

Regione  
**FRIULI VENEZIA GIULIA**  
Provincia di  
**Gorizia**



Comune di  
**MONFALCONE**



***PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO***

- 1) *NORME DEL PIANO DI SETTORE PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO - norme di attuazione*
- 2) *NORME DEL PIANO DI SETTORE PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO – norme di procedura*
- 3) *CRITERI E MODALITA' DI RILASCIO PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA*

Approvazione del Consiglio Comunale con deliberazione n. 27/100 del 18/10/2007  
Come modificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 15/37 dell'11/06/2009  
Come modificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 29 del 30/03/2011  
Come modificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n 21/102 del 17/12/2012

**PARTE PRIMA:**

*NORME DEL PIANO DI SETTORE PER IL  
COMMERCIO AL DETTAGLIO*

**NORME DI ATTUAZIONE**

## **Art. 1 – DEFINIZIONI GENERALI**

Ai fini delle seguenti norme si intendono:

- a) per Legge, la legge regionale del Friuli Venezia Giulia n. 29 dd. 05/12/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
- b) per Regolamento, il Regolamento approvato con D.P.R. n. 069/Pres/2007 dd. 23/03/2007;
- c) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- d) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area alla quale ha accesso il pubblico, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quella destinata a mostra o esposizione di merce. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, area adibita a deposito dei carrelli;
- e) per medie strutture di vendita gli esercizi di commercio al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1.500 mq.;
- f) per grandi strutture di vendita gli esercizi di commercio al dettaglio aventi superficie superiore a 1.500 mq.
- g) centro commerciale al dettaglio: un insieme di piu' esercizi al dettaglio, realizzati secondo un progetto unitario, con infrastrutture e servizi gestiti unitariamente, la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a metri quadrati 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, con esclusione delle attività di vendita all'ingrosso;
- h) complesso commerciale: un insieme di piu' esercizi sia di vicinato, che di media o grande struttura, insediati in uno o piu' edifici, funzionalmente o fisicamente integrati tra loro, o che facciano parte di un unico Piano attuativo la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a metri quadrati 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago;
- i) per PRGC il vigente Piano Regolatore Generale Comunale

Per le definizioni non presenti nell'elenco di cui sopra, si rimanda a quelle della LR 29/05.

Ai fini delle presenti norme, si intendono:

1. per Piano, il presente Piano di settore per il commercio al dettaglio del Comune di Monfalcone;
2. per norme di Piano, il presente articolato normativo;
3. per zona urbanistica Hgd, zone per grandi strutture di vendita con superficie di vendita maggiore o uguale a 5.000 mq. e con superficie coperta complessiva inferiore o uguale a 15.000 mq., mentre per zona

urbanistica Hg, zona per grande struttura di vendita con superficie coperta complessiva superiore a 15.000 mq. esistente.

## **Art. 2 –GENERALITA’ – CONTENUTI –VIGENZA**

Il presente Piano di settore per il commercio al dettaglio di cui all'art. 15 della Legge prevede:

1. l'individuazione delle zone omogenee destinate all'allocazione delle grandi strutture di vendita comunali, nell'osservanza dei seguenti criteri:
  - salvaguardia e razionalizzazione della funzionalità della rete viaria primaria e secondaria;
  - congruenza ambientale dell'intervento previsto con l'osservanza dei valori storico-architettonici, culturali, paesaggistici, naturalistici e insediativi del contesto, nel rispetto delle norme vigenti nei singoli settori;
2. la delimitazione delle aree edificate, delle aree dei centri storici, degli edifici soggetti a regime vincolistico, di quelle soggette ad interventi di recupero e riqualificazione urbanistica commerciale;
3. il rinvio alle norme del P.R.G.C. della determinazione per singola zona omogenea delle superfici destinabili alle grandi strutture di vendita.

Il piano di settore vige in coerenza con:

- i criteri e modalità per le medie strutture di vendita di cui alla Legge n. 29/05 art. 12 comma 4 e di cui all'apposito articolato normativo del Comune di Monfalcone;
- la Legge n. 29/05 e successive modifiche ed integrazioni, anche per quanto riguarda la programmazione della rete distributiva minore ed in particolare degli esercizi di vicinato;
- la strumentazione urbanistica comunale ed in particolare il PRGC approvato dal Consiglio Comunale di Monfalcone.

Allo scopo il presente Piano di settore norma anche gli insediamenti riguardanti il commercio di vicinato e le medie strutture.

A completamento delle norme tecniche di attuazione di PRGC, laddove viene citato il Piano comunale per il commercio, si deve intendere il presente Piano di settore.

Il presente piano rimarrà in vigore fintanto che sarà approvata la variante al PRGC, da adottarsi a seguito della conclusione dello studio del territorio finalizzato alla verifica del possibile insediamento di grandi strutture di vendita nel rispetto della sostenibilità del territorio in relazione al traffico veicolare ed all'inquinamento acustico che tali strutture comportano.

