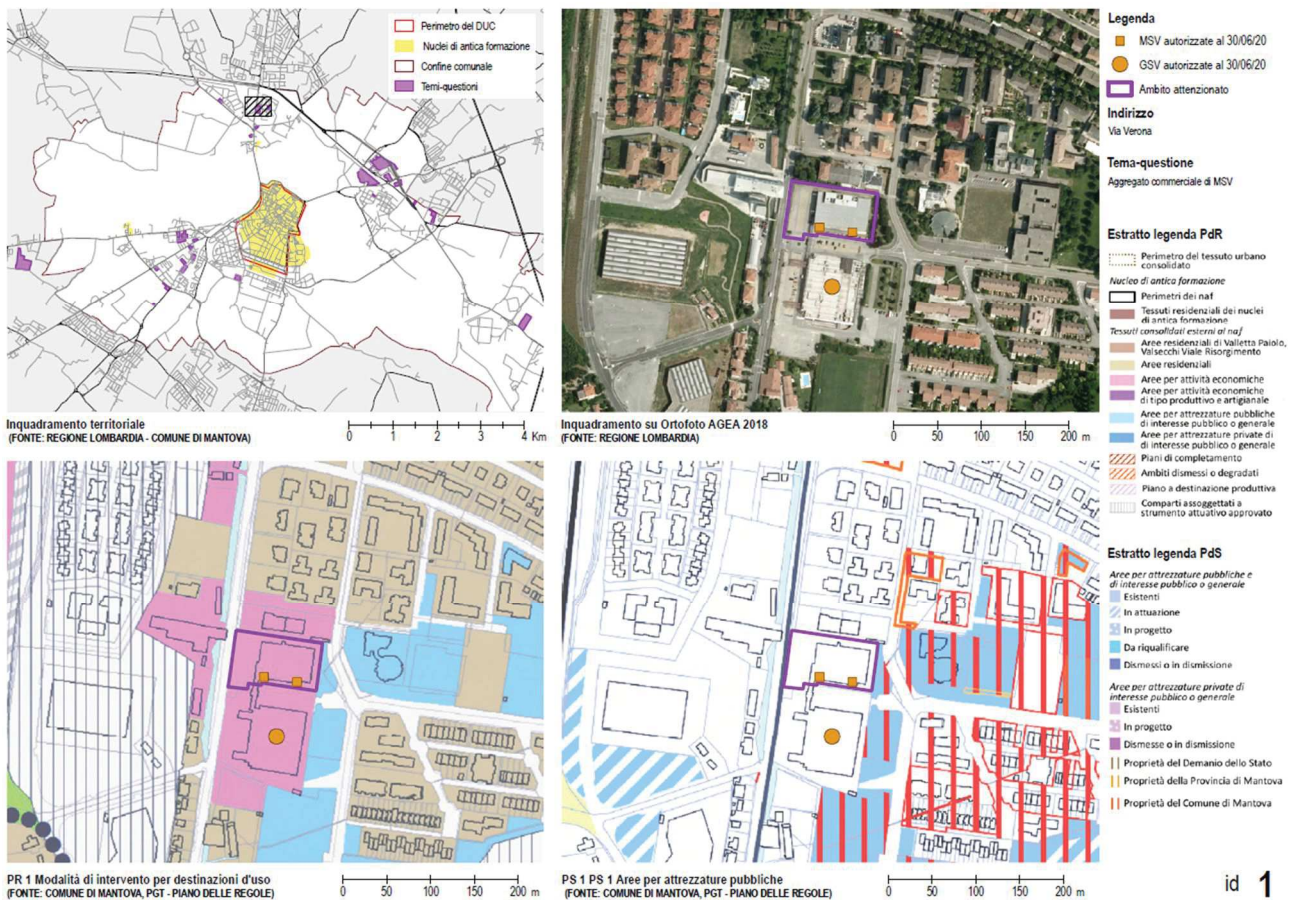
Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Regione Lombardia

3 PROPOSTA DI VARIANTE

La proposta di Variante al PGT introduce alcune modifiche alle NTA della componente regolativa del PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) definendo agevolazioni insediative (in particolare in termini di dotazione per servizi richieste) per le attività commerciali e paracommerciali poste all'interno del Distretto del commercio come attuazione degli obiettivi progettuali proposti dal distretto del commercio di Mantova nella proposta progettuale al bando regionale 2020 denominato "DUC-Netting Mantova, Connettere, proteggere, sostenere e catturare valore nel distretto di Mantova" ed in particolare alla Linea 1 "Urbanistica, mobilità e rigenerazione urbana". Inoltre, sempre attraverso modifiche all'articolato del PR e del PS si pone l'obiettivo di rispondere ad alcune criticità relativamente alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita all'interno del tessuto urbano consolidato.

La proposta di Variante è stata anticipata da un'intensa attività conoscitiva di analisi e interpretazione geografica della struttura insediativa commerciale locale, tesa ad individuare temi di interesse e questioni critiche emergenti connesse alle norme dello strumento urbanistico vigente. Questa fase conoscitiva ha portato alla redazione di un ricco materiale informativo che stato sottoposto all'attenzione della componente tecnica e politica del Comune di Mantova come supporto alla definizione delle strategie regolative della proposta di Variante.

Fig. 12 Esempio di schedatura puntuale delle di ambiti di interesse/attenzione effettuata a supporto della proposta di Variante



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Comune di Mantova

In sintesi, la Variante propone di:

- Individuare il perimetro del Distretto del commercio quale ambito urbanistico specifico entro il quale incentivare la localizzazione di nuove attività commerciali e paracommerciali con l'obiettivo di potenziarne l'attrattività;
- Risolvere alcune criticità in materia di medie e grandi strutture di vendita, emerse negli anni di vigenza del PGT, consentendo l'apertura di nuove MSV anche al di fuori del perimetro del distretto del commercio in specifiche situazioni e condizioni;
- Utilizzare le MSV come forma di incentivazione per la riqualificazione di immobili dismessi di qualsiasi destinazione e di ambiti in cui sono localizzati immobili dismessi di qualsiasi destinazione purché le localizzazioni dimostrino, in fase autorizzativa, la compatibilità con il contesto con particolare riferimento alla mobilità viabilistica;
- Definire condizioni urbanisticamente favorevoli ed incentivanti per la localizzazione di nuovi attrattori commerciali di media dimensione all'interno del distretto del commercio, consentendo comunque localizzazioni esterne ma caratterizzate da procedimenti più onerosi in termini di dotazioni di aree a servizi e studi preliminari richiesti (traffico, impatto occupazionale, diversificazione standard, etc.).

Fig. 13 Identificazione cartografica degli ambiti per i quali la Variante definisce specifici criteri di regolazione insediativa per le attività commerciali e paracommerciali

1. Tessuto urbano consolidato interno al DUC

2. Tessuto urbano consolidato esterno al DUC

3. Ambiti esterni al tessuto urbano consolidato

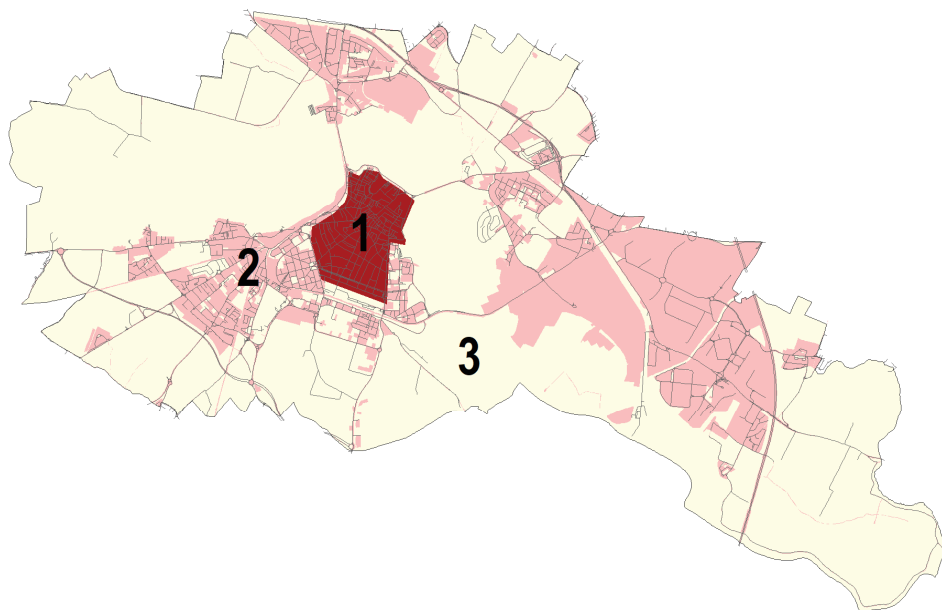
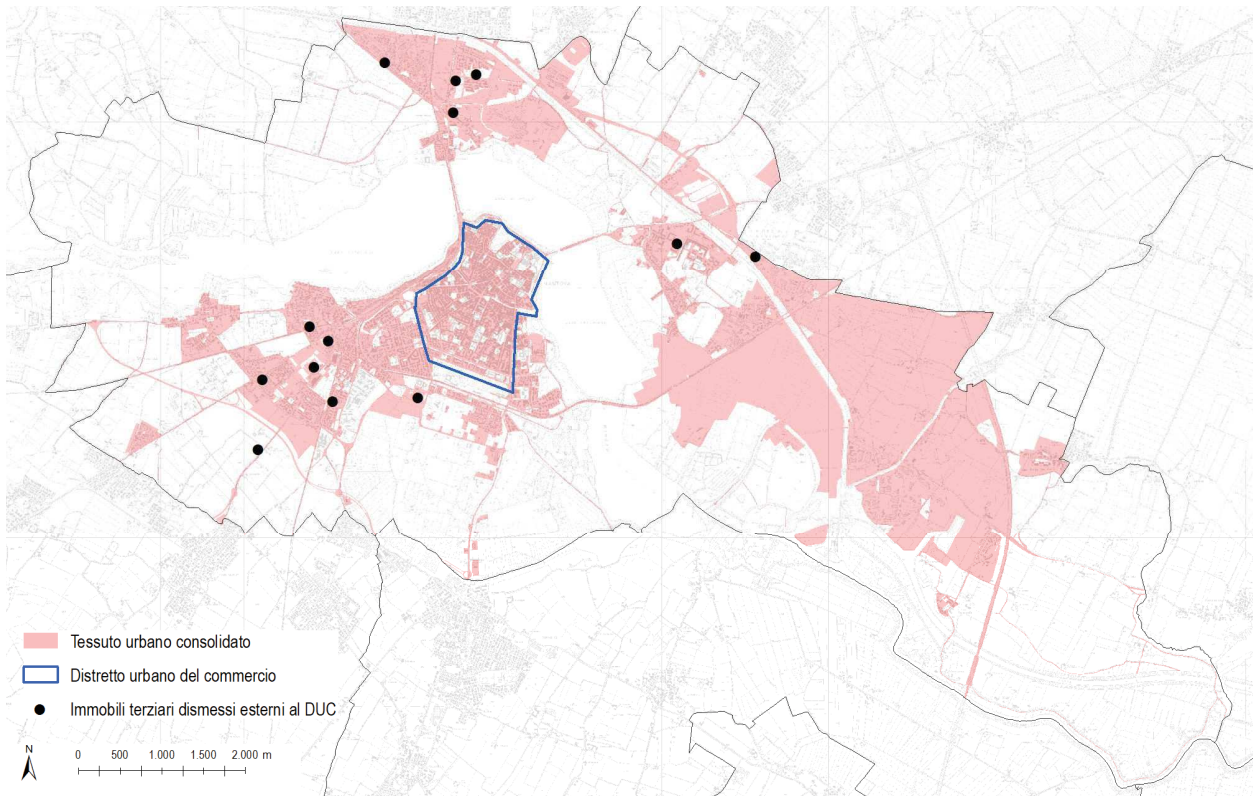


Fig. 14 Identificazione cartografica degli immobili terziari dismessi localizzati all'esterno del perimetro del DUC



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Regione Lombardia

Fig. 15 Identificazione cartografica degli immobili dismessi localizzati all'interno del perimetro del DUC



Fonte: Laboratorio URB&COM, elaborazione su dati Comune di Mantova

Le strategie sopraelencate prevedono la diversificazione delle regole per gli ambiti interni al perimetro del distretto commerciale e per quelli esterni.

