



Politecnico di Milano
Scuola di Architettura e Società
Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione Urbana e Politiche Territoriali

Liberalizzazione dei servizi commerciali e regolazione urbanistica:
una questione aperta e problematica

Linee guida progettuali per un nuovo Piano delle Regole Lombardo

il caso Meda: modelli insediativi e indirizzi urbanistici per i servizi commerciali

Relatore: Prof. Luca Tamini

Laureandi: Gallo Stefano (754997)

Riboldi Emanuele Vincenzo (751453)

Anno Accademico 2011/12



M O D E L L O C O N C E T T U A L E	—	Metodologia	pag. 02
	—	TAV. 01 - Articolazione dei sistemi commerciali locali	pag. 03
	—	TAV. 02 - Sistemi commerciali lineari degli assi centrali	pag. 04
	—	TAV. 03 - Sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione o attraversamento	pag. 05
	—	TAV. 04 - Sistemi commerciali lineari degli assi di grande comunicazione	pag. 06
	—	TAV. 05 - Sistemi commerciali areali spontanei o consolidati	pag. 07
	—	TAV. 06 - Sistemi commerciali areali programmati	pag. 08
	—	TAV. 07 - Abaco dei modelli insediativi	pag. 09
M O D E L L O O P E R A T I V O	—	TAV. 08- Metodologia	pag. 10
	—	TAV. 09 - Meda - individuazione dei Sistemi commerciali	pag. 11
	—	TAV. 10 - PdR (Nta) - Sistemi commerciali lineari degli assi centrali	pag. 12
	—	TAV. 11 - PdR (Nta) - Sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione o attraversamento	pag. 13
	—	TAV. 12 - Individuazione di opportunità per nuovi sistemi commerciali areali	pag. 14
	—	TAV. 13 - Conclusioni	pag. 15



In piena sintonia con la spinta liberalizzatrice dettata dalle normative comunitarie con l'obiettivo di eliminare quei vincoli quantitativi che spesso bloccano la pianificazione commerciale, soprattutto riguardo le medie strutture di vendita, riteniamo necessaria la valutazione di un nuovo modello di governo, a livello comunale, del comparto commerciale e assimilato.

L'intento è quello di superare la logica dell'azzonamento urbanistico, che viene ancora in molti casi utilizzata dai PGT per governare il settore commerciale, adottando un modello alternativo che consiste invece nel partire da un'analisi della geografia dell'offerta comunale per individuarne le caratteristiche distributive in rapporto al territorio e andare a riconoscere l'esistenza di veri e propri sistemi commerciali organizzati o spontanei e di esercizi commerciali esterni ai sistemi stessi.

La normativa applicata a questo modello, sarà contenuta all'interno del Piano delle Regole, e si pone come obiettivo principale quello di razionalizzare la crescita del comparto commerciale e assimilato valorizzando e incentivando la localizzazione delle attività all'interno dei sistemi commerciali individuati e nel rispetto di determinati criteri insediativi di natura qualitativa e prevedendo gli insediamenti esterni ai sistemi come un'eccezione.

Nel caso di aree esterne ai sistemi commerciali la localizzazione di nuove attività andrebbe incentivata qualora si venissero a creare sinergie con altri esercizi e servizi isolati presenti nei dintorni andando in tal modo a costituire un sistema areale spontaneo, e disincentivata, attraverso ad esempio la richiesta di standard qualitativi più elevati (accessibilità, collegamento con i trasporti pubblici, etc.), qualora non andasse a creare rilevanti addensamenti commerciali.

Saranno individuate quelle aree in cui la presenza commerciale è di scarsa rilevanza e ritenuta incoerente con le destinazioni d'uso prevalenti (es. agricole, produttive, destinate a servizi pubblici, etc.) e le aree di tutela, in cui non sarà consentita la localizzazione di nuove attività, se non strettamente complementari con le funzioni prevalenti individuate dall'azzonamento urbanistico.

In questo modo si cercherà di eliminare, in accordo con le direttive comunitarie, le barriere all'ingresso di natura quantitativa e si uniranno gli sforzi nel tentativo di governare l'insediamento commerciale e assimilato attraverso una logica che passa dai LIMITI alle condizioni di CONTESTO.

L'ipotesi prevede inoltre di consentire la localizzazione delle MSV di superficie inferiore ai 1.500mq su tutto il territorio comunale, sottostando al modello di regolazione dei sistemi commerciali, lasciando tuttavia la possibilità di introdurre specifiche limitazioni a tutela di "motivi imperativi di interesse generale" previsti dalla stessa normativa comunitaria (es: tutela consumatori, tutela ambientale, sanità pubblica, ordine pubblico, etc.).

