

Regione  
**FRIULI VENEZIA GIULIA**



Comune di  
**MONFALCONE**



***PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO***  
**per l'individuazione delle grandi strutture di**  
**vendita**

- 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*

***MODIFICA n. 2***

Approvazione del Consiglio Comunale con deliberazione n. 15/48 del 24/07/2014  
Modifiche approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 18/06/2015  
Modifiche approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 3/22 del 22-06-2020

## INDICE PIANO DI SETTORE

Parte prima: norme del Piano di settore per il commercio al dettaglio- norme di attuazione		
Art. 1	Finalità	Pag. 5
Art. 2	Definizioni generali	Pag. 5
Art. 3	Adempimenti preliminari e documentazione per la redazione del Piano	Pag. 8
Art. 4	Contenuti - durata	Pag. 9
Art. 5	Delimitazione delle aree urbane e delle aree extraurbane edificate	Pag. 10
Art. 6	Delimitazione delle aree con particolari prescrizioni e vincoli	Pag. 10
Art. 7	Delimitazione delle aree storiche, delle aree edificate centrali e delle aree interessate ad interventi di riqualificazione	Pag. 12
Art. 8	Grandi strutture di vendita organizzate come centri commerciali e complessi commerciali	Pag. 12
Art. 9	Grandi strutture di vendita singole e isolate	Pag. 13
Art. 10	Criteri di urbanistica commerciale	Pag. 13
Art. 11	Superfici autorizzabili	Pag. 17
Art. 12	Particolari vincoli e prescrizioni per il commercio di vicinato nelle grandi strutture	Pag. 18
Art. 13	Standard urbanistici - standard a parcheggio pertinenziale	Pag. 18
Art. 14	Criteri relativi alla prevenzione dell'inquinamento acustico	Pag. 19
Art. 15	Esercizio congiunto di vendita all'ingrosso e al dettaglio	Pag. 19
Art. 16	Norme di attuazione della zona definita "centro emporiale"	Pag. 19
Art. 17	Norme finali	Pag. 20
Art. 18	Entrata in vigore	Pag. 20

Parte seconda: norme del Piano di settore per il commercio al dettaglio – norme di procedura		
Art. 19	Generalità delle procedure	Pag. 22
Art. 20	Procedure di autorizzazione per le grandi strutture	Pag. 22
Art. 21	Autorizzazione per Centri Commerciali al Dettaglio	Pag. 26
Art. 22	Autorizzazione per Complessi Commerciali	Pag. 27
Art. 23	Revoca delle autorizzazioni	Pag. 28
Art. 24	Comunicazioni	Pag. 29
	Allegato “A” – Tabella di sintesi sulla verifica dell’idoneità all’insediamento delle GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV) negli ambiti commerciali individuati individuati dal PRGC.	Pag. 30
	Allegato “B” – Documentazione minima da produrre per la richiesta di rilascio di autorizzazione per grandi strutture ai fini di nuovo rilascio, ampliamento della superficie di vendita, trasferimento di sede, aggiunta di settore merceologico, concentrazione.	Pag. 33
	Allegato “C” – Delimitazione della Zona 1 corrispondente a via Sant’Ambrogio e della Zona 2 di Centro città e del Quartiere di Panzano, all’interno della zona omogenea A3 del PRGC .	Pag. 35
	Allegato “D” – elenco delle categorie merceologiche e delle attività di vendita e di somministrazione il cui insediamento è vietato all’interno delle Zone 1 e 2.	Pag. 36

**PARTE PRIMA:**

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

<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>
----------------------------

## **Art. 1 – FINALITA'**

1. Le presenti norme disciplinano nel Comune di Monfalcone il rilascio delle autorizzazioni per le grandi strutture di vendita e costituiscono l'aggiornamento, redatto in conformità con quanto riportato dal Decreto del Presidente della Regione 23 marzo 2007 n. 069/Pres, dello strumento di programmazione, previsto in materia dall'art. 15 della L.R. 29/2005 e s.m.i.

2. Le presenti norme costituiscono inoltre, con la collegata Variante n. 49 al PRGC, modifica allo strumento urbanistico comunale vigente, e sono redatte nel rispetto dei seguenti principi:

- riconoscimento della libertà d'impresa, della libera circolazione delle merci, della libera concorrenza e trasparenza del mercato;
- tutela dei consumatori nell'ambito del servizio del territorio;
- sviluppo della rete distributiva comunale attraverso la sua modernizzazione ed efficienza;
- tutela del pluralismo ed equilibrio tra le diverse tipologie delle strutture distributive e tra le diverse forme di vendita, e loro compatibilità in relazione all'impatto territoriale, con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento acustico e ambientale;
- valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane e nelle aree a minor dotazione di servizi;
- sviluppo del commercio in coerenza con le tendenze evolutive socio economiche generali;
- valorizzazione della funzione commerciale a favore della qualità sociale della città e del territorio;
- armonizzazione dell'evoluzione del settore commerciale con gli obiettivi generali dell'Amministrazione comunale.