Nello specifico gli obiettivi insediativi proposti dalla Variante per il Distretto Urbano del Commercio sono i seguenti:

- Ammissibilità MSV fino a 2.500 mq anche organizzate in forma unitaria, con presentazione piano attuativo per strutture tra i 1.500 e 2.500 mq.;
- Ammissibilità del commercio all'ingrosso solo come funzione complementare;
- Nessuna dotazione di servizi richiesta per esercizi di vicinato;
- Nessuna dotazione richiesta per attività del commercio al dettaglio fino a 600 mq di Sv (equiparazione *de facto* delle MSV fino a 600 mq con gli esercizi di vicinato) che mostrano una maggiore compatibilità con il tessuto storico delle aree centrali;
- Nessuna dotazione di servizi richiesta per l'artigianato di servizio, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e le attività paracommerciali con SI inferiore a 250 mq. Dotazione richiesta ridotta al 50% per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e le attività paracommerciali con SI uguale o superiore a 250 mq;
- Dotazione di servizi richiesta ridotta al 50% per le attività direzionali e le attrezzature private;
- Nessuna dotazione di servizi richiesta per le attività culturali private e per le attività ricettive;

Per gli ambiti esterni al distretto del commercio la Variante identifica i seguenti obiettivi insediativi specifici:

- Ammissibilità MSV e GSV dove esistenti o in edifici dismessi precedentemente utilizzati per MSV o GSV;
- Ammissibilità di nuove MSV come incentivazione alla rigenerazione di immobili dismessi/abbandonati o ambiti in cui sono presenti immobili dismessi/abbandonati;
- Incentivazione alla regolarizzazione delle GSV *de facto* attraverso interventi di ristrutturazione edilizia degli aggregati commerciali esistenti;
- Nessuna dotazione aggiuntiva richiesta (adeguamento) per riattivazione di MSV e GSV dismesse;
- Per le medie strutture di vendita esterne al DUC, il 30% della dotazione di servizi richiesta (già 130%) è finalizzata dal Piano dei Servizi allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali in specifici ambiti territoriali, con prioritario riferimento al distretto del commercio.

Tab. 9 Matrice di sintesi delle condizioni insediative previste dal PGT vigente per gli ambiti del tessuto urbano consolidato: dotazione di servizi, parcheggi pertinenziali e modalità attuativa

Matrice di sintesi		INTERNO NAF - DUC			ESTERNO NAF		
		Dotazione servizi (% SI)	Parcheggi pertinenziali (nuova costruzione)	Strumento attuativo	Dotazione servizi	Parcheggi pertinenziali (nuova costruzione)	Strumento attuativo
AE5	EdV Esercizio di Vicinato	75%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta
	MSV medio-piccola (251 - 600 mq)	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta o diretta convenzionata	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta o diretta convenzionata
	MSV medio-grande (601 - 2.500 mq)	-	-	-	130%	1 mq ogni 3,3 mq SI	Piano attuativo
	GSV Grande Struttura di Vendita anche organizzate in forma unitaria	-	-	-	200%	1 mq ogni 3,3 mq SI	Piano attuativo
	GSV e MSV organizzate in forma unitaria	-	-	-	200%	1 mq ogni 3,3 mq SI	Piano attuativo
	Attività di somministrazione alimenti e bevande	75%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta
	Attività paracommerciali	75%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta
AE2	Artigianato di servizio	10%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	10%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta
AE3	Direzionale	75%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta
AE4	Attrezzature private	75%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta
AE6	Ricettiva	75%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta

Tab. 10 Matrice di sintesi delle principali modifiche proposte dalla Variante per gli ambiti del tessuto urbano consolidato: dotazione di servizi, parcheggi pertinenziali e modalità attuativa

Matrice di sintesi		INTERNO DUC			ESTERNO DUC			
		Dotazione servizi (% SI)	Parcheggi pertinenziali (nuova costruzione)	Strumento attuativo	Dotazione servizi	Parcheggi pertinenziali (nuova costruzione)	Strumento attuativo	
AE5	EdV Esercizio di Vicinato	no	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 2 mq SI	diretta	
	MSV I LIVELLO (251 - 1.500 mq) anche organizzate in forma unitaria	< 600 mq SI	no	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta o diretta convenzionata	100%*	1 mq ogni 2 mq SI	diretta o diretta convenzionata
		601-1.500 mq SI	100%*					
	MSV II LIVELLO (1.501 - 2.500 mq) anche organizzate in forma unitaria		130%*	1 mq ogni 3,3 mq SI	Piano attuativo	130%*	1 mq ogni 2 mq SI	Piano attuativo
	GSV Grande Struttura di Vendita anche organizzate in forma unitaria		-	-	-	200%*	1 mq ogni 2 mq SI	Piano attuativo
	Attività di somministrazione alimenti e bevande	< 250 mq SI	no	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta
		> 250 mq SI	50%					
Attività paracommerciali	< 250 mq SI	no	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	
	> 250 mq SI	50%						
AE2	Artigianato di servizio	< 250 mq SI	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	10%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	
		> 250 mq SI						10%
AE3	Direzionale	50%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	
AE4	Attrezzature private	50%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	
	Attrezzature private destinate allo spettacolo e di interesse culturale (cinema e teatri)	no	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	
AE6	Ricettiva	no	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	100%	1 mq ogni 3,3 mq SI	diretta	

* non richiesto per interventi che prevedano la riattivazione di edifici dismessi precedentemente utilizzati per medie e grandi strutture di vendita

3.1. Proposta di modifica dell'elaborato DP 7 Norme Tecniche di Attuazione Parte Generale e Documento di Piano

Si propongono alcune modifiche e integrazioni alle norme definitorie generali per semplificare il linguaggio del piano anche come adeguamento alle novità introdotte alla L.R. 18/2019.

Vigente

Art. A6 –Destinazioni d'uso: definizioni

6.2

È principale la destinazione d'uso qualificante un'area o un edificio. Si definisce uso complementare alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessario per renderne possibile lo svolgimento (ad es. residenza di custodia, spaccio aziendale ecc.), ed è privo di autonomo rilievo urbanistico. Non può ritenersi complementare, ed assume autonomo rilievo urbanistico, la destinazione d'uso che, alternativamente o cumulativamente:

- occupa una porzione eccedente il terzo della SI complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico insediamento;
- sia insediata in struttura fisico - edilizia dotata di autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferita in proprietà od in uso separatamente;
- sia collocata in spazi appartenenti a proprietario diverso rispetto alla restante unità immobiliare o insediamento di cui dovrebbe costituire complemento;
- non abbia uno stretto collegamento con la destinazione d'uso principale.

Variante

Art. A6 –Destinazioni d'uso: definizioni

6.2

È principale la destinazione d'uso qualificante di un'area o un edificio. Si definisce uso complementare o accessorio o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la alla destinazione principale ~~quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessario per renderne possibile lo svolgimento~~ (ad es. residenza di custodia, spaccio aziendale ecc.), ~~ed è privo di autonomo rilievo urbanistico. Non può ritenersi complementare, ed assume autonomo rilievo urbanistico, la destinazione d'uso che, alternativamente o cumulativamente:~~

- ~~- occupa una porzione eccedente il terzo della SI complessiva dell'unità immobiliare o dell'unico insediamento;~~
- ~~- sia insediata in struttura fisico - edilizia dotata di autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere trasferita in proprietà od in uso separatamente;~~
- ~~- sia collocata in spazi appartenenti a proprietario diverso rispetto alla restante unità immobiliare o insediamento di cui dovrebbe costituire complemento;~~
- ~~- non abbia uno stretto collegamento con la destinazione d'uso principale.~~

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo quelle indicate come funzioni incompatibili delle presenti NTA

Art. A6 –Destinazioni d'uso: definizioni

6.4

Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:

R) Residenza: appartengono a tale destinazione tutte le attività relative alla permanenza abitativa, comprensive delle attività ricettive non alberghiere per le quali la normativa vigente dispone la destinazione urbanistica residenziale quali case per vacanze, bed & breakfast nonché foresterie o alloggi ad uso aziendale;

AE) Attività economiche: appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico, così suddivise nelle seguenti sottocategorie:

AE1 – Produttiva – industriale/artigianale, finalizzata alla produzione di beni e servizi ivi comprese autonome attività di deposito, di spedizione e logistica, aree di parcheggio mezzi pesanti;

AE2 – Artigianato di servizio, attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, compresi i beni di natura artistica. Non sono comprese le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività che, pur essendo imprese artigiane, possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico, anche con riferimento alla normativa vigente in materia di industrie insalubri ed alla relativa classificazione di cui D.M. 5/9/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie";

AE3 – Direzionale, attività direzionali e amministrative in genere;

AE4 – Attrezzature private, destinate allo spettacolo, ricreazione, istruzione, attività culturale, salute e igiene, esercizio di attività sportive, e altre attrezzature private non assimilabili ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico come definite dal Piano dei Servizi o non convenzionate;

AE5 – Commerciale, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio di beni e prodotti, secondo le seguenti tipologie:

esercizio di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 600 mq.;

medio-grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 mq. ed i 2.500 mq.;

grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a mq. 2.500;

grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, conformemente al disposto di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i. si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico – edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano nella predetta definizione sia il centro commerciale sia il parco commerciale come definiti al punto 4.2.1 della medesima D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i.;

esercizio commerciale all'ingrosso: esercizio per attività di vendita all'ingrosso. L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente.

Attività paracommerciali: attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere senza limitazioni di superficie

AE6 – Ricettiva, attività ricettiva ed alberghiera in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia, fatta eccezione per le attività ricettive non alberghiere per le quali la normativa vigente dispone la destinazione urbanistica residenziale.