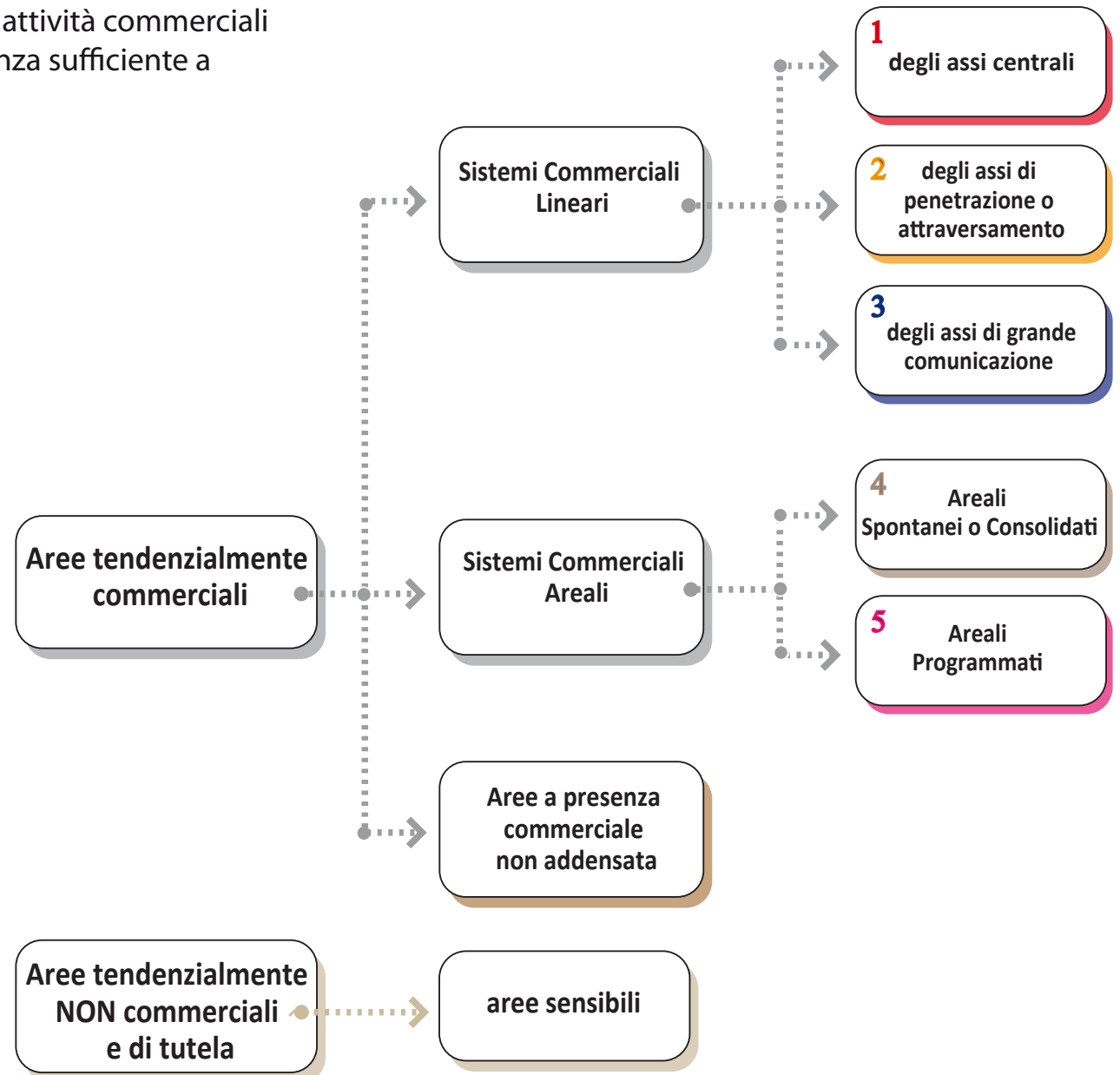
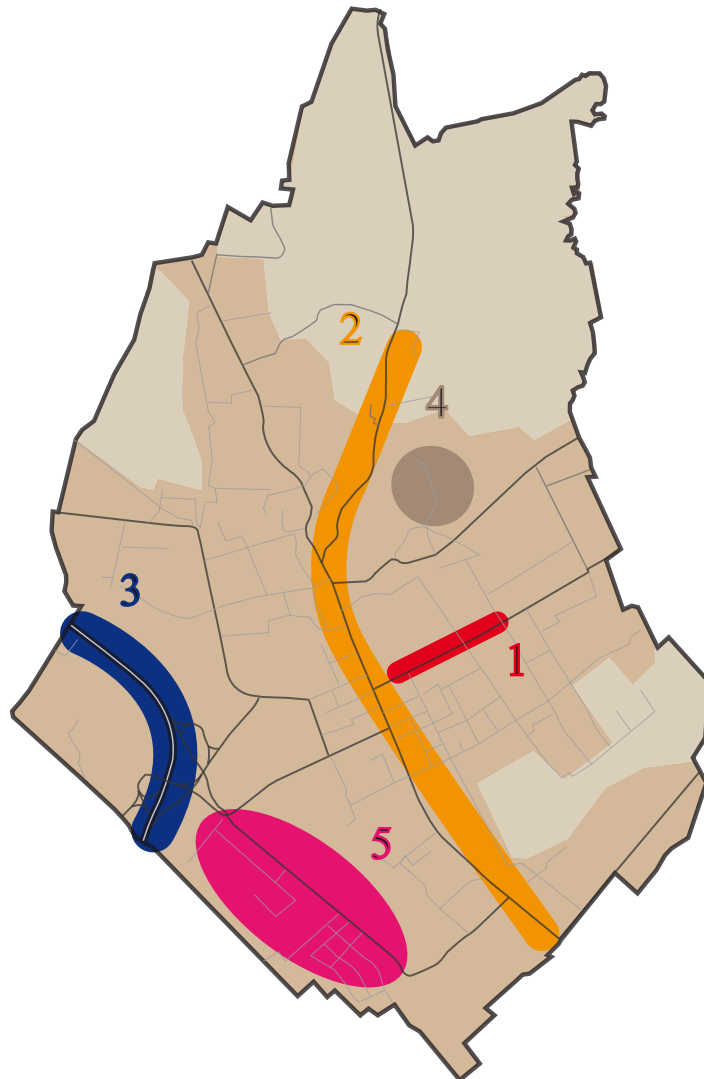
La localizzazione delle GSV e delle MSV aventi una superficie di vendita compresa tra i 1.501mq e i 2.500mq sarà prevista all'interno dello strumento urbanistico comunale esclusivamente all'interno di sistemi areali programmati in cui vengono esplicitamente indicate le modalità di attuazione e gli standard richiesti.