## **Art. 2 - DEFINIZIONI GENERALI**

1. 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 generi alimentari, i prodotti destinati alla nutrizione umana;
- e) per generi non alimentari, ogni altro prodotto diverso da quelli del punto precedente;
- f) per generi non alimentari a basso impatto, i materiali dell'edilizia, ivi compresi quelli elettrici, dell'agricoltura e della zootecnia, la ferramenta, i legnami, i mobili e gli articoli di arredamento, gli elettrodomestici, i veicoli, incluse le imbarcazioni, e i prodotti a questi simili che richiedono ampie superfici di esposizione e di vendita in rapporto al numero di visitatori e acquirenti;
- g) per esercizi di vicinato, gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita fino a 250 mq.;
- h) per esercizi di media struttura, gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 1.500 mq.; gli esercizi di media struttura si distinguono in esercizi di media struttura inferiore, da 251 a 400 mq. e in esercizi di media struttura superiore, da 401 a 1.500 mq.;
- i) per grandi strutture di vendita, gli esercizi di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.;
- j) per centro commerciale al dettaglio, un insieme di più 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;
- k) per complesso commerciale, 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 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.

- l) per outlet, la vendita al dettaglio, da parte di produttori titolari del marchio o di imprese commerciali, di prodotti non alimentari identificati da un unico marchio, che siano fuori produzione, di fine serie, in eccedenza di magazzino, prototipi o difettati, effettuata in insediamenti commerciali a ciò appositamente destinati;
- m) 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;
- n) per superficie di vendita di un centro commerciale al dettaglio o di un complesso commerciale o di un outlet: quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio appartenenti al centro, al complesso commerciale o all'outlet;
- o) per superficie coperta di un edificio, la sua proiezione ortogonale sul lotto di pertinenza, escluse le pensiline, gli sporti di gronda e gli aggetti a tutela del fabbricato e delle vetrine, a protezione dell'ingresso, e comunque non utilizzate per l'esposizione di merci;
- p) Per superficie coperta complessiva di un centro commerciale o di un complesso commerciale, 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;
- q) per superficie di vendita a cielo libero nelle attività svolte totalmente o parzialmente a cielo libero, ai soli fini dell'autorizzazione amministrativa, il 20% della superficie per la vendita di autoveicoli e imbarcazioni, il 30% della superficie per la vendita dei rimanenti generi non alimentari a basso impatto, di cui all'art. 2 comma 1 lettera e) della Legge, alla quale ha accesso il

pubblico, compresa quella destinata a mostra o ad esposizione di merce; la superficie di vendita a cielo libero si intende equiparata, agli effetti del calcolo della superficie coperta complessiva, alla superficie di vendita interna agli edifici;

- r) per segnalazione certificata di inizio attività o SCIA, la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della Legge n. 241 dd. 07/08/1990 e successive modifiche ed integrazioni;
- s) per silenzio-assenso, il silenzio dell'Amministrazione competente che equivale a provvedimento di accoglimento della domanda, qualora entro i termini stabili dalla legge non intervenga un provvedimento di diniego;
- t) per Piano, il presente Piano di settore per il commercio al dettaglio del Comune di Monfalcone;
- u) per PRGC, il vigente strumento di pianificazione territoriale del Comune di Monfalcone;
- v) per PGTU, il vigente Piano del traffico dell'area urbana costituita dai Comuni di Monfalcone, Staranzano e Ronchi dei Legionari;

2. Per le definizioni non presenti nell'elenco di cui sopra, si rimanda a quelle della L.R. 29/05 e del D.P.Reg.069/Pres/2007.

### **Art. 3 - ADEMPIMENTI PRELIMINARI E DOCUMENTAZIONE PER LA REDAZIONE DEL PIANO**

1. In base a quanto disposto dall'art. 20 del D.P.R. 069/Pres, per poter procedere alla valutazione delle possibilità di sviluppo delle grandi strutture di vendita si è proceduto, tramite redazione di apposito studio:

a) all'analisi delle previsioni del vigente strumento urbanistico, per quanto riguarda:

- la delimitazione delle aree edificate
- la delimitazione dei centri storici
- le aree soggette ad interventi di recupero e di riqualificazione urbanistica e commerciale

b) alle caratteristiche delle infrastrutture viarie, esistenti e di progetto;



- c) alla rilevazione della consistenza della rete distributiva comunale del commercio al dettaglio;
- d) agli assetti insediativi;
- e) alle tendenze evolutive del commercio, anagrafiche e dei consumi.

#### **Art. 4 - CONTENUTI - DURATA**

1. Il presente Piano di settore per il commercio al dettaglio di cui all'art. 15 della Legge prevede l'individuazione delle zone omogenee destinate all'allocazione delle grandi strutture di vendita nel territorio comunale, 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;
- 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.

2. Il Piano di settore vige in coerenza con:

- il D. Lgs. 59 di data 26/03/2010 e s.m.i.;
- la L. R. n. 29/05 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Regolamento approvato con D.P.R. n. 069/Pres/2007 dd. 23/03/2007;
- la strumentazione urbanistica comunale ed in particolare il PRGC approvato dal Consiglio Comunale di Monfalcone e il vigente PGU;
- i criteri e modalità per le medie strutture di vendita di cui all'art. 12 comma 4 della L. R. 29/05 e di cui all'apposito articolato normativo del Comune di Monfalcone.

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

4. Il presente Piano rimarrà in vigore fintanto che non sarà adottato nuovo strumento di pianificazione per intervenute esigenze legislative o dell'Ente.