AE7 – Sale giochi, sale scommesse e sale bingo come individuate dalla legislazione speciale regolante la materia e autorizzabili con le modalità procedurali e nel rispetto dei divieti indicati nella medesima normativa.

AG) Attività agricole: appartengono a tale destinazione tutte le attività dirette alla produzione e conservazione di prodotti dell'agricoltura, zootecnia e forestazione.

S) Servizi: appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti servizi pubblici, di interesse pubblico o generale come individuate e definite nel Piano dei Servizi, nonché l'edilizia residenziale pubblica.

Variante

Art. A6 –Destinazioni d'uso: definizioni

6.4

Sono destinazioni d'uso principali quelle di cui alle seguenti categorie o sottocategorie:

R) Residenza: appartengono a tale destinazione tutte le attività relative alla permanenza abitativa, comprensive delle attività ricettive non alberghiere per le quali la normativa vigente dispone la destinazione urbanistica residenziale quali case per vacanze, bed & breakfast nonché foresterie o alloggi ad uso aziendale;

AE) Attività economiche: appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico, così suddivise nelle seguenti sottocategorie:

AE1 – Produttiva – industriale/artigianale, finalizzata alla produzione di beni e servizi ivi comprese autonome attività di deposito, di spedizione e logistica, aree di parcheggio mezzi pesanti;

AE2 – Artigianato di servizio, attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, compresi i beni di natura artistica. Non sono comprese le attività di produzione seriale ed automatica, nonché le attività che, pur essendo imprese artigiane, possono costituire molestia o pregiudizio per la salute pubblica, determinando possibile inquinamento acustico o atmosferico, anche con riferimento alla normativa vigente in materia di industrie insalubri ed alla relativa classificazione di cui D.M. 5/9/1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie";

AE3 – Direzionale e funzioni innovative, attività direzionali e amministrative in genere **comprese le attività del settore terziario high-tech ovvero funzioni innovative che perseguono come finalità lo sviluppo delle pratiche di consumo e del lavoro come, ad esempio, coworking, fablab o future funzioni e attività non ancora esistenti;**

AE4 – Attrezzature private, destinate allo spettacolo (**comprese le sale cinematografiche**), ricreazione, istruzione, attività culturale, salute e igiene, esercizio di attività sportive, e altre attrezzature private non assimilabili ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico come definite dal Piano dei Servizi o non convenzionate;

AE5 – Commerciale, tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio di beni e prodotti, secondo le **seguenti tipologie previste dall'art. D37.2 delle NTA del Piano delle Regole.**

esercizio di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. ed i 600 mq.;

medio-grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 mq. ed i 2.500 mq.;

grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a mq. 2.500;

~~grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, conformemente al disposto di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i. si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico — edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano nella predetta definizione sia il centro commerciale sia il parco commerciale come definiti al punto 4.2.1 della medesima D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i.;~~

~~esercizio commerciale all'ingrosso: esercizio per attività di vendita all'ingrosso. L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente.~~

~~Attività paracommerciali: attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere senza limitazioni di superficie~~

AE6 – Ricettiva, attività ricettiva ed alberghiera in tutte le diverse forme individuate dalla legislazione speciale regolante la materia, fatta eccezione per le attività ricettive non alberghiere per le quali la normativa vigente dispone la destinazione urbanistica residenziale.

AE7 – Sale giochi, sale scommesse e sale bingo come individuate dalla legislazione speciale regolante la materia e autorizzabili con le modalità procedurali e nel rispetto dei divieti indicati nella medesima normativa.

AG) Attività agricole: appartengono a tale destinazione tutte le attività dirette alla produzione e conservazione di prodotti dell'agricoltura, zootecnia e forestazione.

S) Servizi: appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti servizi pubblici, di interesse pubblico o generale come individuate e definite nel Piano dei Servizi, nonché l'edilizia residenziale pubblica.

Vigente

Art. A7 –Destinazioni d’uso: definizioni

7.1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e fermo restando che tutte le variazioni d’uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T., costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella connessa ad opere edilizie che comporti un aumento del peso insediativo determinando una modificazione della dotazione di standard dovuti.

È modificazione d’uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie, che:

- interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
- interviene tra usi appartenenti, nell’ambito della medesima destinazione principale, a diverse sottocategorie;
- introduca l’uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d’uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell’attività principale svolta nell’area o immobile. E’ invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., di un uso da complementare a principale o accessorio.

Variante

Art. A7 –Destinazioni d’uso: definizioni

7.1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., e fermo restando che tutte le variazioni d’uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T., costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella connessa ad opere edilizie che comporti un aumento del peso insediativo determinando una modificazione della dotazione di standard dovuti.

È modificazione d’uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie, che:

- interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali **salvo quelle esplicitamente indicate dall’art. 51, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;**
- interviene tra usi appartenenti, nell’ambito della medesima destinazione principale, a diverse sottocategorie **salvo quelle esplicitamente indicate dall’art. 51, comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;**
- introduca l’uso in via principale o accessoria.

~~Non costituisce modificazione d’uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell’attività principale svolta nell’area o immobile. E’ invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., di un uso da complementare a principale o accessorio.~~

3.2. Proposta di modifica dell'elaborato PR 3 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Si propongono alcune integrazioni e modifiche alle NTA con l'obiettivo di incentivare la localizzazione di nuove attività commerciali all'interno del perimetro del DUC e di adeguare le norme del piano alle novità definitorie introdotte dalla D.G.R. X/1193 (paragrafo 4) nonché per riconoscere la conformità urbanistica degli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali già esistono MSV e GSV in particolare in un'ottica di regolarizzazione degli aggregati commerciali che si configurano come GSV di fatto. In sintesi si propone di:

- Consentire l'insediamento di MSV fino a 2.500 mq all'interno del perimetro del DUC;
- Definire forme di incentivazione per la riattivazione di immobili dismessi precedentemente utilizzati come MSV e GSV;
- Consentire l'attivazione di nuove MSV all'esterno del DUC come incentivo alla rigenerazione di immobili dismessi;
- Aumentare la dotazione richiesta di parcheggi pertinenziali contestualmente ad una riduzione della dotazione richiesta di parcheggi pubblici (vedi art. C.3 .3. del Piano dei Servizi) per evitare il sovradimensionamento degli spazi per la sosta a servizio dei nuovi insediamenti commerciali di media e grande dimensione.
- L'introduzione di forme di incentivazione per la regolarizzazione delle GSV "de facto".
- L'introduzione di un articolo che rimandi ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'insediamento delle medie strutture di vendita al dettaglio la valutazione di compatibilità dei nuovi insediamenti e di conseguenza l'introduzione di una norma «ponte» valida sino all'approvazione dei suddetti Criteri.

Vigente

Art. D3 – Articolazione del territorio

3.1

<i>Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione</i>	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi Aree residenziali Aree per attività economiche Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale
---	---

Variante

Art. D3 – Articolazione del territorio

3.1

<i>Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione</i>	Aree residenziali di Valletta Paiolo, Viale Risorgimento e Valletta Valsecchi Aree residenziali Aree per attività economiche Aree per attività economiche prevalentemente commerciali Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale
---	--

Vigente

Qualità degli interventi

Art. D5 – “Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi»

5.4

Con riferimento all'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, in caso di nuove costruzioni è necessario assicurare su suolo privato, asservito alle stesse, aree scoperte o coperte da riservare all'accesso e al ricovero di automezzi almeno in ragione di 1 mq ogni 3,3 mq di SI..

Variante

Qualità degli interventi

Art. D5 – “Requisiti di qualità e sostenibilità per gli interventi edilizi»

5.4

Con riferimento all'art. 41 sexies della Legge 1150/1942, in caso di nuove costruzioni è necessario assicurare su suolo privato, asservito alle stesse, aree scoperte o coperte da riservare all'accesso e al ricovero di automezzi almeno in ragione di 1 mq ogni 3,3 mq di SI. **Per le medie strutture di vendita di I e II livello e per le grandi strutture di vendita localizzate all'esterno del distretto del commercio tale dotazione è incrementata a 1 mq ogni 2 mq di SI. Tale incremento non è richiesto per gli ambiti soggetti a restrizione del traffico veicolare (ZTL) o alle Aree pedonali.**

Vigente

Nuclei di antica formazione

Art. D14 – A1 “Civitas Vetus” città della prima cerchia (XI-XII sec.)

14.3

Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale per il nucleo A1 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Variante

Nuclei di antica formazione

Art. D14 – A1 “Civitas Vetus” città della prima cerchia (XI-XII sec.)

14.3

Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale per il nucleo A1 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato **salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA**; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Vigente

Nuclei di antica formazione

Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)

15.3

Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A2 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Variante

Nuclei di antica formazione

Art. D15 - A2 Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)

15.3

Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A2 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato **salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA**; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Vigente

Nuclei di antica formazione

Art. D16 - A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

16.3

Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (aree F1 - F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale per il nucleo A1 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Variante

Nuclei di antica formazione

Art. D16 - A3 Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco

16.3

Destinazioni d'uso: fatte salve le aree e gli edifici di cui agli artt. C8 – C9 delle N.T.A. del P.S. (F1 – F2), per i quali si applica la disciplina sulle destinazioni d'uso dettata dal P.S. medesimo, destinazione principale in A3 è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato **salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA**; attività agricole (AG) ; industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria

Vigente

Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione

Art. D19 - Aree residenziali

19.1

Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG); industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Variante

Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione

Art. D19 - Aree residenziali

19.1

Destinazione principale per tali aree è la residenza (R). Funzioni incompatibili: produttiva industriale/artigianale (AE1); commerciale (AE5) eccedente il vicinato **salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA; sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7);** attività agricole (AG) **fatta eccezione per il mercato contadino;** industrie insalubri di prima classe. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Vigente

Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione

Art. D20 - Aree per attività economiche

20.1

Destinazione principale sono le attività economiche. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Fermo restando quanto sopra e quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, o la foresteria ad uso aziendale, quale uso complementare allo svolgimento dell'attività economica, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e fra i 150 mq e il limite massimo del 25% della SI complessiva, comunque non superiore a 600 mq, SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, tale funzione complementare non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche e la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo qualora le esigenze rilevate non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Variante

Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione

Art. D20 - Aree per attività economiche

20.1

Destinazione principale sono le attività economiche. Funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente il vicinato **salvo quanto disposto dall'art. D37 delle presenti NTA**; attività agricole (AG) **fatta eccezione per il mercato contadino**. Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Fermo restando quanto sopra e quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, o la foresteria ad uso aziendale, quale uso complementare allo svolgimento dell'attività economica, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI per attività economiche aventi SI fino a 500 mq. e fra i 150 mq e il limite massimo del 25% della SI complessiva, comunque non superiore a 600 mq, SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, tale funzione complementare non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche e la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo qualora le esigenze rilevate non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Vigente

-

Variante

Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione

Art. D20bis - Aree per attività economiche prevalentemente commerciali

20 bis.1

Destinazione principale sono le attività economiche e commerciali (AE5) fino alla grande struttura di vendita anche organizzate in forma unitaria. Funzioni incompatibili: residenza (R); attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.