Il modello concettuale è stato individuato e sviluppato per il Comune di Meda, ma può essere applicato ad ogni contesto comunale tendo però conto delle specificità locali, che possono portare all'individuazione di sistemi commerciali con caratteristiche in parte differenziate.

Inoltre va precisato che è stato scelto il limite dei 1.500 mq di SdV come tetto massimo per non ricadere nella pianificazione attuativa in quanto Meda è un comune con più di 10.000 abitanti, per comuni inferiori il tetto massimo potrebbe scendere agli 800 mq di SIp, così classificati secondo la normativa dettata dal Testo Unico del Commercio.

Articolazione dei servizi commerciali locali

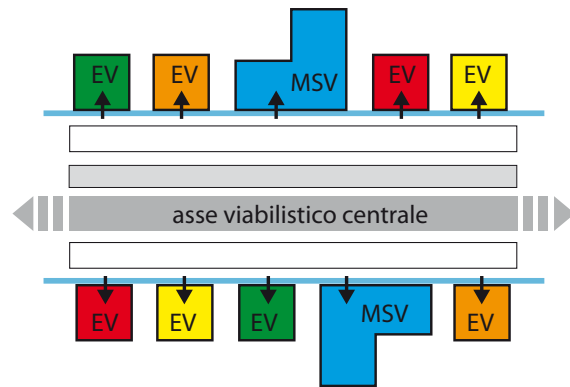
SISTEMI COMMERCIALI --> raggruppamenti di attività commerciali in sistemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo



Sistemi commerciali lineari degli assi centrali

1
 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
 DEGLI ASSI CENTRALI
 (a fruizione pedonale)

MODELLO INSEDIATIVO



CONDIZIONI DI CONTESTO

- attività commerciali
- continuità del fronte espositivo (vetrine)
- marciapiede continuo garantisce accessibilità pedonale
- spazi di sosta condivisi

Sono caratterizzati prevalentemente da edifici con fronti continui prospicienti sull'asse stradale con una notevole densità e continuità del tessuto commerciale e paracommerciale, prevalentemente costituito da attività di vicinato presente su entrambi i lati dell'asse viario, con accesso diretto dalla strada e spazi per la sosta condivisi. L'accessibilità pedonale è sicura e garantita dalla presenza di un marciapiede comune, sul quale si affacciano le vetrine espositive. Questa tipologia di sistema generalmente corrisponde ai tratti interni dei principali assi storici del tessuto residenziale.

INDIRIZZI URBANISTICI

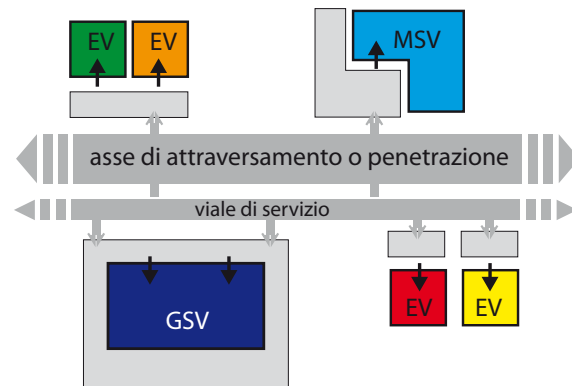
Viene ammessa e incentivata la localizzazione di attività commerciali e assimilate all'interno dei sistemi commerciali lineari degli assi centrali, fino ad un limite massimo di 1500 mq di SdV, attraverso l'adozione di misure di incentivo quali la riduzione delle dotazioni di parcheggio richieste (che può scendere addirittura a zero qualora questi sistemi si collocano all'interno di aree ZTL, grazie all'elevato grado di accessibilità pedonale del sistema). Nel caso in cui questi tipi di sistemi siano localizzati in aree di tutela paesaggistico architettonico, dovranno rispondere ai requisiti imposti per salvaguardare le caratteristiche dell'area.

L'ammissibilità urbanistica in questi sistemi viene determinata dal soddisfacimento di determinati criteri qualitativi finalizzati a limitare l'impatto della nuova struttura sul territorio e a favorire la qualità urbana.

Sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione o attraversamento

2 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI PENETRAZIONE O ATTRAVERSAMENTO

MODELLO INSEDIATIVO



CONDIZIONI DI CONTESTO

- attività commerciali spesso senza continuità di fronte
- spazi per la sosta ricavati dalle attività commerciali
- accessibilità veicolare diretta dall'asse viabilistico

Sono caratterizzati dalla presenza lungo l'asse stradale ed i suoi eventuali viali di servizio di un tessuto edilizio a destinazione prevalentemente produttiva o residenziale mista con presenza, anche discontinua, di attività commerciali o assimilate di vicinato, media e grande superficie di vendita. A tali attività si accede in prevalenza da viali di servizio o da spazi destinati a parcheggio raccordati all'asse stradale. A differenza degli assi centrali, le attività commerciali possono essere anche prive di affacci espositivi o non essere direttamente prospicienti all'asse stradale.