**Art. 5 - DELIMITAZIONE DELLE AREE URBANE E DELLE AREE EXTRA URBANE EDIFICATE.**

1. 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 (A, B, C, D, G, H, L e O);
- l'assenza di aree extra urbane edificate in quanto il Comune confina con i Comuni del mandamento senza soluzione di continuità del tessuto edificato.

**Art. 6 - DELIMITAZIONE DELLE AREE CON PARTICOLARI PRESCRIZIONI E VINCOLI.**

1. Nella zona omogenea H2 all'interno del centro emporiale, di cui all'art. 7 comma 3 del presente Piano, nella struttura esistente, potrà essere localizzato un esercizio commerciale di media superficie per la vendita al dettaglio del settore alimentare e/o 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. 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. 10 delle presenti norme.

3. Ai sensi della deliberazione consiliare n. 3/11 dell'11/03/2019 e della deliberazione della Giunta regionale n. 752 del 10/05/2019 nonché della successiva sottoscrizione dell'Intesa tra la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ed il Comune di Monfalcone dd. 15/06/2019, con variante urbanistica al PRGC sono state perimetrate due zone per la limitazione di attività commerciali e non, nell'ottica di garantire la compatibilità

dell'utilizzo del patrimonio culturale con le esigenze di tutela e valorizzazione dello stesso insistente nelle zone indicate.

In particolare, relativamente al Centro Città, la perimetrazione riguarda l'intero centro storico cittadino, ricompreso nella zona A3 di PRGC, a cui si aggiungono alcune piccole porzioni della zona B1, al fine di garantire medesime limitazioni e/o divieti nei due fronti stradali, ancorché aventi destinazioni urbanistiche diverse.

Nel Quartiere di Panzano la perimetrazione ricomprende parte della zona A3 Panzano "Case Operaie", nella parte più significativa del quartiere ove c'è la maggiore concentrazione di attività commerciali.

Le perimetrazioni come sopra indicate individuano le seguenti zone:

**Zona 1** corrispondente a via Sant'Ambrogio;

**Zona 2** di Centro città (zona A3 e limitrofe zone B1) e parte del Quartiere di Panzano.

Le zone sopra indicate costituiscono l'allegato C del presente Piano.

In attuazione della normativa urbanistica, nelle suindicate zone 1 e 2 è vietato l'insediamento di attività che commercializzino le categorie merceologiche indicate nell'allegato D del presente Piano e l'insediamento di attività per la vendita al dettaglio e/o la somministrazione tramite apparecchi automatici di generi alimentari in locali appositamente attrezzati.

I divieti e le limitazioni di cui ai precedenti commi si applicano ai fori commerciali prospicienti ambedue i fronti stradali delle zone sopra indicate.

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

1. Si individuano quali zone di centro storico le aree urbane A1, A2 e A3 così come delimitate dal vigente PRGC.

2. La perimetrazione dei centri storici così come sopra definiti è valida ai fini della deroga prevista dall'art. 110 della L.R. 29/05 relativamente agli standard di parcheggio pertinenziale agli esercizi commerciali, nonché in

relazione agli interventi di riqualificazione delle aree urbane per incentivare lo sviluppo delle attività commerciali e turistiche.

3. A norma di Piano di settore, viene confermata nella zona omogenea di tipo B1 del PRGC l'area definita "centro emporiale", di cui alla cartografia allegata, soggetta ad interventi specifici (artt. 86 e 104 della Legge). All'interno del centro emporiale, e su ambo i lati delle strade di perimetrazione dello stesso, come nella restante zona B1, fatte salve le prescrizioni specifiche previste per la zona di centro storico, sono consentite localizzazioni di medie strutture fino al limite di superficie di 600 mq, secondo le norme di Piano e saranno attivate condizioni favorevoli relativamente alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione delle aree urbane.

4. Per le norme dell'area "centro emporiale" si rinvia all'art. 16.

#### **Art. 8 – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE COME CENTRI COMMERCIALI E COMPLESSI COMMERCIALI**

1. Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 29/2005, si riconoscono come centri commerciali al dettaglio nel Comune di Monfalcone:

a) CENTRO COMMERCIALE "LA VELA" di via Grado, con superficie di vendita attualmente autorizzata fino a mq. 2.500;

b) CENTRO COMMERCIALE "EMISFERO" di via Pocar, con superficie di vendita attualmente autorizzata fino a mq.14.000.

2. Si riconoscono, ai sensi della stessa legge, come complessi commerciali al dettaglio:

a) COMPLESSO COMMERCIALE "PAHOR" di via Grado, comprendente le attività ricadenti nell'insediamento di via Grado, dal civico 48 al civico 54 con superficie di vendita attualmente autorizzata fino a mq. 3.400;

b) COMPLESSO COMMERCIALE "VIA ROSSINI", comprendente l'insieme delle attività ricadenti nell'insediamento "ex Ospedale via Rossini" con superficie di vendita attualmente autorizzata fino a mq. 1.780;

c) COMPLESSO COMMERCIALE "VIA BOITO N. RI 41 E 49" comprendente l'insieme delle attività ricadenti nell'insediamento "ex Hippodrome" con superficie di vendita attualmente autorizzata fino a mq. 2.568.