Fermo restando quanto sopra e quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, o la foresteria ad uso aziendale, quale uso complementare allo svolgimento dell'attività economica, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI fino a 500 mq e fra i 150 mq e il limite massimo del 25% della SI complessiva, comunque non superiore a 600 mq di SI rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi SI superiore a 500 mq. In entrambi, tale funzione complementare non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche e la costruzione di nuovi edifici è ammessa solo qualora le esigenze rilevate non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

20bis.2

Nelle zone edificate o edificabili per attività economiche sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione

20bis.3

Per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno osservarsi i seguenti indici:

If max: 1,10 mq./mq.;

Rc max: 50%;

Ro max: 60%.

20bis.4

Ai sensi del paragrafo 4 della D.G.R. X/1193 è necessario riconoscere la conformità urbanistica degli ambiti nei quali già esistono GSV in particolare in un'ottica di regolarizzazione degli aggregati commerciali che si configurano come GSV

Nelle aree caratterizzate dalla presenza di aggregati commerciali che di fatto si configurano come GSV (identificate con un asterisco nella cartografia di piano) ogni intervento edilizio, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, è subordinato alla regolarizzazione autorizzatoria dell'insediamento ai sensi dell'art. 6 della L.R. 6/2010 e s.m.i.

Al fine di incentivare la rigenerazione edilizia ed urbanistica di questi insediamenti è riconosciuta la possibilità di incrementare *una tantum* la SI esistente del 10% in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica che prevedano la sostituzione degli edifici esistenti e la riorganizzazione funzionale e viabilistica degli insediamenti.

Vigente

Trasformazioni del tessuto urbano consolidato

Art. D22 - Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa

22.1

E' prescritta la preventiva pianificazione attuativa nei seguenti casi:

- interventi di nuova costruzione interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
- interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
- comparti appositamente perimetrati nelle cartografie di Piano delle Regole.

Variante

Trasformazioni del tessuto urbano consolidato

Art. D22 - Interventi per i quali è prescritta la preventiva pianificazione attuativa

22.1

E' prescritta la preventiva pianificazione attuativa nei seguenti casi:

- interventi di nuova costruzione interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
- interventi di ristrutturazione urbanistica interessanti una superficie territoriale pari o superiore a mq. 10.000;
- **Interventi riguardanti l'attivazione di nuove MSV oltre i 1.500 mq di Sv e GSV, fatta eccezione per la riattivazione di edifici dismessi già commerciali, e nei casi previsti dall'art. 37.5 delle presenti NTA;**
- comparti appositamente perimetrati nelle cartografie di Piano delle Regole.

Vigente

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.1

La presente disposizione si applica ad ogni area e immobile o parte di questo per cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

37.2

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alla diverse tipologie distributive come definite all'art. A6.4 delle N.T.A. e in particolare:

esercizio di vicinato: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;

medio-piccola struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e i 600 mq.;

medio-grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 601 mq. e i 2.500 mq.;

grande struttura di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 2.500 mq.;

grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, conformemente al disposto di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i. si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico – edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano nella predetta definizione sia il centro commerciale sia il parco commerciale come definiti al punto 4.2.1 della medesima D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i.

esercizio commerciale all'ingrosso: esercizio per attività di vendita all'ingrosso. L'attività di commercio all'ingrosso è esercitabile congiuntamente al commercio al dettaglio nei casi e alle condizioni stabilite dalla normativa vigente

Variante

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.1

abrogato

~~La presente disposizione si applica ad ogni area e immobile o parte di questo per cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.~~

37.2

~~Le destinazioni d'uso sono classificate come previsto all'art. A6.4 delle NTA del Documento di Piano (Norme generali). Il presente articolo integra la definizione della destinazione d'uso AE5–Commerciale introducendo la seguente classificazione tipologica e funzionale:~~

~~esercizio di vicinato (EdV): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.;~~

~~medio-piccola struttura di vendita di I livello (MSV I): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i 251 mq. e i ~~1.500~~ 600 mq.;~~

~~medio-grande struttura di vendita di II livello (MSV II): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra i ~~1.501~~ 604 mq. e i 2.500 mq.;~~

~~grande struttura di vendita (GSV): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 2.500 mq.;~~

grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria: per struttura di vendita organizzata in forma unitaria, ~~conformemente al disposto di cui al paragrafo 4.2 della D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i. si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico — edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano nella predetta definizione sia il centro commerciale sia il parco commerciale come definiti al punto 4.2.1 della medesima D.G.R.L. 2.8.2007, n. 8/5258 e s.m.i.~~

una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. Rientrano in questa definizione le tipologie commerciali specificatamente individuate dalla normativa regionale vigente (paragrafo 2 della D.G.R. 20 dicembre 2013 n. 1193).

Non costituiscono strutture di vendita organizzate in forma unitaria le gallerie commerciali urbane presenti all'interno del Distretto urbano del commercio che si affacciano su un passaggio pubblico o di uso pubblico già esistente.

esercizio commerciale all'ingrosso: [...].

esercizio di somministrazione di alimenti e bevande: vendita per il consumo sul posto, in locali o aree aperti al pubblico, di alimenti e bevande comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione.

attività paracommerciali: altre attività non rientranti nelle precedenti definizioni.

Vigente

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.4

Su tutto il territorio comunale sono ammessi gli esercizi di vicinato laddove è ammessa la funzione per attività economiche di tipo commerciale AE5, nel rispetto della disciplina del tessuto di riferimento. L'insediamento di strutture di vendita medio - grandi è ammesso unicamente nelle aree ove ciò è espressamente previsto, tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità. L'insediamento di strutture di vendita medio – piccole è ammesso nelle aree ove ciò è espressamente previsto e nel patrimonio edilizio esistente del distretto del commercio, a supporto delle attività di valorizzazione e rigenerazione del tessuto commerciale presente e tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità.

Variante

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.4

Il presente articolo disciplina l'ammissibilità delle tipologie funzionali previste dall'art. 37.2 definendo entro il perimetro del distretto urbano del commercio premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali al fine di favorire progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale in particolare mediante il riuso di aree o edifici dismessi. Su tutto il territorio comunale sono ammessi gli esercizi di vicinato laddove è ammessa la funzione per attività economiche di tipo commerciale AE5, nel rispetto della disciplina del tessuto di riferimento.

L'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, anche organizzate in forma unitaria, ~~medio—piccole~~ è ammesso:

- nelle aree ove è espressamente previsto, tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità;
- nel patrimonio edilizio esistente già utilizzato come medie o grandi strutture di vendita nei limiti e nelle condizioni fissate dall'art. 37.5;
- nel patrimonio edilizio esistente del distretto del commercio limitatamente alle MSV di I e II livello come a supporto delle attività di valorizzazione e rigenerazione del tessuto commerciale presente e tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità, privilegiando gli accorpamenti di esercizi di vicinato EdV esistenti ed il riuso degli spazi commerciali sfitti;
- nel tessuto urbano consolidato e nei comparti assoggettati o da assoggettare a strumento attuativo nei limiti e nelle condizioni fissate dall'art. 37.5;

L'insediamento di esercizi all'ingrosso è escluso all'interno del perimetro del distretto del commercio salvo se esercitata come funzione non esclusiva (complementare o accessoria).

Vigente

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.5

Negli edifici dismessi precedentemente utilizzati per medie o grandi strutture di vendita, è sempre ammesso, al fine di favorirne la riqualificazione e anche in deroga alle altre previsioni del P.R., l'insediamento di nuove medie o grandi strutture di vendita (queste ultime limitatamente agli immobili già destinati a grandi strutture di vendita), con facoltà di ampliamento della sv nei limiti della medesima tipologia commerciale precedentemente insediata e anche organizzate in forma unitaria, fermo restando il rispetto del comma 5 del capitolo 2 del D.G.R. 20 dicembre 2013 n. 1193.

Variante

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.5

Negli edifici dismessi precedentemente utilizzati per medie o grandi strutture di vendita è sempre ammesso, al fine di favorirne la riqualificazione ~~e anche in deroga alle altre previsioni del P.R.~~, l'insediamento di nuove medie o grandi strutture di vendita ~~(queste ultime limitatamente agli immobili già destinati a grandi strutture di vendita)~~, con facoltà di ampliamento della sv nei limiti della medesima tipologia commerciale precedentemente insediata. ~~Per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura e/o all'ampliamento delle GSV si rimanda alla normativa regionale vigente. e anche organizzate in forma unitaria, fermo restando il rispetto del comma 5 del capitolo 2 del D.G.R. 20 dicembre 2013 n. 1193.~~

~~Negli edifici esistenti del tessuto urbano consolidato compresi i comparti da assoggettare o assoggettati a pianificazione attuativa del PR, di qualsiasi destinazione d'uso abbandonati, degradati o non in uso, è ammesso al fine di favorirne la rigenerazione, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita di I e II livello, tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, di compatibilità infrastrutturale, logistica e di mobilità. È possibile ricomprendere nel progetto di rigenerazione di tali immobili eventuali lotti liberi adiacenti.~~

~~Nel tessuto urbano consolidato compresi i comparti da assoggettare o assoggettati a pianificazione attuativa del PR ove non sia già ammessa la funzione commerciale eccedente il vicinato, l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita può avvenire solo a seguito di approvazione da parte del Consiglio comunale di un Piano Attuativo o di uno Strumento di programmazione negoziata in variante al Piano di Governo del Territorio, secondo le modalità stabilite dalla normativa regionale vigente e tenuto conto delle condizioni di sostenibilità ambientale, di compatibilità infrastrutturale, logistica e di mobilità che dovranno essere dimostrate nell'ambito della pianificazione attuativa.~~

Vigente

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.6

Su tutto il territorio comunale il PGT non individua aree per l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita. Sono confermate le grandi strutture di vendita esistenti alla data di entrata in vigore del P.G.T. come rappresentate nella tavola DP1d La città e il commercio.

Variante

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.6

Su tutto il territorio comunale il PGT non individua aree per l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita. Sono confermate le grandi strutture di vendita esistenti alla data di entrata in vigore **della variante** al P.G.T. come rappresentate nella tavola DP1d La città e il commercio, **nonché le grandi strutture di vendita di fatto di cui all'art. D20bis comma 4.**

Vigente

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.10

In caso di realizzazione di interventi per il nuovo insediamento di esercizi eccedenti il vicinato, è necessario assicurare modalità di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività commerciale crei intralcio alla circolazione. A tal fine, se necessarie o ritenute utili dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria. È condizione indispensabile la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori.

Variante

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.10

In caso di realizzazione di interventi per il nuovo insediamento di esercizi eccedenti il vicinato **localizzati all'esterno delle ZTL e delle Aree pedonali** è necessario assicurare modalità di accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività commerciale crei intralcio alla circolazione. A tal fine, se necessarie o ritenute utili dall'Amministrazione Comunale, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria. È condizione indispensabile la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori.