INDIRIZZI URBANISTICI

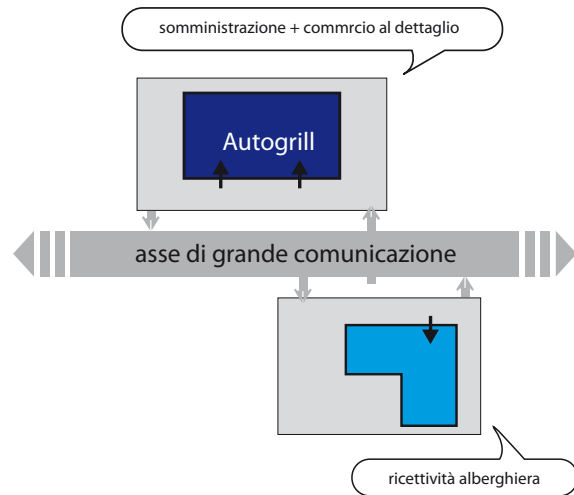
Viene ammessa e incentivata la localizzazione di attività commerciali e assimilate o la trasformazione ad uso delle esistenti all'interno dei sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione o attraversamento, fino ad un limite massimo di 1500 mq di SdV, attraverso l'adozione di misure di incentivo quali la riduzione delle dotazioni di parcheggio richieste.

L'ammissibilità urbanistica in questi sistemi viene determinata dal soddisfacimento di determinati criteri qualitativi finalizzati a limitare l'impatto della nuova struttura sul territorio e sull'asse d'attestamento come ad esempio un elevato grado di accessibilità veicolare al fine di evitare problemi di sovraccarico della rete viabilistica.

Sistemi commerciali lineari degli assi di grande comunicazione

3 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI GRANDE COMUNICAZIONE

MODELLO INSEDIATIVO



CONDIZIONI DI CONTESTO

- attività commerciali / servizi
- spazi per la sosta
- accessibilità veicolare diretta
- accessibilità pedonale non consentita

Sono caratterizzati dalla presenza di sole strutture di supporto e servizio ai viaggiatori in transito (distributori di carburante, autogrill, motel, ecc.), accessibili esclusivamente dall'asse stesso, per mezzo di apposite corsie di decelerazione. In generale l'utenza non accede a tali assi appositamente per fruire dei servizi commerciali, ma utilizza le strutture commerciali per soddisfare bisogni legati allo spostamento che sta compiendo per altri motivi.

INDIRIZZI URBANISTICI

Qualora il Comune di riferimento sia attraversato da un asse di grande comunicazione, dovrà provvedere alla mappatura del sistema all'interno dell'analisi della geografia dell'offerta contenuta nel DdP o allegata ad esso, e servirà per regolare l'accesso delle categorie di attività di servizio ammesse (es. carburanti, somministrazione, strutture ricettive).

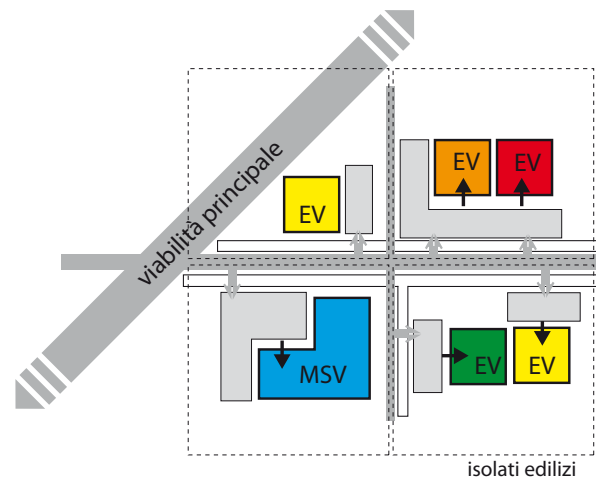
Si ritiene opportuno sottoporre queste aree a strumenti di pianificazione attuativa per meglio governarne gli impatti sul territorio.

Sistemi commerciali areali spontanei o consolidati

4

SISTEMI COMMERCIALI AREALI
 SPONTANEI O CONSOLIDATI
 (addensamenti commerciali)

MODELLO INSEDIATIVO



CONDIZIONI DI CONTESTO

- attività commerciali e servizi
- percorso pedonale
- accessibilità veicolare autonoma
- parcheggi autonomi delle attività commerciali

Sono aggregazioni di almeno tre attività commerciali e assimilate che presentino tutte le seguenti caratteristiche: localizzazione all'interno dello stesso isolato o di isolati diversi posizionati sulla stessa via o incrocio; collocazione entro un percorso pedonale di non oltre 150 metri tra gli ingressi degli esercizi più distanti, senza implicare l'attraversamento di un Sistema commerciale lineare; raggiungimento complessivo della superficie (di vendita, somministrazione e/o servizi) di almeno una media struttura di vendita.

- Consolidati se preventivamente individuati nella cartografia di piano.
- Spontanei se si vengono a formare successivamente.