## **Art. 9 - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA SINGOLE E ISOLATE**

1. Si riconoscono come grandi strutture isolate:

a) attività commerciale sita in via C. A. Colombo n.33, autorizzata per un totale di 2.456 mq., alimentare e non alimentare.

b) attività commerciale sita in via C. A. Colombo n. 35, autorizzata per un totale di 1.822 mq., per il settore non alimentare.

c) attività commerciale sita in via C. A. Colombo n. 51, autorizzata per un totale di 4.892 mq., per il settore non alimentare.

d) attività commerciale sita in via Boito n. 69/e, autorizzata per un totale di 2.914 mq., alimentare e non alimentare.

2. Si dà atto che alla data di entrata in vigore del presente Piano non sono autorizzate sul territorio comunale grandi strutture di vendita organizzate come "outlet".

## **Art. 10 – CRITERI DI URBANISTICA COMMERCIALE**

1. Sono definiti i seguenti ambiti per la programmazione commerciale del Comune, come previsti dal PRGC:

- Ambiti per il commercio di vicinato: sono le zone omogenee di tipo A, B, C, D, G, H, L ed O. In tali zone il commercio di vicinato è ammesso in tutti i suoi settori fatte salve le prescrizioni del Piano regolatore;
- Ambiti per medie strutture: costituiti dalle zone A, B, C, D, H ed O, 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, fatte salve le prescrizioni del PRGC e quelle contenute nel presente Piano. Per le superfici superiori a 400 mq. ci si deve riferire ai "Criteri e modalità" di cui all'apposito articolato normativo, ripreso in sintesi al comma 2 del presente articolo.
- Ambiti per grandi strutture: costituiti dalle zone Hg, H2 e Hgd, queste ultime relative all'insediamento di grandi strutture di vendita con superficie da mq. 5.000 e con superficie coperta complessiva

inferiore a mq. 15.000; in tali zone le grandi strutture sono ammesse nel rispetto degli standard urbanistici e delle prescrizioni del presente Piano.

## 2. Prescrizioni per singola zona omogenea:

**ZONA OMOGENEA A:** è possibile insediare esercizi di vendita al dettaglio del settore alimentare e/o non alimentare, fino alla superficie massima di vendita di 400 mq., fermo restando le prescrizioni di cui al precedente art. 6 comma 3.

**ZONA OMOGENEA B:** è possibile insediare esercizi di vendita al dettaglio del settore alimentare e/o non alimentare fino alla superficie massima di vendita di 600 mq. Inoltre in zona omogenea B1, nel locale commerciale sito in viale San Marco - angolo via Carducci, già sede di media struttura di vendita, potrà essere insediata analoga struttura per la vendita di generi del settore alimentare e/o non alimentare, con superficie fino a 1500 mq. Per tale insediamento, in caso di struttura di media maggiore con superficie di vendita superiore a 600 mq. dovrà essere presentato lo studio di impatto viabilistico che preveda la sostenibilità del traffico di afferenza allo stesso oltre allo studio di impatto acustico.

**ZONA OMOGENEA C:** è ammesso il commercio di vicinato e di media struttura inferiore nel settore alimentare e/o non alimentare; l'allocazione di medie strutture superiori a 400 mq. deve essere preceduta dall'approvazione di strumentazione attuativa di iniziativa pubblica o privata, corredata da uno specifico studio di impatto viabilistico che preveda la sostenibilità del traffico di afferenza alla struttura e di impatto acustico.

**ZONA OMOGENEA D:** sono le zone industriali che implicano una programmazione in accordo con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Comune di Monfalcone.

All'interno di queste zone:

- nella sottozona D1 ab: sono ammesse le attività commerciali del solo settore non alimentare, con il limite massimo di 400 mq. di superficie di vendita;
- nella sottozona D1 c: sono ammesse le attività commerciali del solo settore non alimentare, con il limite massimo di 400 mq. di superficie di vendita;

- nella sottozona D1 e: sono ammesse le attività commerciali del solo settore non alimentare, con il limite massimo di 400 mq. di superficie di vendita;

- nella sottozona D1 f: sono ammesse le attività commerciali del solo settore non alimentare, con il limite massimo di 400 mq. di superficie di vendita; le attività di vicinato del settore alimentare e/o non alimentare e le attività di vendita di generi a basso impatto fino al limite di 1.500 mq. di superficie di vendita.

- nella sottozona D1 g: sono ammesse esclusivamente le attività commerciali di vicinato per il settore alimentare e/o non alimentare.

**ZONA OMOGENEA G:** il commercio è ammesso solo nella sottozona G1, esclusivamente come commercio di vicinato nel settore alimentare e/o non alimentare.

**ZONA OMOGENEA L:** le attività commerciali vengono ammesse esclusivamente nella sottozona L2b: è ammesso soltanto il commercio di vicinato nel settore alimentare e/o non alimentare.

**ZONA OMOGENEA O:** l'attività commerciale viene ammessa come di seguito previsto per specifiche sottozone:

- O1 comprensorio dell'ex Ospedale civile, O2 complesso dell'ex Detroit solamente nell'area compresa tra la via San Polo e la via Galvani a valle del canale de Dottori, e O4 ex oleificio Gaslini: sono ammesse le attività commerciali del settore alimentare e/o non alimentare con il limite massimo di 600 mq. di superficie di vendita, nel rispetto delle corrispondenti normative di PRGC.