Vigente

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.11

Nella realizzazione degli spazi per parcheggio a raso dovranno essere posizionate alberature in misura non inferiore a 1 ogni 4 posti auto.

Variante

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.11

Nella realizzazione degli spazi per parcheggio a raso dovranno essere posizionate alberature in misura non inferiore a ~~1~~² ogni 4 posti auto. Nel caso non fosse possibile localizzarle nell'area di intervento possono essere messe a dimora su aree che saranno indicate dall'Amministrazione Comunale.

Vigente

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.12

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del P.G.T., o dei loro aventi causa per sub-ingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in corso anche se la relativa tipologia non è consentita dalla disciplina del Piano delle Regole; in tale ultimo caso sono ammessi esclusivamente interventi nel limite della ristrutturazione edilizia della sede attuale, o il trasferimento dell'attività in altra sede fatta salva la garanzia e verifica di adeguati livelli di infrastrutturazione, della cessione delle aree per servizi dovute e del rilascio di idoneo titolo edilizio convenzionato da parte dell'Amministrazione.

Variante

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.12

abrogato

~~E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del P.G.T., o dei loro aventi causa per sub-ingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in corso anche se la relativa tipologia non è consentita dalla disciplina del Piano delle Regole.; in tale ultimo caso sono ammessi esclusivamente interventi nel limite della ristrutturazione edilizia della sede attuale, o il trasferimento dell'attività in altra sede fatta salva la garanzia e verifica di adeguati livelli di infrastrutturazione, della cessione delle aree per servizi dovute e del rilascio di idoneo titolo edilizio convenzionato da parte dell'Amministrazione.~~

Vigente

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

-

Variante

Art. D37 – Attività di commercio in sede fissa

37.14

Le condizioni di sostenibilità ambientale, di compatibilità infrastrutturale, logistica e di mobilità richiamate all'art. 37.5, nonché le modalità di autorizzazione per l'insediamento e/o l'ampliamento di MSV di I e II livello e le correlate compensazioni ambientali ed economiche degli impatti, vengono specificate nel documento "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'insediamento delle medie strutture di vendita al dettaglio", ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 e della normativa regionale vigente in materia di commercio.

In assenza dei Criteri comunali, di cui all'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98 e delle disposizioni regionali in materia, per l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita di I e II livello localizzata all'esterno del perimetro del distretto del commercio è richiesta una verifica degli impatti relativa a:

- a) Compatibilità socio-economica-occupazionale che verifichi: le ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita; l'impatto sulla rete distributiva di vicinato e l'integrazione con le altre tipologie di vendita.
- b) Compatibilità infrastrutturale, urbanistica, ambientale e paesistica che verifichi: le condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale; il sistema dei parcheggi; le relazioni con il sistema logistico; le relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali e l'integrazione funzionale con l'assetto urbano.

3.3. Proposta di modifica dell'elaborato PS 6 Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi

Si propongono alcune integrazioni e modifiche alle norme del Piano dei Servizi che introducano agevolazioni insediative (in termini di dotazione di aree per servizi richieste) per le attività commerciali, artigianali di servizio, paracommerciali, ricettive, di interesse culturale e terziarie localizzate all'interno del perimetro del DUC.

Vigente

Art. C3 – Conferimento dei servizi nelle trasformazioni del territorio

3.3

La dotazione minima di aree per “servizi di interesse pubblico o generale” è la seguente:

- per la destinazione residenziale (R) la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante, oltre quella di livello sovracomunale pari ad almeno 17,50 mq/abitante per un totale di 35,5 mq/abitante;
- per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
- per la destinazione ad artigianato di servizio (AE2), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
- per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4) la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per le medesime destinazioni (AE3, AE4) all'interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI;
- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui almeno il 50% per parcheggi, è pari almeno:
 - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI; per gli esercizi di vicinato siti all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
 - per le medio – piccole strutture di vendita al 100% della SI;
 - per le medio – grandi strutture di vendita al 130% della SI;
 - per le grandi strutture di vendita al 200% della SI;
 - per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell'intero insediamento;
 - per le attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere al 100% della SI; per quelle site all'interno dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;
- per la destinazione ricettiva (AE6), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per la destinazione ricettiva (AE6) all'interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI;
- per la destinazione Sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7), la dotazione minima è pari almeno al 130% della SI, nel rispetto dei divieti indicati nella normativa di riferimento;

Variante

La dotazione minima di aree per “servizi di interesse pubblico o generale” è la seguente:

- per la destinazione residenziale (R) la dotazione minima di livello locale è di 18,00 mq/abitante, oltre quella di livello sovracomunale pari ad almeno 17,50 mq/abitante per un totale di 35,5 mq/abitante;
- per la destinazione produttiva – industriale / artigianale (AE1), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI;
- per la destinazione ad artigianato di servizio (AE2), la dotazione minima è pari almeno al 10% della SI; **non è richiesta per le attività site all'interno del distretto del commercio con SI inferiore a 250 mq;**

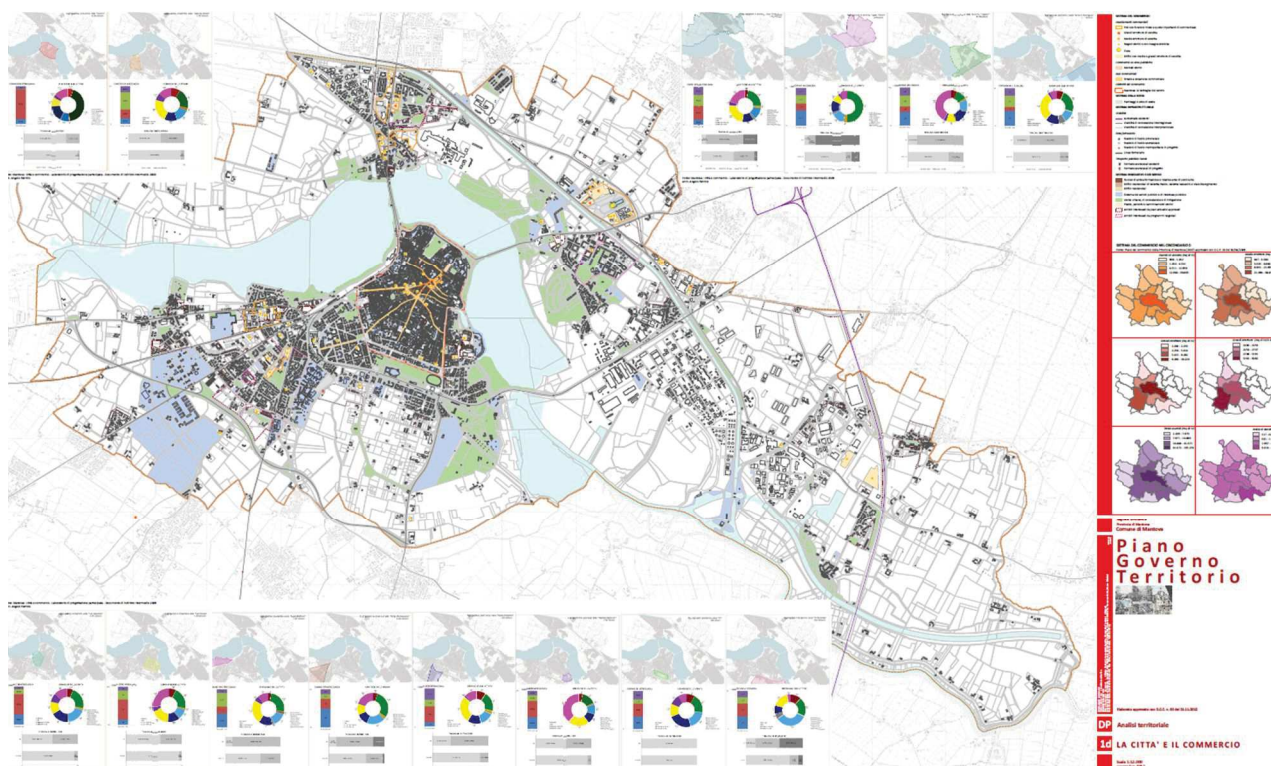
- per la destinazione direzionale (AE3) e ad attrezzature private (AE4) la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; per le medesime destinazioni (AE3, AE4) all'interno del DUC e dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 50% ~~75%~~ della SI. Non è richiesta per le destinazioni AE4 di interesse culturale quali, ad esempio, teatri e sale cinematografiche localizzate all'interno del DUC e dei nuclei di antica formazione;
- per la destinazione commerciale (AE5), la dotazione minima, di cui ~~massimo almeno~~ il 50% per parcheggi ~~di cui almeno il 50% per parcheggi~~, è pari almeno:
 - per gli esercizi di vicinato al 100% della SI; ~~non è richiesta per gli esercizi di vicinato siti all'interno del distretto del commercio dei nuclei di antica formazione al 75% della SI;~~
 - per le ~~medio~~ ~~piccole strutture di vendita~~ MSV I anche organizzate in forma unitaria: al 100% della SI. Non è richiesta per le MSV I fino a 600 mq di Sv da attivare all'interno del distretto del commercio anche a seguito di ampliamento/accorpamento di attività esistenti o accorpamento di locali commerciali sfitti;
 - per le ~~medio~~ ~~grandi strutture di vendita~~ MSV II anche organizzate in forma unitaria: al 130% della SI. Il 30% della dotazione minima richiesta è considerata standard qualitativo per la quale è prescritta la monetizzazione e la finalizzazione dei relativi proventi (introiti economici) allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali in specifici ambiti territoriali con prioritario riferimento al distretto del commercio.
 - per le grandi strutture di vendita anche organizzate in forma unitaria al 200% della SI; Il 30% della dotazione minima richiesta è considerata standard qualitativo per la quale è prescritta la monetizzazione e la finalizzazione dei relativi introiti economici allo sviluppo, al sostegno e al rilancio delle attività commerciali in specifici ambiti territoriali con prioritario riferimento al distretto del commercio
 - ~~per le grandi e medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria al 200% della SI dell'intero insediamento;~~
 - non è richiesto l'adeguamento alle dotazioni previste dalle presenti NTA per interventi che prevedano la riattivazione di edifici dismessi precedentemente utilizzati per medie e grandi strutture di vendita (cfr. art. 37,5 delle NTA del Piano delle Regole);
 - per le attività di somministrazione alimenti e bevande come definite dalla LR 6/2010 e attività paracommerciali in genere al 100% della SI; per quelle site all'interno del distretto del commercio ~~dei nuclei di antica formazione al 75% della SI~~ non è richiesta per SI inferiore a 250 mq ed è pari al 50% della SI per le attività con SI superiore o uguale a 250 mq;
- per la destinazione ricettiva (AE6), la dotazione minima è pari almeno al 100% della SI; ~~non è richiesta per le attività poste all'interno del distretto del commercio per la destinazione ricettiva (AE6) all'interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione minima è pari al 75% della SI;~~
- per la destinazione Sale giochi, sale scommesse e sale bingo (AE7), la dotazione minima è pari almeno al 130% della SI, nel rispetto dei divieti indicati nella normativa di riferimento;

3.4. Proposta di modifica cartografica degli elaborati del PGT

La Variante oggetto della presente relazione presuppone alcune modifiche cartografiche ad due elaborati di piano: uno conoscitivo (DP1d) e uno regolativo (PR1).