INDIRIZZI URBANISTICI

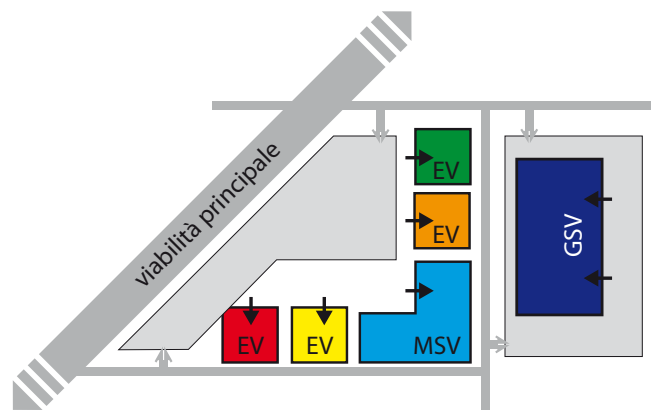
Viene ammessa e incentivata la localizzazione di attività commerciali e assimilate o la trasformazione ad uso delle esistenti all'interno di tali sistemi, fino ad un limite massimo di 1500 mq di SdV, attraverso l'adozione di misure di incentivo quali la riduzione degli standard per parcheggio richiesti a favore di opere di rafforzamento dell'accessibilità pedonale e ciclabile, o qualora si trovino in prossimità di fermate del trasporto pubblico.

L'ammissibilità urbanistica in questi sistemi viene determinata dal soddisfacimento di determinati criteri qualitativi finalizzati a limitare l'impatto della nuova struttura sul territorio, creare sinergie con le attività limitrofe e migliorare la qualità urbana.

Sistemi commerciali areali programmati

5
 SISTEMI COMMERCIALI AREALI
 PROGRAMMATI

MODELLO INSEDIATIVO



CONDIZIONI DI CONTESTO

- attività commerciali e servizi
- accessibilità pedonale dai parcheggi o piazze
- accessibilità veicolare pianificata
- spazi per la sosta spesso condivisi

Sono aggregazioni frutto di un progetto unitario, generalmente soggetto a Pianificazione Attuativa, che individua le aree specifiche di parcheggio ed i punti generali di accesso alla rete stradale pubblica. Nella tipologia sono incluse le aggregazioni spontanee di maggiore rilevanza formatesi nel tempo, anche con caratteristiche di accessibilità meno strutturata. Sono caratterizzate da una buona accessibilità pedonale attraverso parcheggi, piazze, portici, etc., e sono raccordati alla viabilità pubblica attraverso un numero limitato di punti di accesso veicolare.

INDIRIZZI URBANISTICI

I Sistemi commerciali areali pianificati costituiscono le aree in cui viene privilegiato l'insediamento, il trasferimento e l'ampliamento di EV, di MSV di livello inferiore (fino a 1.500mq di SdV), di MSV di livello superiore (fino a 2.500mq di SdV) e di GSV.

Il Comune dovrà provvedere alla mappatura del sistema all'interno dell'analisi della geografia dell'offerta contenuta nel DdP o allegata ad esso, che servirà per regolare l'insediamento di nuove attività.

Le aree libere o da recuperare individuate da tali sistemi saranno assoggettate a pianificazione attuativa al fine di governarne l'impatto sul territorio attraverso regole urbanistiche, contenute all'interno del PdR, che vanno a definire le caratteristiche insediative richieste per l'ammissibilità (es. accessibilità, parcheggi, opere pubbliche,

Abaco dei modelli insediativi

CLASSIFICAZIONE

SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
 DEGLI ASSI CENTRALI
 (a fruizione pedonale)

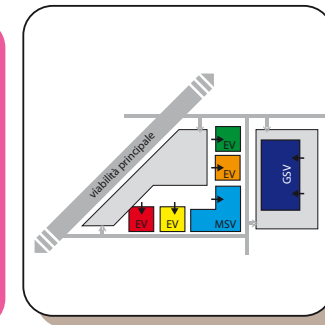
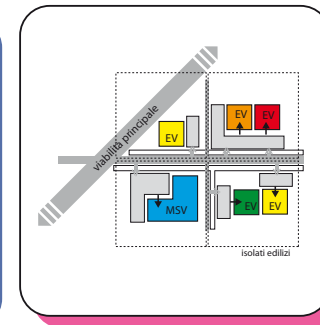
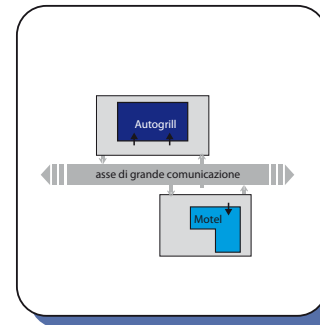
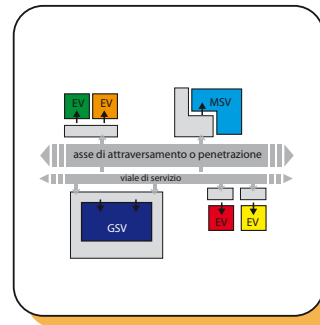
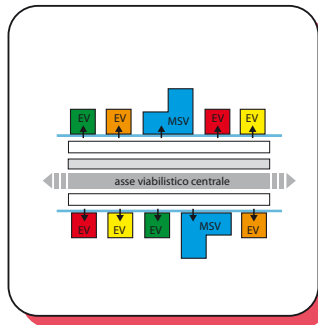
SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
 DEGLI ASSI DI PENETRAZIONE
 O ATTRAVERSAMENTO

SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
 DEI GRANDI ASSI DI
 COMUNICAZIONE

SISTEMI COMMERCIALI AREALI
 SPONTANEI O CONSOLIDATI
 (addensamenti commerciali)