- O3 ex fabbrica del Ghiaccio: sono previste solo attività del settore alimentare e/o non alimentare di media struttura inferiore, fino a 400 mq. di superficie di vendita, per singoli locali.

**ZONA OMOGENEA H:** a norma del PRGC in tale zona è consentito l'insediamento di tutte le attrezzature, i servizi e gli impianti connessi con le attività commerciali, e pertanto il commercio è ammesso secondo il dettaglio di cui all'art. 11 del presente Piano.

La zona territoriale omogenea H si suddivide nelle sottozone: H2, H2a, Hgd, Hg.

- Zone H2: a norma del vigente PRGC, comprende le aree destinate alle attrezzature commerciali di interesse comunale e comprensoriale e sono localizzate: in via Aris, nell'ambito dell'ex Hippodrome in via Boito, nella

restante parte di via Boito in confluenza con la via Valentinis, in via della Resistenza (ex mercato comunale – ex gas compressi) e in via Grado (complesso commerciale La Vela, area libera adiacente in direzione Grado e area libera tra la viabilità di via Grado e la via Bagni in prossimità della rotatoria);

- Zona H2a: a norma del vigente PRGC, comprende l'area destinata alle attrezzature commerciali di interesse comunale e comprensoriale, ubicata lungo il lato destro di via Grado, in direzione Grado;

- Zona Hg: Il vigente PRGC identifica nella zona omogenea Hg l'insediamento commerciale esistente qualificato come centro commerciale con superficie coperta complessiva superiore a 15.000 mq.;

- Zone Hgd: Il vigente PRGC individua tre zone Hgd, con edifici a destinazione totalmente o prevalentemente commerciale, con superficie coperta complessiva superiore a 5.000 mq. e inferiore a 15.000 mq.

- la zona Hgd/1 coincidente con l'area di via C.A. Colombo in cui sono insediate le attività dei civici 33 e 35;
- la zona Hgd/2, coincidente con l'area di via C.A. Colombo in cui è insediata l'attività del civico 51;
- la zona Hgd/3 coincidente con le attività di via Grado dal civico 48 al 54.

#### **Art. 11 – SUPERFICI AUTORIZZABILI**

1. Le superfici di vendita massima autorizzabili per le grandi strutture di vendita sono evidenziate nell'allegato "A" *"Tabella di sintesi sulla verifica dell'idoneità all'insediamento delle GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV) negli ambiti commerciali individuati dal PRGC"* del presente piano, che costituisce sintesi delle schede di analisi urbanistica delle aree commerciali esistenti sul territorio (PRGC vigente), allegate allo studio propedeutico al presente Piano. E' comunque sempre fatto salvo l'intervento sulla viabilità e la presentazione del piano attuativo dove necessario, come rappresentato nelle suddette schede.

2. In assenza di un piano attuativo, nelle aree urbanistiche commerciali individuate nell'allegato "A" *"Tabella di sintesi sulla verifica dell'idoneità all'insediamento delle GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV) negli ambiti commerciali individuati dal PRGC"* del presente piano, la superficie di



vendita autorizzabile in ampliamento non potrà essere superiore al 10% della superficie di vendita esistente.

3. Gli insediamenti delle grandi e medie strutture di vendita sono subordinati alla presentazione dello studio di impatto viabilistico che preveda la sostenibilità del traffico di afferenza alla stessa, nei casi previsti all'art. 18 comma 4.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

4. In assenza di specifico studio di impatto sulla viabilità, le superfici massime autorizzabili, per la grande distribuzione, sono da considerarsi distinte per settore merceologico secondo le seguenti percentuali: 20% per il settore alimentare e 80% per il settore non alimentare.

5. Quale norma in deroga, il presente Piano prevede che laddove siano state presenti attività di vendita poi cessate, potranno essere attivate analoghe attività commerciali, con la superficie massima della categoria di quella cessata, se trattasi di medie strutture superiori o fino alla superficie precedentemente autorizzata, se trattasi di grande superficie di vendita, sempreché l'immobile non sia stato interessato da cambiamento di destinazione d'uso.

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

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

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

3. 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.

4. Il trasferimento di sede delle attività commerciali autorizzate all'interno di centri e complessi commerciali al di fuori degli stessi non è mai

consentito e i relativi titoli autorizzativi decadono automaticamente qualora cessi il legame fisico e funzionale con la struttura medesima.

5. In abbinamento a medie strutture, cioè inserite in medesimo edificio o in edifici vicini facenti parte del medesimo piano attuativo, il commercio di vicinato è sempre consentito quando la superficie di vendita complessiva dell'abbinamento così prodotto non superi il limite dei 1.500 mq.

#### **Art. 13 – STANDARD URBANISTICI – STANDARD A PARCHEGGIO PERTINENZIALE**

1. Per l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento, l'aggiunta di settore merceologico, la concentrazione di medie e grandi strutture di vendita, sia sotto forma di singole strutture che di aggregazioni quali il centro commerciale ed il complesso commerciale, devono essere rispettati tutti i parametri urbanistici previsti dal PRGC e dal Regolamento.

2. Per l'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento delle attività commerciali devono essere rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale previsti dal Regolamento e riportati nel PRGC, salvo deroghe di legge.