### **Art.3 - OBIETTIVI**

Il Piano persegue i seguenti obiettivi a recepimento, completamento ed integrazione di quelli previsti dalla Legge:

- a) la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà di impresa e la libera circolazione delle merci;
- b) la tutela del consumatore, con particolare riguardo all'informazione, alla possibilità di approvvigionamento, al servizio di prossimità, all'assortimento e alla sicurezza dei prodotti;
- c) l'efficienza, la modernizzazione e lo sviluppo della rete distributiva, nonché l'evoluzione tecnologica dell'offerta, anche al fine del contenimento dei prezzi;
- d) il pluralismo e l'equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e le diverse forme di vendita, con particolare riguardo al riconoscimento e alla valorizzazione del ruolo delle piccole e medie imprese;
- e) la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane,
- f) lo sviluppo e l'innovazione della rete distributiva, favorendo la crescita dell'imprenditoria e dell'occupazione, nonché la qualità del lavoro e la formazione professionale degli operatori e dei dipendenti;
- g) lo sviluppo del commercio in coerenza con le tendenze evolutive socio economiche generali;
- h) la valorizzazione della funzione commerciale a favore della qualità sociale della città e del territorio;
- i) lo sviluppo del commercio nelle sue varie forme con attenzione al contenimento degli impatti negativi sul piano territoriale, ambientale ed economico.

### **Art. 4 - DEFINIZIONI SPECIFICHE**

Rispetto agli argomenti specifici del Piano di settore si dà atto delle seguenti definizioni.

4.1 - Per segnalazione certificata di inizio attività o SCIA si intende la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della Legge n. 241dd. 07/08/1990.

4.2 - Per centro commerciale al dettaglio si intende un insieme di più esercizi, realizzati secondo un progetto unitario, con infrastrutture e servizi gestiti

unitariamente, la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a mq. 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, con esclusione delle attività di vendita all'ingrosso.

4.3 – per complesso commerciale al dettaglio si intende un insieme di più esercizi sia di vicinato, che di media o grande struttura, insediati in uno o più edifici, funzionalmente o fisicamente integrati tra loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a mq. 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago.

4.4 – Per superficie coperta complessiva di un centro commerciale o di un complesso commerciale si intende la superficie coperta destinata ad attività commerciale, inclusi uffici, depositi, locali di lavorazione e servizi; qualora l'attività si svolga in un edificio su più piani, la superficie coperta complessiva corrisponde alla somma delle superfici dei singoli piani destinate agli usi anzidetti.

4.5 - Nell'ambito della distinzione tra settori merceologici si individuano le seguenti specificazioni:

A – farmacie, rivendite di generi di monopolio e impianti di distribuzione di carburanti sono assegnati a settori speciali.

#### **Art.5 - AMBITI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE**

Sono definiti i seguenti ambiti per la programmazione commerciale del Comune:

- Ambito per una zona Hg, ex HC esistente, di cui alla cartografia allegata;
- Ambiti per tre zone Hgd, di cui alla cartografia allegata, relativi all'insediamento di grandi strutture di vendita con superficie da mq. 5.000 e con superficie coperta complessiva inferiore a mq. 15.000;
- Ambiti per il commercio di vicinato: sono le zone omogenee di tipo A, B, C, D, G, L, ed H di cui alla cartografia del vigente PRGC. In tali zone il commercio di vicinato è ammesso in tutti i suoi settori fatte salve le prescrizioni di Piano regolatore;
- Ambiti per medie strutture: costituiti dalle zone A, B, C, D ed H di cui alla cartografia del vigente PRGC. In tali zone le medie strutture sono sempre ammesse se non superiori a 400 mq di tutti i settori merceologici, fatti salvi, le prescrizioni del PRGC, ed il limite di mq. 1.000 di superficie di vendita per i generi non alimentari relativamente alla parte della zona B1 denominata centro emporiale, come da cartografia allegata. Per le superfici superiori a 400 mq ci si

deve riferire ai "criteri e modalità" di cui all'apposito articolato normativo.

- Ambito per il commercio di qualità coincidente con il CENTRO EMPORIALE di Monfalcone come indicato nella cartografia allegata;
- Ambiti per grandi strutture: costituiti dalle zone H2 di cui alla cartografia allegata ed al vigente PRGC; in tali zone le grandi strutture sono ammesse nel rispetto degli standard urbanistici e delle prescrizioni commerciali (artt. 16 e 17);

#### **Art. 6 - DELIMITAZIONE DELLE AREE URBANE E DELLE AREE EXTRA URBANE EDIFICATE.**

Per le finalità espresse dal Piano di settore si identifica:

- la delimitazione delle aree urbane nel complesso delle aree a destinazione compatibile con quella commerciale (B, C, D, G, L, H);
- l'assenza di aree extra urbane edificate in quanto il Comune confina con i Comuni del mandamento senza soluzione di continuità del tessuto edificato.

Il complesso delle aree omogenee di tipo D implica la programmazione territoriale delle aree industriali da parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Comune di Monfalcone.

#### **Art. 7 - DELIMITAZIONE DELLE AREE STORICHE, DELLE AREE EDIFICATE CENTRALI E DELLE AREE INTERESSATE AD INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE.**

1. A norma di Piano di settore, viene individuata nella zona omogenea di tipo B1 del PRGC, l'area definita "CENTRO EMPORIALE", indicata nella cartografia allegata, soggetta ad interventi specifici (artt. 86 e 104 della Legge).