SISTEMI COMMERCIALI AREALI
 PROGRAMMATI

MODELLI INSEDIATIVI



CONDIZIONI DI CONTESTO

- attività commerciali
- continuità del fronte espositivo (vetrine)
- marciapiede continuo garantisce l'accessibilità pedonale
- spazi di sosta condivisi

- attività commerciali spesso senza continuità di fronte
- spazi per la sosta ricavati dalle attività commerciali
- accessibilità veicolare diretta dall'asse viabilistico

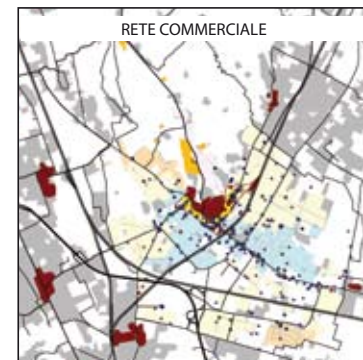
- attività commerciali e servizi
- spazi per la sosta
- accessibilità veicolare diretta
- accessibilità pedonale non consentita

- attività commerciali e servizi
- percorso pedonale
- accessibilità veicolare autonoma
- parcheggi autonomi delle attività commerciali

- attività commerciali e servizi
- accessibilità pedonale dai parcheggi o piazze
- accessibilità veicolare pianificata
- spazi per la sosta spesso condivisi

partire dalle tavole di analisi della geografia dell'offerta di Meda --> nel DdP vengono divise le attività commerciali dai servizi (2 tavole diverse di rappresentazione --> visione limitata delle possibili sinergie sul territorio

sovrapposizione delle 2 tavole



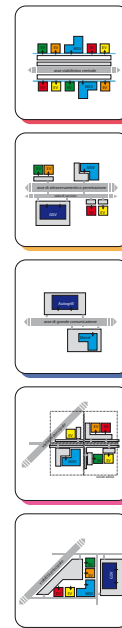
Estratto della tavola A21 del PGT della città di Meda (contenuta nel DdP in scala 1:10000)



Estratto della tavola A21 del PGT della città di Meda (contenuta nel DdP in scala 1:10000)



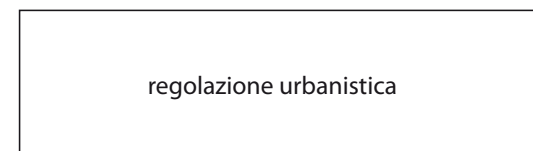
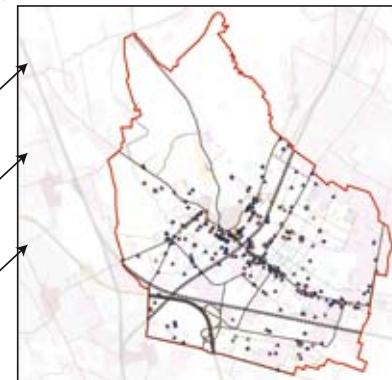
abaco



individuare gli addensamenti commerciali e riconoscere le diverse tipologie di sistemi presenti sul territorio, attraverso l'osservazione del modello insediativo caratterizzante (glossario)

regolazione dei servizi commerciali all'interno dei diversi sistemi attraverso una logica che passa dai VINCOLI alle CONDIZIONI DI CONTESTO ovvero...

sistemi



Meda - Individuazione dei sistemi commerciali

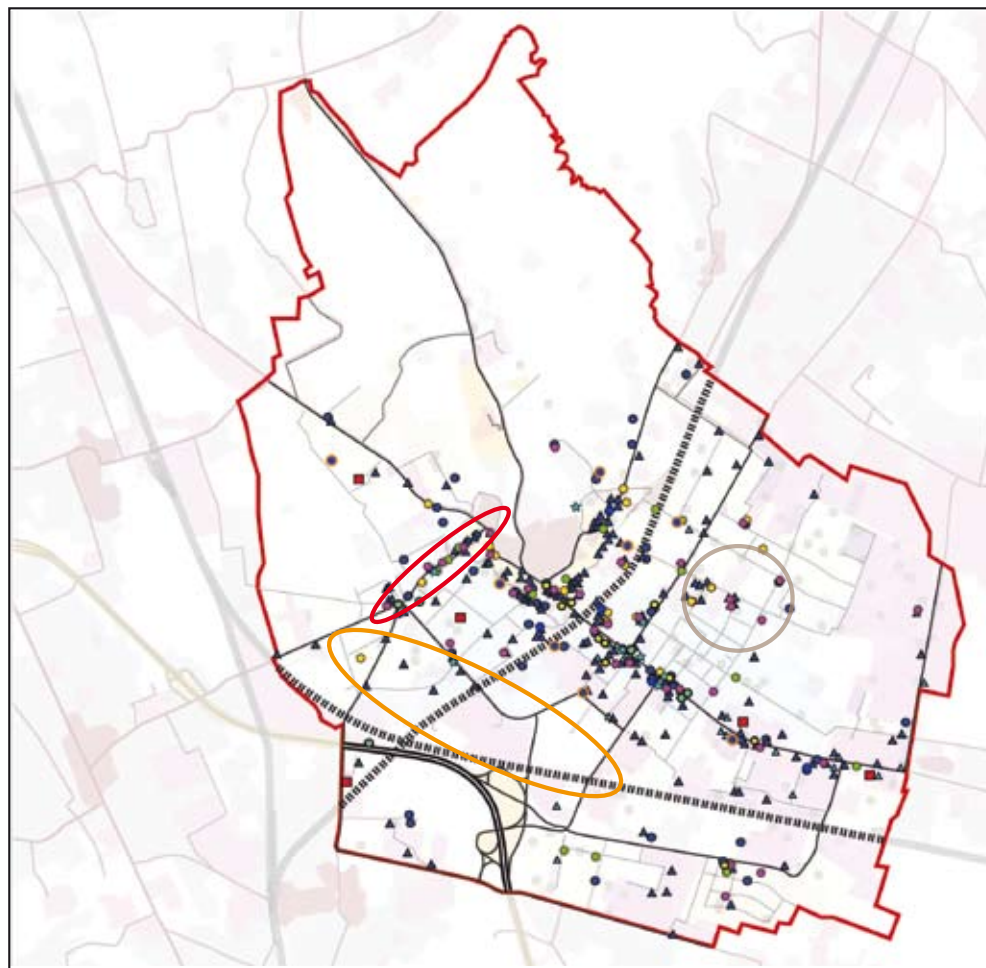
SISTEMI COMMERCIALI AREALI
CONSOLIDATI O SPONTANEI

SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
DEGLI ASSI CENTRALI

SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
DEGLI ASSI DI PENETRAZIONE
O ATTRAVERSAMENTO

SISTEMI COMMERCIALI AREALI
PROGRAMMATI

AREE TENDENZIALMENTE
COMMERCIALI ESTERNE AI SISTEMI
A PRESENZA COMMERCIALE
NON ADDENSATA



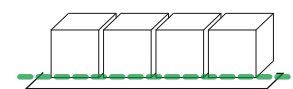


1 Via Solferino

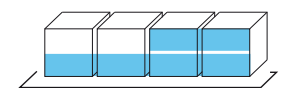
SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
DEGLI ASSI CENTRALI
(a fruizione pedonale)

LINEE GUIDA PROGETTUALI

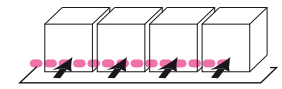
Continuità e allineamento dei
fronti commerciali



Localizzazione ai piani terra,
con possibilità di utilizzo dei
piani superiori



Accesso diretto dal percorso
pedonale



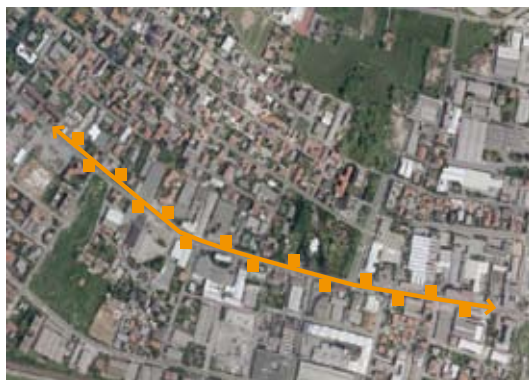
REGOLAZIONE URBANISTICA

CAPO IV - REGOLAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI URBANI

Art. 13 Sistemi commerciali lineari degli assi centrali (a fruizione pedonale)

- 13.1. Nei Sistemi commerciali lineari degli assi a fruizione pedonale il PGT promuove il mantenimento o il completamento della continuità dei fronti commerciali.
- 13.2. E' ammessa e incentivata la localizzazione di attività commerciali e assimilate lungo l'intera estensione dell'asse di riferimento, anche a riempimento di tratti attualmente non utilizzati a fronti commerciali.
- 13.3. Le attività ammissibili devono essere situate al piano terra e devono avere accesso direttamente dal percorso pedonale.
- 13.4. L'insediamento ai piani terra di alcune tipologie di attività paracommerciali che, per caratteristiche proprie di scarsa attrattività del fronte espositivo, tendono a rompere la continuità del sistema commerciale, sono ammesse a condizione che il fronte strada non superi i 10 metri di lunghezza (es. istituti bancari, agenzie immobiliari, agenzie funebri, etc..).
- 13.5. Sono ammesse attività commerciali per esercizi di vicinato e l'attività di media strutture di vendita di 1° livello (fino a 1.500 mq di SdV) con modalità diretta.
- 13.6. Nelle aree interessate da tali Sistemi andranno tendenzialmente concentrate le risorse e le iniziative comunali volte alla promozione, valorizzazione e incentivazione del commercio e delle attività assimilate.

PdR (nta) - Sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione o attraversamento

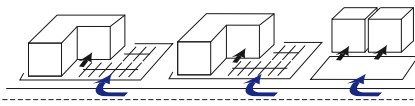


2 Via Indipendenza

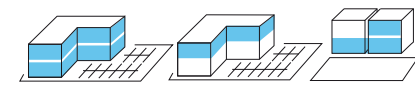
SISTEMI COMMERCIALI LINEARI
 DEGLI ASSI DI PENETRAZIONE
 O ATTRAVERSAMENTO

LINEE GUIDA PROGETTUALI

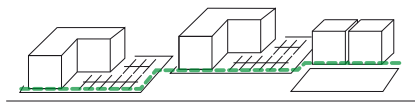
Accesso diretto dalla strada, cortili, parcheggi e controviali, purchè collegati direttamente all'Asse di riferimento



Possibile collocazione di attività commerciali ai piani superiori, anche senza collegamento interno con le attività situate al piano terra



Non è richiesta la continuità e l'allineamento dei fronti commerciali



REGOLAZIONE URBANISTICA

CAPO IV - REGOLAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI URBANI

Art. 14 Sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione o attraversamento

14.1. Nei Sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione o attraversamento il PGT promuove la localizzazione degli edifici a destinazione commerciale o la trasformazione d'uso degli esistenti.