#### **Art. 14 - CRITERI RELATIVI ALLA PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO ACUSTICO**

1. Gli insediamenti delle grandi strutture sono subordinati anche ai criteri relativi alla prevenzione dell'inquinamento acustico, ai sensi della L. 447/1995, della L.R. 16/2007, e della d.G.Reg. 2870/2009, nonché del Piano comunale di classificazione acustica, approvato con deliberazione Consiliare n. 26/86 dell'11/12/2014.

### **Art. 15- ESERCIZIO CONGIUNTO DI VENDITA ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO**

1. Nel rispetto di quanto previsto dal PRGC e dal presente Piano, relativamente al commercio all'ingrosso e al dettaglio, le rispettive superfici devono rimanere nettamente distinte.

### **Art. 16- NORME DI ATTUAZIONE DELLA ZONA DEFINITA "CENTRO EMPORIALE"**

1. A norma di Piano di settore, è possibile insediare all'interno della zona CENTRO EMPORIALE, ricadente in zona omogenea B1, nel locale commerciale sito in viale San Marco - angolo via Carducci, già sede di media struttura di vendita, una struttura per la vendita di generi del settore alimentare e/o non alimentare, con superficie fino a 1500 mq.

2. Relativamente alla zona omogenea H2 all'interno del centro emporiale, si rimanda al disposto dell'art. 6 c. 1 del presente Piano.

3. 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.

### **Art. 17 - NORME FINALI**

1. 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.

2. 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.

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

## **Art.18 – ENTRATA IN VIGORE**

1. Le disposizioni del presente Piano entrano in vigore con la pubblicazione sul BUR dell'esecutività della deliberazione consiliare di approvazione della variante urbanistica collegata.

**PARTE SECONDA:**

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

**NORME DI PROCEDURA**

## **Art. 19 - GENERALITA' DELLE PROCEDURE**

1. La presente parte si riferisce alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni delle grandi strutture di vendita, centri commerciali e complessi commerciali.
2. Per i requisiti di accesso all'attività, la gestione dei subingressi e la sospensione dell'attività si rimanda alla normativa vigente.

## **Art. 20 - PROCEDURE DI AUTORIZZAZIONE PER LE GRANDI STRUTTURE**

1. Le domande per le autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita sono presentate allo Sportello Unico per le attività produttive, complete dei dati identificativi del richiedente e dell'iniziativa, con particolare riferimento:

- a) al cognome, nome, data e luogo di nascita, Comune e indirizzo di residenza, titolo o carica che lo legittima a proporre la domanda;
- b) per le imprese individuali: alla denominazione e all'indirizzo della sede; per le società: alla ragione o alla denominazione sociale e all'indirizzo della sede legale;
- c) all'oggetto della domanda;
- d) alla sottoscrizione autografa del richiedente;
- e) all'ubicazione e alle caratteristiche dell'esercizio

2. Affinché la domanda sia considerata regolare e completa deve contenere le dichiarazioni sostitutive, rese ai sensi degli articoli 45 e 46 del D.P.R. 445/2000, attestanti:

- a) il possesso dei requisiti morali e professionali prescritti dalla legge per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio, indicando tutti gli elementi utili al fine di consentire l'accertamento d'ufficio della loro sussistenza;
- b) il codice fiscale del richiedente; il codice fiscale e/o la partita IVA dell'impresa;
- c) il settore o i settori merceologici oggetto della domanda;
- d) l'ubicazione esatta dell'esercizio o, se questo non è ancora stato edificato, ogni elemento utile al fine di determinare la sua futura ubicazione;
- e) la superficie di vendita dell'esercizio, distinta per settore merceologico;

- f) la superficie coperta complessiva dell'edificio, destinata all'attività di commercio al dettaglio;
- g) l'indicazione dell'eventuale localizzazione all'interno di un centro o un complesso commerciale;
- h) se del caso, la sussistenza delle condizioni stabilite dalla vigente normativa per le concentrazioni, gli ampliamenti, i trasferimenti, l'aggiunta o la variazione di settore merceologico;
- i) il possesso dell'idoneo titolo abilitativo edilizio, indicandone gli estremi, o di richiesta di permesso di costruire, comunicazione o scia presentata agli uffici competenti ai sensi della vigente normativa in materia edilizia. In questa seconda ipotesi il termine per la conclusione del procedimento è sospeso fino alla presentazione del titolo.

3. Fermo restando tutto quanto previsto dalla normativa vigente in materia, le domande devono essere corredate dalla documentazione minima obbligatoria, tra cui anche quella prevista dagli allegati C e D al D.P.R. 069/Pres del 23/03/2007, per la valutazione ai fini del rilascio dell'autorizzazione; l'elenco della documentazione minima da allegare alla domanda è fornito nell'Allegato "B" al presente Piano.

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

A) APERTURA DI UNA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA:

- **A1 - Nuovo rilascio:** la domanda va presentata allo Sportello Unico per le attività produttive e di servizi, corredata dagli elaborati di cui all'allegato "B". L'ufficio preposto, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, i requisiti edilizi, urbanistici e commerciali in relazione a quanto previsto dal vigente PRGC e richiamato all'art. 11 del presente Piano, e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
- **A2 - Trasferimento di sede:** la domanda va presentata allo Sportello Unico per le attività produttive e di servizi, corredata dagli elaborati di cui all'allegato "B". L'ufficio preposto, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, i requisiti edilizi, urbanistici e

commerciali in relazione a quanto previsto dal vigente PRGC e richiamato all'art. 11 del presente Piano, e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.