Relativamente all'aggiornamento del quadro conoscitivo del DP si modifica l'elaborato D1d aggiornando al 2021 la mappatura della rete delle MSV e GSV.

Fig. 16 Identificazione dell'elaborato conoscitivo oggetto di modifica: DP1d La città e il commercio



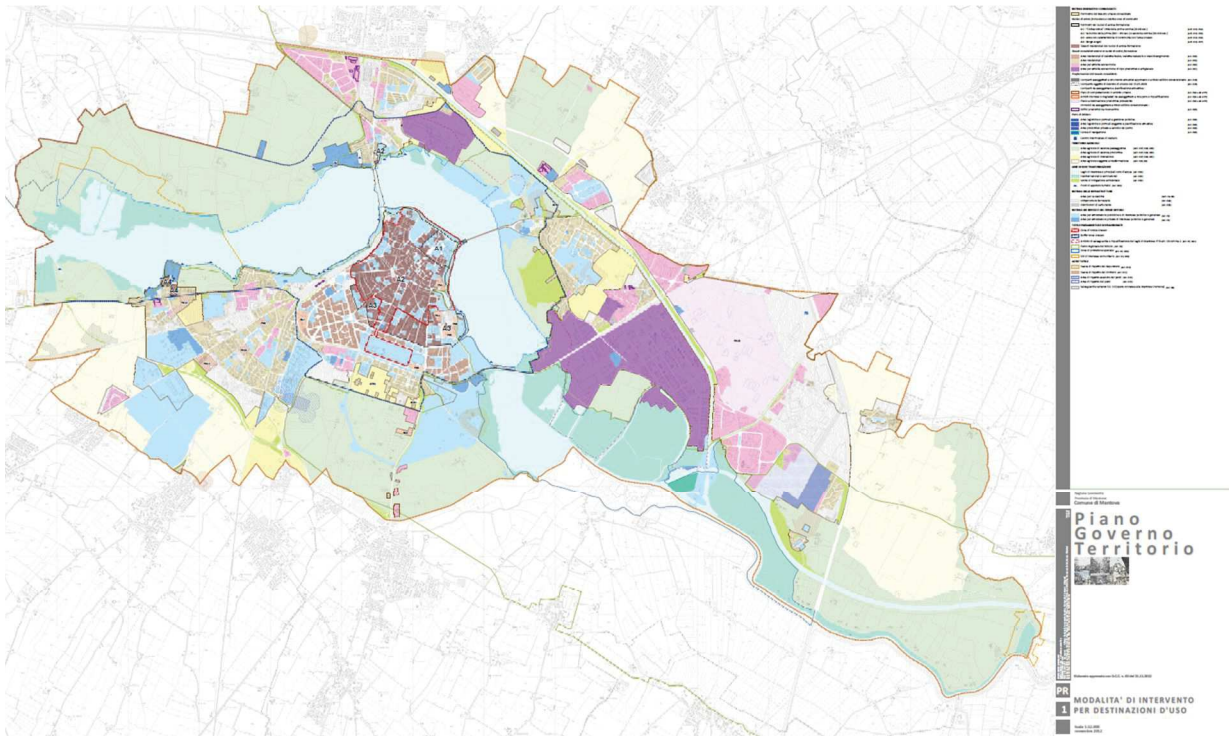
Fonte: Documento di Piano, Piano di Governo del Territorio, Comune di Mantova (2012)

La seconda modifica cartografica è relativa all'elaborato PR1 del Piano delle Regole e riguarda l'introduzione di un nuovo ambito del Tessuto consolidato esterno ai nuclei di antica formazione denominato "Aree per attività economiche prevalentemente commerciali" di cui all'art. 20bis delle NTA della proposta di Variante in oggetto.

Questo ambito viene individuato in corrispondenza degli insediamenti commerciali di grande dimensione esistenti. Comprende anche le due strutture organizzate in forma unitaria che costituiscono di fatto una GSV (ovvero quando la somma delle autorizzazioni supera il limite dimensionale delle MSV) per il quale si incentiva alla regolarizzazione della situazione di fatto.

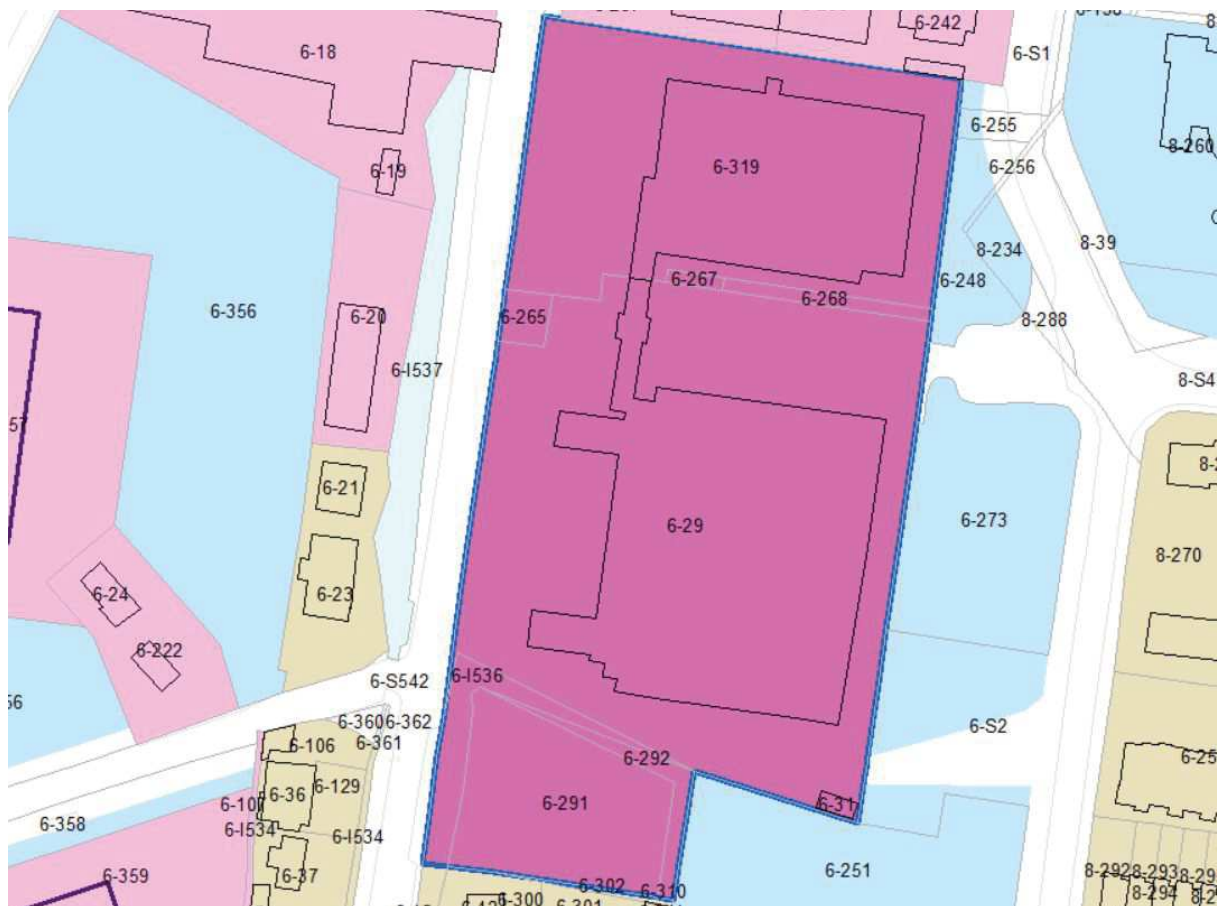
Di seguito si identificano nel dettaglio gli ambiti territoriali che verranno individuati come "Aree per attività economiche prevalentemente commerciali": Via Verona (ex "Ipersimply" e aggregato "Pittarello, Y Style, Ni Hao"); Via Sartori ("Grancasa"); Piazzale Bottoli ("Mediaworld, Scarpe e Scarpe, Terranova, Pepco") e Piazzale Cesare Bettaria (centro commerciale "La Favorita" e Brico Center").

Fig. 17 Identificazione dell'elaborato regolativo oggetto di modifica: PR1 Modalità di intervento per destinazioni d'uso



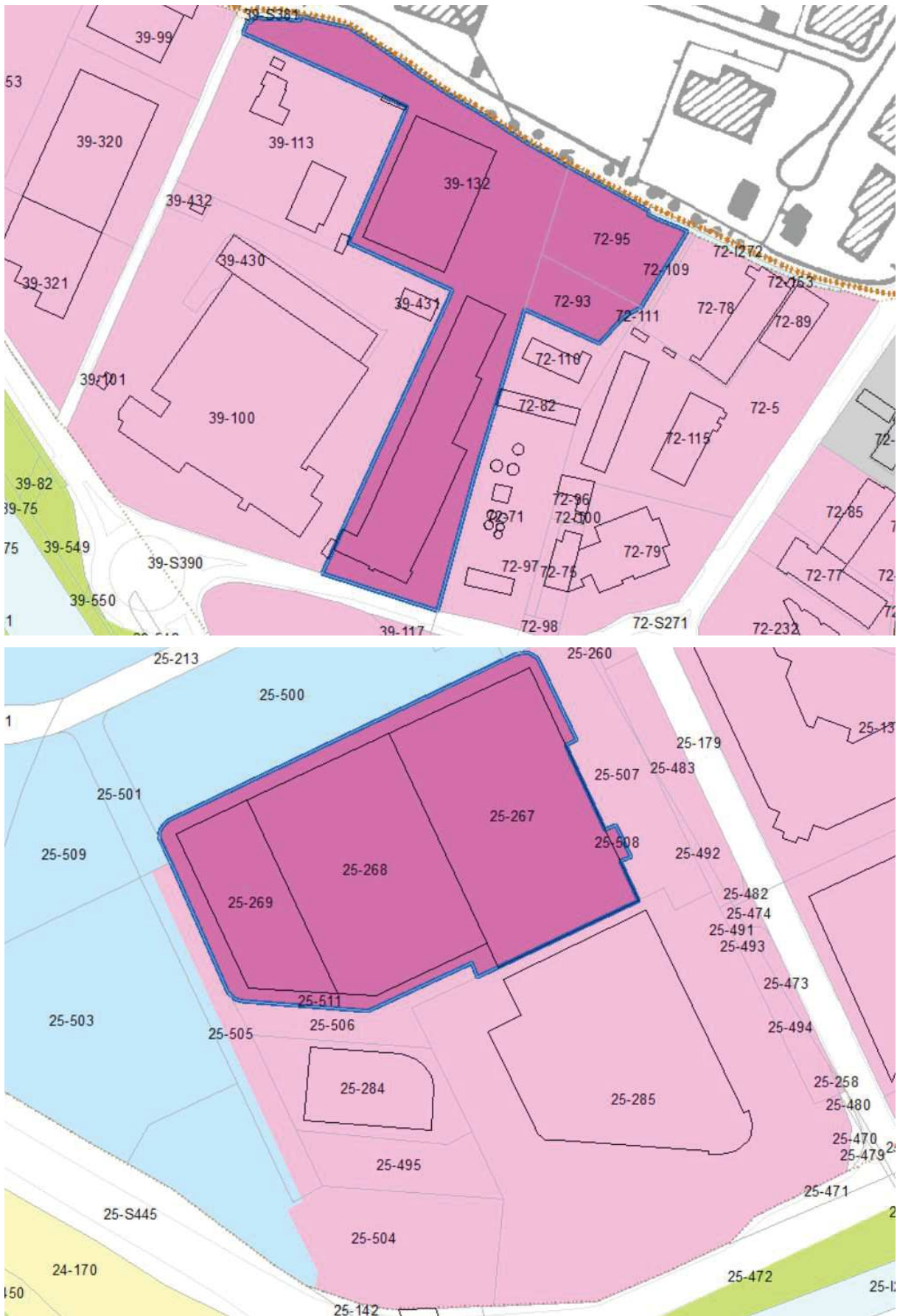
Fonte: Piano delle Regole, Piano di Governo del Territorio, Comune di Mantova (2012)