14.2. E' ammessa la localizzazione di attività commerciali e assimilate lungo l'intera estensione dell'asse di riferimento, con incentivi al recupero di aree dismesse e degradate.

14.3. L'accesso alle attività commerciali e assimilate può avvenire direttamente dalla strada, oppure da cortili, parcheggi e viali di servizio, purchè direttamente collegati all'asse stradale di riferimento.

14.4. E ammessa la localizzazione di attività ubicate ai piani superiori degli edifici senza collegamento interno diretto con le superfici commerciali e assimilate presenti al piano terra.

14.5. Sono ammesse attività commerciali per esercizi di vicinato e l'attività di media strutture di vendita di 1° livello (fino a 1.500 mq di SdV) con modalità diretta.

14.6. Nelle aree interessate da tali Sistemi il PGT promuove la continuità e il rafforzamento del sistema dell'offerta, incentivando uno sviluppo commerciale finalizzato a limitare l'impatto della nuova struttura sul territorio e sull'asse di assestamento, con particolare attenzione al grado di accessibilità veicolare al fine di evitare problemi di sovraccarico della rete viabilistica.

Individuazione di opportunità per nuovi sistemi commerciali areali



REGOLAZIONE URBANISTICA

CAPO IV - REGOLAZIONE DEI SERVIZI COMMERCIALI URBANI

Art. 15 Sistemi commerciali areali spontanei o consolidati

15.1. All'interno dei Sistemi commerciali areali consolidati il PGT promuove e incentiva la localizzazione di attività commerciali e assimilate.

15.2. Il PGT incentiva la localizzazione di attività all'interno delle aree commerciali non addensate qualora vadano a creare sinergie con le attività limitrofe, andando a costituire un Sistema commerciale areale spontaneo.

15.3. Per sistema commerciale areale spontaneo si intende un'aggregazione di almeno tre attività commerciali e assimilate che presentino tutte le seguenti caratteristiche:

- localizzazione all'interno dello stesso isolato o isolati diversi posizionati sulla stessa via o incrocio;
- collocazione entro un percorso pedonale di non oltre 150 metri tra gli ingressi degli esercizi più distanti, senza però implicare l'attraversamento di un sistema commerciale lineare;
- raggiungimento complessivo di una media superficie di vendita.

15.4. Sono ammesse attività commerciali per esercizi di vicinato e l'attività di media strutture di vendita di 1° livello (fino a 1.500 mq di SdV) con modalità diretta.

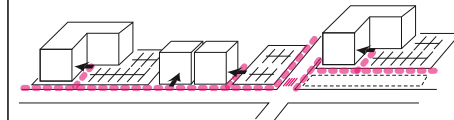
15.5. Nelle aree interessate da tali Sistemi il PGT promuove la continuità e il rafforzamento del sistema dell'offerta con particolare attenzione alla qualità urbana, incentivando operazioni di potenziamento dell'accessibilità pedonale e ciclabile, o scelte localizzative in prossimità di nodi di scambio del trasporto pubblico, attraverso possibili riduzioni delle dotazioni urbanistiche richieste.

4 Via Leonardo da Vinci

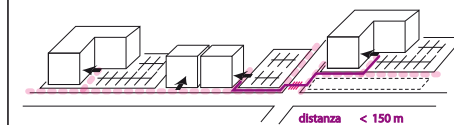
SISTEMI COMMERCIALI AREALI
SPONTANEI O CONSOLIDATI

LINEE GUIDA PROGETTUALI

Collegamento pedonale continuo che garantisce l'accesso alle attività commerciali



Collocazione dell'attività commerciale entro un percorso pedonale di non oltre 150 m tra gli ingressi degli esercizi più distanti





L'analisi della geografia dell'offerta del territorio di Meda, non ha consentito di rilevare l'esistenza di Sistemi commerciali areali programmati, in quanto il modello regolativo adottato in questi anni dall'amministrazione ha di fatto bloccato lo sviluppo di nuove MSV.
 Non è stata riscontrata la presenza di GSV sul territorio.

INDICAZIONI AL COMUNE

Al comune viene richiesto lo sforzo di reperire, attraverso adeguate analisi, quelle aree da assoggettare a pianificazione attuativa che presentino caratteristiche tali da poter ospitare l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

Anche in questo caso le "condizioni di contesto" possono rappresentare un elemento non discriminante e qualitativo da utilizzare per il riconoscimento delle aree:

- presenza di edifici dismessi o da riqualificare;
- presenza di nodi di scambio con il trasporto pubblico (stazioni, fermate bus, etc..)
- elevato grado di accessibilità veicolare

5
 SISTEMI COMMERCIALI AREALI
 PROGRAMMATI

LINEE GUIDA PROGETTUALI

Una volta individuate dal Documento di Piano le aree che si prestano all'insediamento di MSV di livello superiore (>2500mq) e GSV, sarà compito della pianificazione attuativa indicare le linee guida progettuali in accordo con i principi per la tutela degli impatti e la valorizzazione del territorio.

LINEE GUIDA URBANISTICHE

Art. 16 **Sistemi commerciali areali programmati.**

16.1 I sistemi commerciali areali programmati, individuati nell'apposita cartografia nel DdP, sono le uniche localizzazioni del territorio comunale in cui sia possibile realizzare ex novo, trasferire o ampliare MSV di livello superiore e GSV.