- **A3 - Ampliamento** :la domanda va presentata allo Sportello Unico per le attività produttive e di servizi, corredata dagli elaborati di cui all'allegato "B". L'ufficio preposto, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, i requisiti edilizi, urbanistici e commerciali in relazione a quanto previsto dal vigente PRGC e richiamato all'art. 11 del presente Piano, e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
- **A4 - Concentrazione:**
  - **A4.1 - di Grandi strutture:** la domanda va presentata allo Sportello Unico per le attività produttive e di servizi, se costituito, corredata dagli elaborati di cui all'allegato "B". L'ufficio preposto, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, i requisiti edilizi, urbanistici e commerciali in relazione a quanto previsto dal vigente PRGC e richiamato all'art. 11 del presente Piano, e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.
  - **A4.2 - di Medie strutture in Grandi strutture:** la domanda va presentata allo Sportello Unico per le attività produttive e di servizi, corredata dagli elaborati di cui all'allegato "B". L'ufficio preposto, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, i requisiti edilizi, urbanistici e commerciali in relazione a quanto previsto dal vigente PRGC e richiamato all'art. 11 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.



- **A4.3 - di Esercizi di Vicinato in Grandi strutture:** la domanda va presentata allo Sportello Unico per le attività produttive e di servizi, corredata dagli elaborati di cui all'allegato "B". L'ufficio preposto, entro novanta giorni, in conformità a quanto previsto dall'art. 109.2 della Legge, verifica i requisiti soggettivi del promotore, i requisiti edilizi, urbanistici e commerciali in relazione a quanto previsto dal vigente PRGC e richiamato all'art. 11 del presente Piano, e procede al rilascio dell'autorizzazione. Decorso il termine di cui sopra, si applica il regime del silenzio assenso.

5. Le domande di autorizzazione previste dal presente Piano verranno esaminate nell'ordine cronologico di presentazione della domanda completa di tutta la documentazione allegata prevista dall'Allegato "B".

6. I termini per la conclusione del procedimento, relativi ai procedimenti di cui al comma 3, possono essere interrotti o sospesi nelle ipotesi contemplate dalla vigente normativa in materia di procedimento amministrativo. La presente disposizione si applica anche nell'ipotesi in cui il Comune debba provvedere ad integrazioni istruttorie acquisibili tramite il richiedente, nel qual caso fissa per una sola volta un termine all'interessato, decorso il quale senza alcun riscontro, con apposito atto verrà dichiarata l'improcedibilità dell'istanza per carenza documentale.

7. L'ufficio competente può parimenti acquisire i pareri che ritenga utili ai fini dell'istruttoria, e può indire una conferenza di servizi, anche relativa ai soli rappresentanti degli uffici del medesimo ente, al fine di valutare congiuntamente la domanda.

8. L'esercizio è attivabile, con le modalità di cui all'art. 24 comma 1 lettera f) del presente Piano, subordinatamente a:

- ottenimento del certificato di agibilità;
- rispetto dei requisiti igienico-sanitari;
- rispetto dei requisiti in materia di prevenzione incendi e infortuni.

#### **Art. 21 - AUTORIZZAZIONE PER CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. La superficie di vendita di un centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali nello stesso presenti. Nel computo della superficie di vendita complessiva non si deve tener conto di quella destinata ad attività diverse da quella di vendita al dettaglio, come definita dalla Legge (somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, attività artigianali, attività di intrattenimento e svago, ecc., la cui superficie rientra, invece, nel computo di quella coperta complessiva).

5. I centri commerciali necessitano:

- dell'autorizzazione generale (“autorizzazione madre”) 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;
- delle segnalazioni certificate di inizio attività per ciascuno degli esercizi al dettaglio presenti nel centro.

6. 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 dall'allegato “B”.

7. 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.

8. 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 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.

9. 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.

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

11. Le modifiche che intervengono sulla superficie di vendita e sul settore merceologico delle singole attività autorizzate, sono soggette ad autorizzazione o a segnalazione certificata di inizio attività secondo le norme generali, ovvero a comunicazione nel solo caso di riduzione della superficie di vendita.

## **Art. 22 - AUTORIZZAZIONE PER COMPLESSI COMMERCIALI**

1. 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.

2. Non è richiesta la gestione unitaria del complesso e pertanto i singoli esercizi che compongono il complesso possono avere servizi propri e un proprio accesso; di norma hanno in comune le aree di parcheggio, eventuali vie di accesso alla pubblica strada, zone destinate al verde.

3. Chiunque intenda istituire un complesso commerciale deve presentare allo Sportello Unico per le attività produttive e di servizi una domanda corredata dagli elaborati di cui all'allegato "B".

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

5. Successivamente al rilascio dell'autorizzazione generale per il complesso verranno ricevute le singole segnalazioni certificate di inizio attività per quanti sono i singoli esercizi componenti il complesso.

6. 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.