Fig. 18 Identificazione cartografica delle Aree per attività economiche prevalentemente commerciali: Via Verona



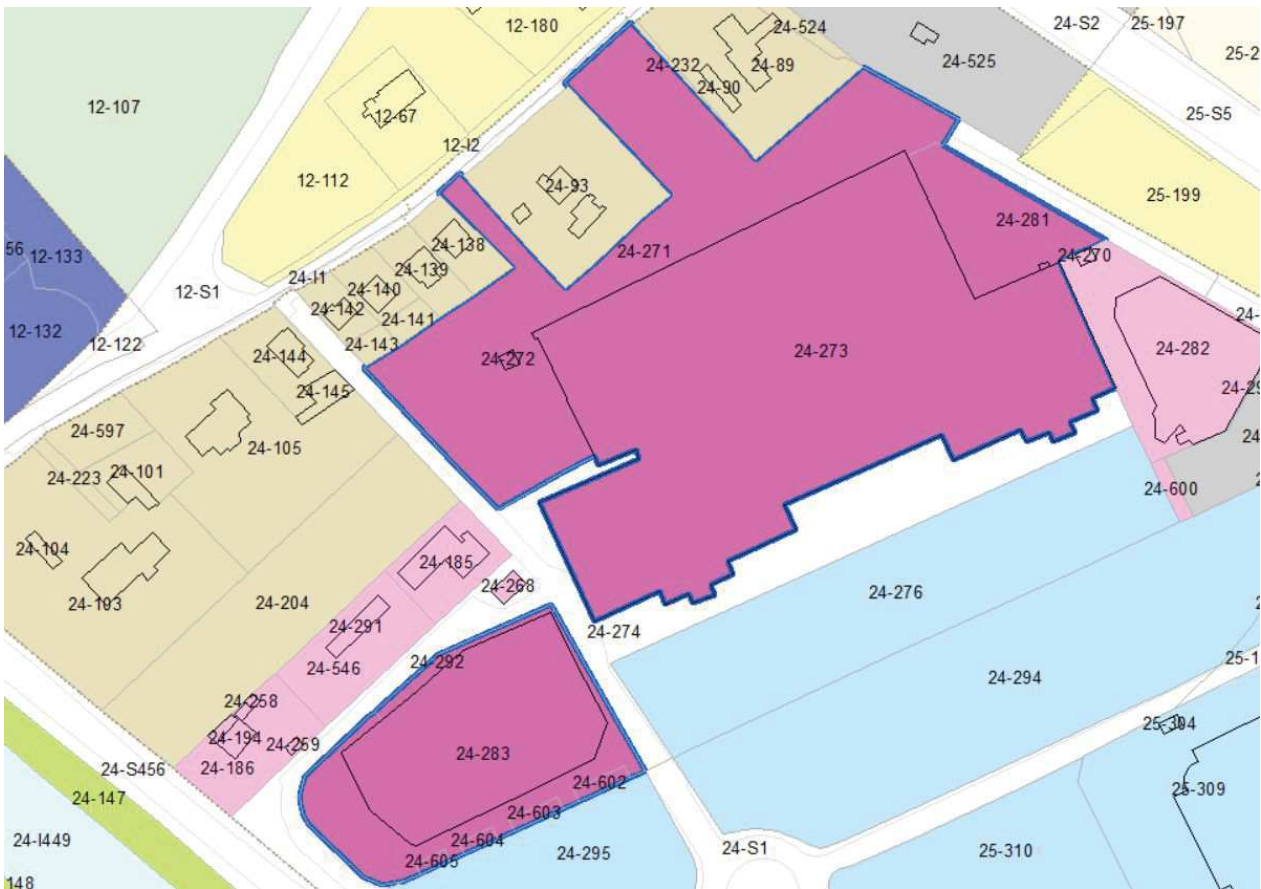
Fonte: Elaborazione su cartografia del Piano delle Regole, Piano di Governo del Territorio, Comune di Mantova (2012)

Fig. 19 Identificazione cartografica delle Aree per attività economiche prevalentemente commerciali: Via Sartori (immagine sopra) e Piazzale Bottoli (immagine sotto)



Fonte: Elaborazione su cartografia del Piano delle Regole, Piano di Governo del Territorio, Comune di Mantova (2012)

Fig. 20 Identificazione cartografica delle Aree per attività economiche prevalentemente commerciali: Piazzale Cesare Beccaria



Fonte: Elaborazione su cartografia del Piano delle Regole, Piano di Governo del Territorio, Comune di Mantova (2012)

4 VALUTAZIONE DI COERENZA CON I CONTENUTI STRATEGICI IN MATERIA DI COMMERCIO DEL PGT VIGENTE E CON LE DISPOSIZIONI DEGLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

Gli obiettivi e la rilevanza della presente Variante sono da valutare in coerenza con le strategie contenute nel PGT vigente ed in particolare nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole. Tale valutazione non è secondaria ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i. in quanto è opportuno determinare la portata della Variante proposta per comprendere se la stessa possa essere limitata agli strumenti regolativi del PGT (Piano delle Regole e Piano dei Servizi) o se interessi anche le strategie complessive del DP. È inoltre valutata la coerenza della Variante con gli indirizzi sovraordinati regionali (PPSSC) e provinciali (PTCP) nonché con le politiche strategiche per la mobilità del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e del Piano Urbano del Traffico (PUT) approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 47 del 19.11.2019.

4.1 Coerenza con le strategie del DP: Quadro programmatico

Nell'elaborato "DP 0 Scenario strategico e determinazioni di piano" si identificano tra gli obiettivi generali alcuni richiami specifici relativi al tema del commercio connesso in particolare alla valorizzazione e alla tutela del centro storico e del DUC (paragrafo 4.1 "Obiettivi generali").

Nella definizione delle strategie di lungo periodo contenute nel paragrafo 5.5 "Sintesi delle azioni di piano e articolazione del territorio" è possibile evidenziare le seguenti azioni specifiche che interessano direttamente o indirettamente il tema del commercio:

Sistema insediativo

- Incentivazione al recupero e alla ristrutturazione edilizia rispetto alla nuova edificazione;
- Introduzione di maggiori flessibilità d'uso per il recupero degli edifici dismessi;

Sistema economico

- Governo e organizzazione delle strutture commerciali nel territorio (stop alle grandi strutture, coordinamento per le medie, recupero dei contenitori dismessi)

Rispetto alle strategie previste per il sistema insediativo la Variante introduce forme di incentivazione per la riattivazione di immobili commerciali sfitti e per la rigenerazione del patrimonio immobiliare dismesso attraverso la leva dell'ammissibilità delle MSV. Relativamente al tema delle GSV la Variante conferma l'impostazione strategica del DP vigente in quanto non prevede nuovi insediamenti ma consente di riattivare quelli dismessi ed incentiva la regolarizzazione -riconoscendoli urbanisticamente- dei complessi commerciali esistenti che di fatto si configurano come GSV.

Si ritiene pertanto che la proposta in oggetto sia coerente con l'impostazione strategica del DP vigente e dunque non ne costituisce Variante.

4.2 Coerenza con le strategie del PR: Quadro programmatico

Le considerazioni contenute nella Relazione del Piano delle Regole (elaborato PR 0) portano alla definizione di una strategia in cui è fortemente agevolata l'apertura di nuove attività commerciali di vicinato, mentre si applica un approccio conservativo riguardo alla presenza delle MSV soprattutto per quanto riguarda gli ambiti urbani consolidati consentendole negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, nel dettaglio:

- Agevolare il riuso delle superfici commerciali dismesse per cessazione dell'attività, favorendo programmi di riqualificazione in distretti commerciali e riduzione di costi anche organizzativi;
- Consentire il riuso delle superfici commerciali dismesse col rilascio di autorizzazioni di medie strutture di vendita, qualora queste fossero già attive negli stessi locali e consentendo, altresì, il loro ampliamento nei limiti stabiliti dalle leggi. In ogni caso il procedimento e il contenuto dell'autorizzazione devono essere coerenti con quello edilizio ed in particolare con il relativo piano attuativo;
- Evitare la dispersione commerciale ed urbana di nuove medie strutture non prevedendone la possibilità di insediamento al di fuori dei casi citati o già autorizzati,
- Favorire il consolidamento del servizio quotidiano ai residenti integrando l'offerta in sede fissa con quella possibile negli opportuni spazi di mercato ambulante.

La scelta strategica "conservativa" di mantenere la localizzazione delle MSV nelle sedi esistenti e/o precedentemente occupate da questo tipo di attività e di non permettere ulteriori aperture se non in ambiti attuativi predefiniti, ha comportato un indebolimento dell'offerta commerciale e di attività economiche del centro storico.

La proposta di Variante in oggetto vuole al contrario favorire l'insediamento di nuovi attrattori di MSV principalmente entro il perimetro del DUC con l'obiettivo di incrementarne l'attrattività.

In considerazione delle differenti strategie in materia di sviluppo e ammodernamento della rete di MSV contenute nella proposta in oggetto si ritiene che la stessa costituisca Variante al PR e conseguente al PS vigente.

4.3 Coerenza con gli indirizzi e le strategie di sviluppo sovraordinate

4.3.1 Indirizzi normativi del PTCP della Provincia di Mantova

Si valuta la coerenza delle strategie insediative in materia di commercio agli indirizzi di sviluppo dell'adeguamento 2019 del PTCP adottato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 33 del 29 luglio 2021 (cfr. paragrafo 1.4).