Nell'area "CENTRO EMPORIALE", sono consentite localizzazioni di medie strutture secondo le norme di Piano e saranno attivate:

- condizioni favorevoli, relativamente agli standard urbanistici (art. 19)  
Per le norme dell'area "CENTRO EMPORIALE" si rinvia all'art. 19.

2. A norma di Piano di settore, le rimanenti porzioni della zona omogenea B1 sono interessate da interventi di riqualificazione commerciale. La ricollocazione di una media struttura di vendita come pure il commercio non alimentare a basso impatto potrà essere localizzata nelle suddette aree qualora vengano soddisfatti gli standard di parcheggio laddove richiesti dallo strumento urbanistico generale.

## **Art. 8 - DELIMITAZIONE DELLE AREE CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI E VINCOLI.**

1. Nella zona omogenea H2 all'interno del centro emporiale, nella struttura esistente, potrà essere localizzato un esercizio commerciale di media superficie per la vendita al dettaglio del settore alimentare e non alimentare, con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500.

Tale superficie di vendita, in alternativa, potrà essere autorizzata, quale insieme di esercizi di vicinato e media struttura di vendita.

2. A norma di Piano di settore, viene individuata l'area definita "Ex Ospedale di Via Rossini", come zona omogenea "O<sub>1</sub>", così come indicata nella cartografia del vigente PRGC.

Nella zona "O<sub>1</sub>" è consentita la localizzazione di un esercizio del settore alimentare con superficie di vendita non superiore a mq. 1.400, attuabile solo mediante la procedura di trasferimento.

E' altresì consentita la localizzazione di esercizi fino alla concorrenza complessiva di mq. 800 di superficie autorizzata, da intendersi quindi quale somma tra piccolo e medio dettaglio (fino a mq. 800) del settore non alimentare.

3. Le destinazioni urbanistiche delle aree di cui alla zona omogenea D e conseguenti categorie sono normate in accordo con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Comune di Monfalcone. Allo scopo si individuano apposite indicazioni all'art. 20 delle presenti norme.

## **Art. 9 - ZONA OMOGENEA Hg**

Il vigente P.R.G.C. identifica nella zona omogenea Hg l'insediamento commerciale esistente qualificato quale centro commerciale con superficie coperta complessiva superiore a mq 15.000 con le prescrizioni previste dal P.R.G.C.

## **Art. 10 – ZONE Hgd.**

Sono previste dal Piano e dal vigente PRGC le seguenti zone con edifici a destinazione totalmente o prevalentemente commerciale con superficie coperta complessiva commerciale inferiore a mq.15.000:

1. la zona Hgd/1 coincidente con l'area di via C.A. Colombo in cui sono insediate le attività COOP ed EXPERT;
2. la zona Hgd/2, coincidente con l'area di via C.A. Colombo in cui è insediata l'attività MERCATONE UNO ;
3. la zona Hgd/3 comprendente il Complesso Commerciale PAHOR e FERRO JULIA di via Grado.



### **Art. 11 - COMPLESSI E CENTRI COMMERCIALI**

Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 29/05, si configurano quale:

- 1 CENTRO COMMERCIALE, l'insieme delle attività ricadenti nell'insediamento "LA VELA" di via Grado, con superficie di vendita autorizzata fino a mq. 2.500;
- 2 COMPLESSO COMMERCIALE, l'insieme delle attività ricadenti nell'insediamento "PAHOR" di via Grado, con superficie di vendita attualmente autorizzata fino a mq. 3.000;
- 3 CENTRO COMMERCIALE, l'insieme delle attività ricadenti nell'insediamento "EMISFERO" di via Pocar, con superficie di vendita attualmente autorizzata fino a mq. 14.000.
- 4 COMPLESSO COMMERCIALE DI VIA ROSSINI, l'insieme delle attività di cui al precedente articolo 8 comma 2 attualmente autorizzate fino a mq 1.780;

### **Art. 12 – PARTICOLARI VINCOLI E PRESCRIZIONI PER IL COMMERCIO DI VICINATO NELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE**

Nei centri commerciali al dettaglio la somma della superficie di vendita al dettaglio degli esercizi di vicinato e di media struttura non è inferiore al 25% della superficie totale di vendita.

All'interno dei complessi commerciali al dettaglio il rapporto tra le superfici di vendita è libero.

Sono sempre autorizzati i trasferimenti, gli ampliamenti e le concentrazioni che avvengono all'interno dei centri e complessi commerciali qualora non comportino ampliamento della superficie complessiva di vendita, relativamente a ciascun settore merceologico già autorizzato, e fermo restando il rispetto della percentuale prevista per i centri commerciali al dettaglio.

### **Art. 13 – PARTICOLARI VINCOLI E PRESCRIZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE**

I criteri localizzativi riguardanti le medie strutture di vendita sono contenuti nel PRGC vigente, in accordo con le scelte dello strumento di settore specifico, costituito dalla presente normativa. Si riconoscono a tale scopo come idonee ad ospitare le strutture di media distribuzione inferiore a 400 mq le zone omogenee: A, B, C, D, H con esclusione di quelle soggette a particolari prescrizioni dal presente Piano.

Gli insediamenti di media struttura inferiore a 400 mq potranno essere concessi qualora le aree:

- 1 abbiano una superficie del lotto superiore a 1.100 mq nel caso di strutture del settore alimentare o non alimentare ad alto impatto;
- 2 abbiano una superficie del lotto superiore a 700 mq nel caso di strutture del settore non alimentare a basso impatto.

Si riconoscono idonee agli insediamenti per media struttura superiore a 400 mq le aree ricadenti in zone omogenee H ed O secondo le specifiche schede, oltre che le aree delle zone omogenee:

- CENTRO EMPORIALE, fino ad un massimo di 1000 mq per il settore non alimentare, fatto salvo quanto previsto all'art. 8 comma 1 del presente piano;
- B1, B2, B3, B4 del vigente PRGC fino ad un massimo di 600 mq.

Fatto salvo quanto disposto al punto che precede, l'insediamento di medie strutture superiori a 400 mq. ed inferiore a 800 mq. potrà avvenire:

1. in aree che abbiano una superficie del lotto superiore a 2.200 mq nel caso di strutture del settore alimentare o non alimentare ad alto impatto;
2. in aree che abbiano una superficie del lotto superiore a 1.400 mq nel caso di strutture del settore non alimentare a basso impatto.

**Art. 14 – STANDARD URBANISTICI – STANDARD A PARCHEGGIO PERTINENZIALE**

14.1 - Per l'attivazione di medie strutture di vendita superiori e di grandi strutture di vendita, sia sotto forma di singole strutture che di aggregazioni quali il centro commerciale ed il complesso commerciale, devono essere rispettati in relazione alla superficie di vendita i seguenti parametri di superficie fondiaria minima a disposizione per l'insediamento:

Superficie di vendita	Parametri di superficie fondiaria minima	
	Strutture ad alto impatto	Strutture non alimentari a basso impatto
da 800 a 1.000 mq.	≥ 5.000 mq.	≥ 3.000 mq.
da 1.001 a 1.500 mq	≥ 7.000 mq.	
da 1.501 a 2.500 mq.	≥ 10.000 mq.	
da 2.501 a 5.000 mq.	≥ 15.000 mq. .	
oltre 5.000 mq.	Zona Hgd	

14.2 - Le strutture commerciali di qualsiasi tipologia e merceologia debbono dotarsi di superfici di parcheggio pertinenziale dimensionati in rapporto alla superficie di vendita prevista, così come prescritto dallo strumento urbanistico generale.

Gli standard di parcheggio richiesti si intendono per nuove aperture, ampliamenti e trasferimenti, con esclusione di subingressi in attività commerciali già esistenti.

14.3 - Per strutture commerciali non superiori a 600 mq insediate nell'area "CENTRO EMPORIALE" di cui all'art. 7, comma 1, si rimanda all'art. 19.

### **Art. 15 – ULTERIORI PRESCRIZIONI**

Ogni media struttura (se ubicata nei confini del CENTRO EMPORIALE) che preveda l'apposizione su suolo pubblico, per via diretta o indiretta, di segnaletica di riferimento per la propria attività deve obbligatoriamente segnalare anche l'ubicazione del più vicino parcheggio utile.

### **Art. 16 - LIMITI MASSIMI PER LE GRANDI STRUTTURE**

Fermo restando il rispetto degli standard e delle altre condizioni urbanistiche, nonché quanto disciplinato dal Regolamento di cui al DPR 069/Pres/2007, i limiti massimi di superficie per le grandi strutture di vendita, per singola zona omogenea, sono desumibili come equivalenza tra i metri cubi del volume massimo edificabile come previsto dal vigente PRGC, ai metri quadrati di superficie di vendita.

### **Art. 17 - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

L'insediamento di grandi strutture per nuova autorizzazione o trasferimento deve avvenire:

- in zona H2 – Hgd – Hg = per tutte le merceologie e superfici commerciali;
- in zona B1 del vigente PRGC = per quanto appositamente specificato in altri articoli.

nel rispetto degli standard e delle altre condizioni urbanistiche, e comunque in relazione alla disponibilità di superficie per grandi strutture così come derivante dall'equivalenza tra volume massimo edificabile previsto dal vigente PRGC e superficie di vendita.

I trasferimenti di grandi strutture esistenti in ambito comunale sono sempre consentiti nel rispetto delle condizioni localizzative per le grandi strutture, delle norme urbanistiche e del presente Piano.

L'ampliamento di grandi strutture di ogni settore merceologico è consentito nel rispetto dei limiti massimi e delle condizioni localizzative per le grandi strutture, e di quanto indicato nei commi precedenti del presente articolo.

### **Art. 18 - INDICAZIONI PER ALTRI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE**

Ai fini di un'eventuale predisposizione del Piano dei Pubblici Esercizi, si identifica l'esigenza che i Pubblici Esercizi del centro di Monfalcone vengano concentrati con prevalenza nel CENTRO EMPORIALE, unitamente ai piccoli esercizi commerciali per la vendita di prodotti alimentari, artigianali ed altri legati all'ambiente e al territorio.