L'art. 45, comma 2 degli indirizzi normativi dello strumento provinciale adottato definisce gli indirizzi da assumere come riferimento per la localizzazione degli Insediamenti commerciali negli strumenti pianificatori provinciali e comunali, in particolare:

- l'agevolazione dei processi di razionalizzazione e ammodernamento dell'offerta commerciale negli ambiti urbani;
- il sostegno allo sviluppo e qualificazione dei sistemi commerciali urbani, dei centri commerciali naturali, degli esercizi di vicinato anche favorendo condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali;
- il disincentivo al consumo di aree libere in contesti extraurbani per la localizzazione di nuove funzioni commerciali, in particolare medie e grandi strutture di vendita; in alternativa sostegno alla loro localizzazione in contesti urbani, prioritariamente connessi alla riqualificazione di comparti urbani con presenza di idonei mix funzionali;
- evitare la localizzazione nelle immediate vicinanze di svincoli o incroci della viabilità primaria o a ridosso di arterie e strade di rilevanza sovracomunale senza che sia prevista una viabilità di connessione idonea a sostenerne il carico di traffico indotto a regime, o comunque adeguata ad assicurare il mantenimento di standard prestazionali e di sicurezza coerenti con il rango funzionale della viabilità di accesso agli insediamenti commerciali;
- evitare localizzazioni che possono determinare situazioni di conflitto con attrezzature pubbliche ad elevato afflusso di utenti o comunque ad elevata sensibilità, o a ridosso di aree residenziali senza che siano previste adeguate zone di filtro e di mitigazione degli impatti;
- l'agevolazione alla complessiva integrazione del sistema distributivo commerciale con il sistema della mobilità ed in particolare con il trasporto pubblico, favorendo interventi che risolvano criticità pregresse.
- è esclusa la localizzazione e realizzazione di grandi o di medie strutture di vendita all'interno di siti della Rete Natura 2000, parchi naturali, riserve naturali regionali, monumenti naturali, parchi regionali, parchi locali di interesse sovracomunale esistenti e proposti.
- promuovere l'integrazione tra le diverse funzioni urbane, indicando, per le medie e grandi strutture di vendita localizzate in ambiti di trasformazione urbana, la previsione di mix funzionali di residenza, terziario, produzione di beni e servizi, attività ricreative e del tempo libero, verde fruibile.

4.3.2 Strategie di sviluppo del settore commerciale di Regione Lombardia: indirizzi strategici del PPSSC e linee di sviluppo della D.C.R. X/187

Le strategie di programmazioni regionale si definiscono attraverso il PPSSC e le linee di sviluppo generali introdotte con l'approvazione della DCR X/187 del 12 novembre 2013 (cfr. paragrafi 1.2.1 e 1.2.2).

Il Programma Pluriennale di Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) di Regione Lombardia articola gli indirizzi strategici di sviluppo della rete di vendita per Ambiti territoriali. Il comune di Mantova si colloca nell'Ambito urbano dei capoluoghi per il quale Regione Lombardia definisce i seguenti indirizzi strategici:

- Riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;
- 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;
- Forte disincentivo all'eccessivo ampliamento e alla apertura di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;
- Qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti;
- Localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani;
- Particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà;
- Disincentivo al consumo di aree libere;
- Valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita.

Tra gli elementi di interesse riportati nelle Linee di sviluppo generali approvate da Regione Lombardia con la DCR X/187 si evidenziano inoltre:

- la necessità di sostenere gli esercizi di vicinato attraverso azioni che puntino a ristabilire un maggiore equilibrio tra le diverse forme distributive e a stimolare un'ulteriore crescita in particolare attraverso i Distretti del commercio;
- la sostenibilità ambientale e territoriale dello sviluppo della rete di MSV e GSV ponendo particolare attenzione alla tutela delle aree agricole favorendo anche tramite apposita premialità il riuso di aree dismesse e da bonificare;
- la razionalizzazione delle autorizzazioni di MSV garantendo condizioni di sostenibilità socio-economica, territoriale e ambientale sufficienti a mitigarne gli impatti nei contesti territoriali interessati dall'apertura di una nuova MSV e il contrasto alla surrettizia collocazione di grandi strutture mascherate da "insieme di medie".

4.3.3 Valutazione di coerenza

La declinazione a livello locale degli obiettivi generali regionali e degli indirizzi regionali sopraesposti è sintetizzabile nei punti seguenti che rappresentano anche i cardini strategici sui quali si innesta la proposta di Variante oggetto della presente relazione:

1. Forte disincentivazione all'apertura e all'ampliamento di grandi strutture di vendita in contesti extraurbani mediante la creazione di nuova superficie di vendita e che determinino consumo di suolo;
2. Sostegno alla localizzazione di MSV e GSV in contesti urbani, prioritariamente connessi alla riqualificazione di comparti urbani favorendo la multifunzionalità degli interventi;
3. Riqualificazione e ammodernamento degli insediamenti esistenti compresi i parchi commerciali di fatto;
4. Rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale e dell'attrattività dei sistemi commerciali centrali (DUC) attraverso la qualificazione degli esercizi di vicinato, l'integrazione con le funzioni artigiane, paracommerciali, la rete dei servizi pubblici e le medie strutture di vendita in sinergia con la valorizzazione del patrimonio architettonico (area UNESCO) e delle attività di interesse storico.

5. Corretta distribuzione urbana delle attività commerciali in relazione alle condizioni di accessibilità e alla rete dei servizi pubblici.

Si ritiene pertanto che la proposta di Variante sia coerente con gli indirizzi strategici e linee di sviluppo regionali e provinciali.

4.4 Coerenza con le strategie del PUMS e del PUT: Quadro programmatico

Il Quadro strategico del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile e del Piano Urbano del Traffico ha tra gli obiettivi generali quelli di definire il centro della città come grande area urbana per la mobilità sostenibile ovvero attiva diffusa e capillare che rappresenta il modo più conveniente per raggiungere in sicurezza e facilità tutte le destinazioni all'interno del centro. Questo è possibile innanzitutto grazie alle sue dimensioni contenute e alla fitta maglia stradale, ma anche grazie alla densità e varietà di funzioni e persone che lo popolano. Tra gli obiettivi specifici si identifica quello di ridurre il numero di auto in ingresso alle ZTL.

La proposta di Variante in oggetto vuole definire il centro città e più specificatamente il perimetro del DUC quale ambito attrattivo in termini di funzioni commerciali e terziarie. L'incentivazione che avviene anche rimodulando le richieste di aree per servizi da destinare a spazi per la sosta ha lo scopo di ridurre tale dotazione nelle aree centrali favorendo così: a. l'utilizzo dei parcheggi gratuiti di attestamento realizzati all'esterno del centro storico della città (Campo Canoa - Strada Cipata, Piazza Anconetta, Piazzale Montelungo e Piazzale Gramsci; Viale Montegrappa); b. l'impiego della rete del TPL e c. forme di accessibilità tramite la rete della mobilità dolce.

Si ritiene pertanto che la proposta di Variante sia coerente con gli indirizzi strategici del PUMS e del PUT.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Normativa nazionale

L. 443/85 "Legge-quadro per l'artigianato".

D.lgs. 114/98 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59".

L. Cost. 3/2001 "Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione".

D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

D.L. 223/2006 "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 con Legge 248/2006.

D.lgs. 59/2010 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno".

L. 180/2011 "Norme per la tutela della libertà d'impresa. Statuto delle imprese".

D.L. 201/2011 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici" convertito con Legge 214/2011.

D.L. 1/2012 "Disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo delle infrastrutture e la competitività" convertito con Legge 27/2012.

D.L. 133/2014 "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive" convertito con Legge 164/2014.

D.lgs. 222/2016 "Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124".

Normativa regionale (Regione Lombardia)

L.R. 12/2005 "Legge per il governo del territorio".

D.C.R. VIII/215 del 2 Ottobre 2007 "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08".

D.G.R. VIII/5641 del 23 Ottobre 2007 "Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08. Modifica della delimitazione degli ambiti territoriali".

D.C.R. del 13 marzo 2007, n. VIII/352 "Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 3, comma 1 della Legge Regionale del 23 luglio 1999 n. 14".

D.G.R. VIII/5913 del 21 novembre 2007 "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (art. 3, comma 3, LR 14/1999)".

D.G.R. VIII/6024 del 5 dicembre 2007 "Medie strutture di vendita - Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008".

D.C.R. VIII/527 del 19 febbraio 2008 "Interventi regionali per la qualificazione e lo sviluppo delle Piccole e Medie Imprese commerciali".

D.G.R. VIII/7730 del 24 luglio 2008 "Modalità per l'attuazione dell'iniziativa Promozione dei Distretti del Commercio".

D.D.G. 8951 del 7 agosto 2008 "Distretti del Commercio per la competitività e l'innovazione del sistema distributivo nelle aree urbane della Lombardia".

D.G.R. VIII/9399 del 6 maggio 2009 "Modalità per l'attuazione dell'iniziativa Promozione dei Distretti del Commercio (D.C.R. n. 527/2008) 2° bando".

D.C.R. VIII/834 del 12 maggio 2009 "Programma di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti in attuazione dell'art. 3, comma 1, della l.r. 5 ottobre 2004, n. 24 (Disciplina per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti)".

D.D.G. 5151 del 25 maggio 2009 "Distretti del Commercio per la competitività e l'innovazione del sistema distributivo nelle aree urbane della Lombardia (ex d.g.r. 24 luglio 2008 n. 8/7730) 2° bando Distretti Diffusi".

D.G.R. VIII/10397 del 28 ottobre 2009 "Modalità per l'individuazione degli ambiti territoriali distretti del commercio".

D.G.R. VIII/10478 del 9 novembre 2009 "Modalità per l'attuazione dell'iniziativa Promozione dei distretti del commercio (D.C.R. n. 527/2008) 3° bando".

D.D.U.O. 12555 del 25 novembre 2009 "Approvazione del 3° bando Distretti Diffusi di rilevanza Intercomunale".

L.R. 6/2010 "Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere".

D.G.R. 993 del 15 dicembre 2010 "Modalità per l'attuazione dell'iniziativa Promozione dei Distretti del Commercio (D.C.R. n. 527/2008) - 4° bando".

D.D.U.O. 1822 del 1 marzo 2011 "Approvazione del 4° bando Distretti del Commercio".

D.G.R. IX/4254 del 25 ottobre 2012 "Distretti del commercio verso Expo 2015 - Approvazione del quinto bando distretti del commercio verso Expo 2015".

D.D.G. 1744 del 1 marzo 2013 "Distretti del Commercio verso EXPO 2015: il quinto bando distretti del commercio per un percorso di accompagnamento e di promozione delle eccellenze e delle attrattività territoriali lombarde".

D.C.R. X/187 del 12 novembre 2013 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale"

D.G.R. X/1193 del 20 dicembre 2013 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla D.C.R. 12 novembre 2013 n. X/187 Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale".

D.G.R. XI/1642 del 20 maggio 2019 "Riavvio del procedimento di approvazione del programma pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale (PPSSC) ex art. 4, L.r. 6/2010 e della relativa valutazione ambientale strategica (VAS)".

D.G.R. XI/1833 del 2 luglio 2019 "Determinazioni in merito alla verifica del mantenimento dei requisiti previsti e alla costituzione dell'elenco dei Distretti del Commercio Lombardi individuati ai sensi della DGR 10397 del 28 ottobre 2009".