## **Art. 19– NORME DI ATTUAZIONE DELLA ZONA DEFINITA “CENTRO EMPORIALE”**

1. A norma di Piano di settore, è possibile localizzare all'interno della zona CENTRO EMPORIALE strutture commerciali non alimentari con superficie di vendita non superiore a mq. 1.000, fatto salvo quanto previsto all'art. 8 comma 1.
2. Per le strutture commerciali, di cui al punto 1, realizzate in edifici di nuova realizzazione o ristrutturati con modificazione della destinazione d'uso o comunque in caso di aumento della volumetria, qualora non sia possibile ricavare l'intero standard di parcheggi all'interno dell'area, così come previsto dalla legge, è consentito attivare convenzioni con Enti gestori a qualsiasi titolo di posti auto, da riservare in esclusiva alla propria clientela, che comunque assicurino il rispetto della disponibilità dei parcheggi. In ogni caso tali aree di parcheggio dovranno essere ubicate entro un raggio di 1000 m. dall'ubicazione dell'attività, fermo restando il rispetto del numero minimo di posti auto previsti dagli standard urbanistici.

## **Art. 20 – INTERVENTI SPECIFICI**

A norma del Piano di settore, così come disposto dagli artt. 86 e 104 della Legge, la zona definita “CENTRO EMPORIALE”, è destinata ai fondi di incentivo per gli investimenti commerciali ed infrastrutturali.

Per la zona omogenea tipo D1-f, nel rispetto delle specifiche competenze del Consorzio per le aree industriali, si indicano le seguenti superfici di vendita, con riferimento alle attività commerciali al dettaglio: fino ad un massimo di 1.500 mq di superficie per le attività a basso impatto e solo commercio di vicinato per le altre attività.

In tale area è comunque possibile l'apertura di una nuova attività di media struttura maggiore, o il trasferimento di attività di media struttura maggiore esistente, nel locale commerciale ove era già stato attivato esercizio commerciale di media maggiore.

## **Art. 21 – NORME FINALI**

I rinvii al sistema normativo vigente devono intendersi automaticamente modificati o integrati nel caso di modifiche od integrazioni portate alle disposizioni stesse dopo la data di adozione del presente Piano.

Le norme e le prescrizioni del presente piano sono applicabili fintanto che non siano in contrasto con le norme ed i principi giuridici comunitari, di legislazione nazionale per le materie di competenza statale e con le norme regionali di propria competenza.

**Art. 22 – ENTRATA IN VIGORE**

Le disposizioni del presente Piano non in contrasto con il PRGC entrano in vigore con l'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione del Piano stesso.

**PARTE SECONDA:**

*NORME DEL PIANO DI SETTORE PER IL  
COMMERCIO AL DETTAGLIO*

**NORME DI PROCEDURA**

### **Art. 23- GENERALITA' DELLE PROCEDURE**

La presente parte si riferisce alle procedure per grandi strutture di vendita, centri commerciali e complessi commerciali.

Per la parte relativa alle medie strutture le procedure sono riportate nell'allegato normativo corrispondente ai "criteri e modalità" per le medie strutture richiesti dalla normativa vigente.

Per i requisiti di accesso all'attività, la gestione dei subingressi e la sospensione dell'attività si rimanda alla normativa vigente.

### **Art. 24 - PROCEDURE DI AUTORIZZAZIONE PER LE GRANDI STRUTTURE**

Le domande per le autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita sono inoltrate e allo Sportello Unico, corredate dalla documentazione minima obbligatoria di cui agli allegati C e D al D.P.R. 069/Pres del 23/03/2007, per la valutazione ai fini del rilascio dell'autorizzazione.

In ottemperanza a quanto disciplinato dagli artt. 13 e 14 della Legge Regionale 29/05, si precisa quanto segue:

#### **APERTURA DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA:**

- **Nuovo rilascio**: la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge 29/05. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alla disponibilità del vigente PRGC e modalità del presente Piano, commerciali, in relazione alla disponibilità di superficie per grandi strutture così come derivante dal volume massimo edificabile previsto dal vigente PRGC e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
- **Trasferimento di sede**: la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alla disponibilità del vigente PRGC e modalità del presente Piano, commerciali, in relazione alla disponibilità di superficie per grandi strutture così come derivante dal volume massimo edificabile previsto dal vigente PRGC e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
- **Ampliamento**: la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della

Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alla disponibilità del vigente PRGC e modalità del presente Piano, commerciali, in relazione alla disponibilità di superficie per grandi strutture così come derivante dal volume massimo edificabile previsto dal vigente PRGC e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.

- **Concentrazione:**

- **di Grandi strutture:** la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alla disponibilità del vigente PRGC e modalità del presente Piano, commerciali in relazione alla disponibilità di superficie per grandi strutture così come derivante dal volume massimo edificabile previsto dal vigente PRGC e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
- **di Medie strutture in Grandi strutture:** la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alla disponibilità del vigente PRGC e modalità del presente Piano, commerciali in relazione alla disponibilità di superficie per grandi strutture così come derivante dal volume massimo edificabile previsto dal vigente PRGC e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso. Le autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita concentrate devono essere revocate.
- **di Esercizi di Vicinato in Grandi strutture:** la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alla disponibilità del vigente PRGC e modalità del presente Piano, commerciali in relazione alla disponibilità di superficie per grandi strutture così come derivante dal volume massimo edificabile previsto dal vigente PRGC e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.



## **Art. 25 - AUTORIZZAZIONE PER CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

Un centro commerciale al dettaglio è un insieme di più esercizi, realizzati secondo un progetto unitario, con infrastrutture e servizi gestiti unitariamente, la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a mq. 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago, con esclusione delle attività di vendita all'ingrosso.

Il centro commerciale deve essere dotato di spazi e servizi comuni, funzionali rispetto al centro stesso, che possono essere organizzati su superfici sia coperte che scoperte.

Il centro commerciale è unitario rispetto al sistema di traffico, parcheggi e servizi ad uso collettivo, in modo che il consumatore abbia un'immagine unica dell'offerta commerciale e dei servizi annessi.

La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali nello stesso presenti.

I centri commerciali necessitano:

- dell'autorizzazione generale per il centro come tale, in quanto grande struttura, secondo le procedure ed alle condizioni stabilite nell'articolo precedente. L'autorizzazione può essere richiesta dal promotore o, in assenza, da tutti i titolari degli esercizi che costituiranno il centro;
- dell'autorizzazione o segnalazione certificata di inizio attività, a seconda delle dimensioni, per ciascuno degli esercizi al dettaglio presenti nel centro.

Chi intenda dar vita ad un centro commerciale al dettaglio, costituito da più esercizi, deve presentare allo Sportello Unico, un'unica domanda allegando la documentazione prevista dal Regolamento.

Qualora il soggetto promotore del centro chieda, prima del rilascio delle autorizzazioni corrispondenti agli esercizi oggetto di domanda, che esse siano intestate ad altri soggetti, la richiesta va accolta alla sola condizione che questi ultimi siano in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività. Qualora si tratti di esercizi di vicinato, il Comune invita i singoli soggetti interessati ad inoltrare le segnalazioni preventive entro un termine non superiore a 30 giorni.

I commercianti associati che intendono creare un centro commerciale al dettaglio, mediante l'apertura di esercizi di cui vogliono conservare la distinta titolarità, possono chiedere che l'esame delle domande e delle segnalazioni relative (a seconda che si tratti di grandi-medie strutture o di esercizi di vicinato) sia fatto congiuntamente secondo un criterio unitario. Prima del rilascio dell'autorizzazione generale e unica per il centro a nome di tutti i promotori, è possibile sostituire i richiedenti originari con altri.

Le fattispecie di cui ai due commi precedenti non costituiscono subingresso. Dopo la concreta attivazione delle varie aziende e, quindi, dopo l'inizio della vendita al pubblico, i relativi cambi di titolarità possono avvenire soltanto a seguito di trasferimento dell'azienda tra vivi o a causa di morte, tipizzando la fattispecie del subingresso, normato dalla Legge.

Il trasferimento di sede di un esercizio fuori dal Centro commerciale non è mai consentito.

Le modifiche che intervengono sulla superficie di vendita e sul settore merceologico sono soggette ad autorizzazione secondo le norme generali.

### ***Art. 26 - AUTORIZZAZIONE PER COMPLESSI COMMERCIALI***

Per complesso commerciale si intende un insieme di più esercizi sia di vicinato, che di media o grande struttura, insediati in uno o più edifici, funzionalmente o fisicamente integrati tra loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a mq. 1.500 e la cui prevalente destinazione commerciale possa essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di intrattenimento e svago.

Chiunque intenda istituire un complesso commerciale deve presentare allo Sportello Unico, una domanda corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge.

Il Comune intesta al richiedente ovvero a nome di tutti i richiedenti l'autorizzazione generale.

Successivamente verranno rilasciate tante autorizzazioni quanti sono i singoli esercizi componenti il complesso ovvero verranno aperte eventuali attività di vicinato o di media struttura minore di 400 mq con SCIA.

### ***Art. 27 - REVOCHE E SANZIONI***

L'autorizzazione per grande struttura viene revocata:

- nel caso in cui il titolare non inizi l'attività entro 2 anni dalla data di rilascio, salvo proroga autorizzata;
- sospenda l'attività per un periodo superiore a 12 mesi senza gravi e circostanziati motivi con le procedure previste dalla Legge;
- non risulti più provvisto dei requisiti soggettivi di Legge;
- nel caso di recidiva nella violazione delle prescrizioni in materia igienico- sanitaria.

Le sanzioni sono quelle previste dalla Legge all'art. 80.

**Art. 28 - NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle Norme di Legge ed al Regolamento.

**PARTE TERZA:**

*CRITERI E MODALITA' DI RILASCIO PER LE  
MEDIE STRUTTURE DI VENDITA*

### ***Art. 29 - CONTENUTI***

Gli articoli della parte terza stabiliscono i criteri e disciplinano le modalità per il rilascio dell'autorizzazione all'apertura, al trasferimento, all'ampliamento ed alla concentrazione delle medie strutture di vendita al dettaglio, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale Friuli V.G. n. 29/2005, e s.m.i..

### ***Art. 30 - ORIZZONTE TEMPORALE DEI CRITERI***

I presenti criteri rimarranno in vigore fintanto che sarà approvata la variante al PRGC da adottarsi a seguito della conclusione dello studio del territorio, finalizzato alla verifica del possibile insediamento di attività di media distribuzione nel rispetto della sostenibilità del territorio in relazione al traffico veicolare ed all'inquinamento acustico che tali strutture comportano.

### ***Art. 31 - CLASSIFICAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE***

Le medie strutture di vendita vengono così distinte per superficie di vendita e settore merceologico:

M1A: medie strutture alimentari, di superficie non superiore a 400 mq.

M1NA: medie strutture non alimentari, di superficie non superiore a 400 mq.

M2A: medie strutture alimentari, di superficie superiore a 400 mq.

M2NA: medie strutture non alimentari, di superficie superiore a 400 mq.

### ***Art. 32- CRITERI PER L'INSEDIAMENTO***

Gli insediamenti delle medie strutture sono subordinati al rispetto delle prescrizioni del PRGC e del Piano di settore per il commercio relative alle aree di localizzazione, nonché alle norme sulla viabilità e alla disponibilità minima di aree destinate a parcheggi a disposizione dei clienti, come previsto all'art. 14 del Piano di settore.

E' sempre possibile l'apertura di una nuova attività di media struttura maggiore, o il trasferimento di attività di media struttura maggiore esistente, nel locale commerciale ove era già stato attivato esercizio commerciale di media maggiore.

Ogni struttura edilizia deve essere considerata nel suo insieme, sia quando la ripartizione interna preveda un unico esercizio commerciale sia quando la ripartizione interna preveda una suddivisione in più esercizi classificabili quali esercizi di vicinato.

Per gli esercizi già in attività alla data di adozione del presente Piano i parametri di superficie a parcheggio ed i rimanenti standard urbanistici restano quelli preesistenti.

L'adeguamento ai nuovi parametri è richiesto nel caso di nuove aperture, di trasferimenti e di ampliamenti con esclusione di subentro a qualsiasi titolo nell'esercizio dell'attività.

### **Art. 33 – CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

Nell'arco temporale di validità dei criteri, ai fini della definizione di:

- obiettivi di sviluppo per le medie strutture;
- criteri di graduazione degli interventi;
- criteri di priorità degli interventi

si riconoscono idonee agli insediamenti di medie strutture minori, come stabilito all'art. 13 del vigente piano di settore, le zone omogenee A, B, C, D, ed H, salvo specifiche aree soggette a particolari prescrizioni dal vigente PRGC.

Si riconoscono idonee agli insediamenti di medie strutture maggiori le aree ricadenti in zona omogenee H ed O secondo le specifiche schede del PRGC.

Si riconoscono altresì idonee per l'insediamento di strutture di media superficie di vendita fino a 600 mq le aree B1, B2, B3 e B4 del vigente PRGC.

E' altresì consentito

- l'insediamento di media struttura maggiore del settore alimentare e non alimentare, con superficie fino a 1.500 mq nella zona omogenea H2 all'interno del centro emporiale, nell'edificio esistente. Tale superficie di vendita, in alternativa, potrà essere autorizzata, quale insieme di esercizi di vicinato e media struttura di vendita.
- l'insediamento di media struttura maggiore con superficie fino a 1000 mq per il settore non alimentare, all'interno del CENTRO EMPORIALE, in locale commerciale già sede di attività di media struttura maggiore.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato al rispetto dei requisiti urbanistici prescritti dal PRGC, nonché alla valutazione della sostenibilità dell'impatto della struttura da realizzare, modificare o trasferire, in relazione al traffico veicolare ed all'inquinamento acustico che tali strutture comportano.

Le autorizzazioni al trasferimento di sede nell'ambito del territorio comunale sono sempre concesse, in conformità alle norme del Piano di settore attinenti alle destinazioni d'uso ed agli standard urbanistici.

Le autorizzazioni all'ampliamento della superficie di vendita delle medie strutture sono sempre concesse entro i limiti della categoria dimensionale originaria.

Per ciascuna autorizzazione all'ampliamento devono inoltre essere soddisfatti i requisiti urbanistici conseguenti.

#### **Art. 34 - CRITERI DI PRIORITA'**

Costituiscono domande concorrenti:

- quelle che intendano insediarsi nel contesto dello stesso piano attuativo quando esistente o dello stesso edificio negli altri casi;
- quelle che siano pervenute al protocollo comunale in un periodo di 15 giorni una dall'altra.

Costituiscono priorità tra domande concorrenti:

- domande che contemplino il trasferimento di medie strutture esistenti;
- la dimostrazione di contenimento degli impatti commerciali, ambientali ed urbanistici. Gli atti di cui sopra saranno eventualmente proposti dal richiedente in piena autonomia formale e divulgativa;
- domande tese ad ubicare l'attività nell'ambito di sviluppo per medie strutture previsto dal Piano di settore;
- domande che prevedano la concentrazione di esercizi esistenti e che prevedano il reimpiego di almeno il 50% del personale occupato nelle attività da concentrare.

A parità di condizioni si farà riferimento all'ordine cronologico di arrivo delle domande.

#### **Art. 35 - AUTORIZZAZIONE QUALE ATTO DOVUTO**

A norma degli artt. 12 e 14 del Regolamento, l'autorizzazione all'apertura o all'ampliamento di medie strutture di vendita è sempre dovuta purché l'intervento avvenga a seguito di concentrazione di esercizi di vicinato e/o di media struttura di vendita preesistenti che siano in attività, che provengano dall'intero territorio regionale.

Il rilascio dell'autorizzazione comporta la revoca dei titoli autorizzativi relativi ai preesistenti esercizi.

#### **Art. 36 - PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE**

La domanda per l'autorizzazione all'apertura, al trasferimento, all'ampliamento ed alla concentrazione delle medie strutture di vendita al dettaglio può essere presentata allo Sportello Unico.

La domanda, redatta sul modello apposito, deve essere corredata dalla documentazione prevista all'allegato C del Regolamento.

L'ufficio commercio verifica di norma con cadenza di 15 giorni le richieste pervenute, anche ai fini dell'esame dei criteri di priorità tra domande concorrenti.

### **Art. 37 - TEMPI DELLE PROCEDURE**

In ottemperanza a quanto disciplinato dall'art. 12 della Legge, si precisa quanto segue:

**APERTURA DI UNA MEDIA STRUTTURA CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 400 MQ.:**

- **Nuovo rilascio:** la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alle prescrizioni del PRGC e del vigente Piano di settore e modalità del presente Piano, e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
- **Trasferimento di sede:** la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alle prescrizioni del PRGC e del vigente Piano di settore e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
- **Ampliamento della superficie nel limite dimensionale della categoria originaria:** la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alle prescrizioni del PRGC e del vigente Piano di settore e modalità del presente Piano e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
- **Concentrazione:** nel rispetto di quanto già disciplinato dal precedente art. 35, la domanda va presentata allo Sportello Unico, corredata dagli elaborati di cui agli allegati del Regolamento della Legge. Il Comune, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, edilizi, urbanistici in relazione alle prescrizioni del PRGC e del vigente Piano di settore e modalità del presente Piano e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui



sopra, si applica il regime del silenzio assenso. Le autorizzazioni relative alle medie strutture di vendita concentrate devono essere revocate.

#### **Art. 38 - ATTI SOGGETTI A SCIA**

Le nuove autorizzazioni per media struttura di superficie non superiore a 400 mq. sono soggette alla sola segnalazione certificata di inizio attività ed al rispetto degli adempimenti urbanistici.

Le aperture per subingresso, le riduzioni di superficie di vendita o di settore merceologico delle medie strutture di vendita vengono assoggettate a semplice segnalazione preventiva; la sospensione e la cessazione dell'attività sono disciplinate dall'art. 38 della L.R. 29/05.

#### **Art. 39 - REVOCA DELL'AUTORIZZAZIONE.**

L'autorizzazione per media struttura viene revocata nei casi in cui:

- il titolare non inizi l'attività entro un anno dalla data di rilascio, salvo proroga autorizzata;
- sospenda l'attività per un periodo superiore a 12 mesi senza gravi e circostanziati motivi con le procedure previste dalla Legge;
- non risulti più provvisto dei requisiti soggettivi di Legge;
- nel caso di recidiva nella violazione delle prescrizioni in materia igienico- sanitaria.

#### **Art. 40 - NORMA FINALE**

Per quanto non espressamente contenuto nelle presenti norme, si rinvia alla normativa di Legge e di Regolamento.

# INDICE PIANO DI SETTORE

## Parte prima: norme del piano di settore per il commercio al dettaglio- norme di attuazione

Art.		Pag.
1	Definizioni generali	3
2	Generalità - contenuti durata	4
3	Obiettivi	5
4	Definizioni specifiche	5
5	Ambiti di programmazione commerciale	6
6	Delimitazione delle aree urbane ed extraurbane edificate	7
7	Delimitazione delle aree storiche, delle aree edificate centrali e delle aree interessate ad interventi di riqualificazione	7
8	Delimitazione delle aree con particolari prescrizioni e vincoli	8
9	Zona omogenea Hg	8
10	Zone Hgd	8
11	Complessi e Centri Commerciali	9
12	Particolari vincoli e prescrizioni per il commercio di vicinato	9
13	Particolari vincoli e prescrizioni per le medie strutture	9
14	Standard urbanistici - standard a parcheggio pertinenziale	10
15	Ulteriori prescrizioni	11
16	Limiti massimi per le grandi strutture	11
17	Grandi strutture di vendita	11
18	Indicazioni per altri strumenti di programmazione comunale	11
19	Norme di attuazione della zona definita "CENTRO EMPORIALE"	12
20	Interventi specifici	12
21	Norme finali	12
22	Entrata in vigore	13

## **Parte seconda: norme del piano di settore per il commercio al dettaglio – norme di procedura**

<b>Art.</b>		<b>Pag.</b>
23	Generalità delle procedure	15
24	Procedure di autorizzazione per le grandi strutture	15
25	Autorizzazione per Centri Commerciali al Dettaglio	17
26	Autorizzazione per Complessi Commerciali	18
27	Revoche e sanzioni	18
28	Norme finali	19

## **Parte terza: criteri e modalità di rilascio per le medie strutture di vendita**

29	Contenuti	21
30	Orizzonte temporale dei criteri	21
31	Classificazione delle medie strutture	21
32	Criteri per l'insediamento	21
33	Criteri per il rilascio di autorizzazioni per medie strutture di vendita	22
34	Criteri di priorità	23
35	Autorizzazione quale atto dovuto	23
36	Presentazione delle domande	23
37	Tempi delle procedure	24
38	Atti soggetti a D.I.A.	25
39	Revoca dell'autorizzazione	25
40	Norma finale	25