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

8. Le modifiche che intervengono sulla superficie di vendita e sul settore merceologico delle singole attività autorizzate, sono soggette ad autorizzazione o a segnalazione certificata di inizio attività secondo le norme generali, ovvero a comunicazione nel solo caso di riduzione della superficie di vendita.

### **Art. 23 – REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI**

1. I titoli autorizzativi concernenti gli esercizi di vendita di grandi strutture sono revocati nei casi in cui:

- a) il titolare non inizi l'attività entro due anni dalla data di rilascio, salvo proroga autorizzata in caso di comprovata necessità;
- b) sospenda l'attività per un periodo superiore a 12 mesi in assenza di apposita autorizzazione, ovvero qualora alla scadenza del termine previsto dall'autorizzazione stessa non riattivi l'esercizio commerciale;
- c) non risulti più provvisto dei requisiti soggettivi di Legge;
- d) nel caso di recidiva nella violazione delle prescrizioni in materia igienico- sanitaria.

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

### **Art. 24 – COMUNICAZIONI**

1. Gli interessati devono dare comunicazione al SUAP nelle seguenti fattispecie e nei termini in seguito indicati:

- a) riduzione della superficie di vendita, preventivamente o contestualmente alla riduzione;
- b) cessazione dell'attività di vendita di uno dei settori merceologici autorizzati, entro i 30 giorni successivi all'evento;
- c) modifiche della ragione o della denominazione sociale qualora non comportino subingresso, trasferimento della sede legale, modifica del preposto, del legale rappresentante, dei membri del consiglio di amministrazione, di soci nelle snc o di soci accomandatari nelle società in accomandita, altre modifiche non soggette ad autorizzazione o scia, entro i 30 giorni successivi all'evento;
- d) sospensione dell'attività per un periodo superiore a 30 giorni e non superiore ad un anno, con le modalità e i tempi di cui all'art. 38 commi 1 e 2 della Legge;
- e) cessazione dell'attività, come disciplinato all'art. 38 commi 3 e 4 della Legge;
- f) attivazione dell'esercizio oggetto di autorizzazione, nel rispetto di quanto specificato dall'art. 20 comma 8 del presente Piano, preventivamente o contestualmente all'effettiva attivazione dell'attività.

## Allegato "A"

Tabella di sintesi sulla verifica dell' idoneità all' insediamento delle GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (GSV) negli ambiti commerciali individuati dal PRGC

Ambito	GSV all'interno comparto	UBICAZIONE sul territorio	Comparto su viabilità primaria	Compatibilità con attuali accessi ai lotti	Possibilità Miglioramento viabilità	Superficie di vendita esistente (a)	Superficie di vendita autorizzabile aggiuntive senza piani attuativi (10% della superficie di vendita esistente) (b)	Superficie di vendita autorizzabile senza interventi di viabilità (c)	Necessità di piani attuativi	Superficie di vendita futura aggiuntiva(MAS SIMA IPOTIZZABILE) con interventi di viabilità e con P.A. dove necessario (d)	Somma (a+d) Sup. vendita complessiva futura
<b>GRANDI STRUTTURE DI VENDITA</b>											
1 -Hg - Centro Commerciale - via Pocar	SI	Via Pocar	si	si	Non necessaria	14.000	2.200*	2.200*	NO	2.200	16.200
8 - Centro commerciale La vela	SI	Via Grado	si	si	Non necessaria	2.500	1.800*	1.800*	NO	1.800	4.300
9 - Lotti liberi (Ornella)	NO	Via Grado	si	si	Non necessaria	0	0	0	SI	2.400**	2.400
10 - Hgd3 via Grado 48 - 54	SI	Via Grado	si	si	Non necessaria	3.400	0	0	NO	0	3.400
13 - Complesso commerciale via Boito 41 e 49	NO	Via Boito	si	si	si	2.568	282	0	SI	0	2.850
14 - Delta	NO	Via Boito	si	si	si	598	60	60	SI/NO***	6.201**	6.799
15 - Ipsimply	SI	Via Boito	si	si	si	2.914	0	0	NO	0	2.914
16b - Pragotecna	SI	Via III Armata	no	no	si	582	58	58	SI/NO***	4.500**	5.082
17 - Hgd1 via Colombo 33 e 35	SI	Via C.A. Colombo	si	si	si	4.278	0	0	NO	0	4.278
18 - Pneusystem e altri	NO	Via C.A. Colombo	si	si	si	44	4	4	SI	2.646***	2.690
19 - Hgd2 via Colombo 51	SI	Via C.A. Colombo	si	si	si	4.892	0	0	NO	0	4.892
<b>TOTALE</b>						<b>35.776</b>	<b>4.404</b>	<b>4.122</b>		<b>19.747</b>	<b>55.805</b>

- \* Superficie di vendita aggiuntiva derivata da piani attuativi vigenti o con edifici già realizzati  
 \*\* GD o vendita in generale ammessa ESCLUSIVAMENTE con modifica alla viabilità e agli accessi e con studio impatti viabilistici  
 \*\*\* SI/NO: il piano attuativo è necessario od opportuno (SI) per edificare quanto previsto dal PRGC. Senza piano attuativo (NO) può essere autorizzato solo il 10% in più della superficie di vendita esistente.

Tabella di sintesi sulla verifica dell' idoneità all' insediamento delle MEDIE E PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA (MSV) negli ambiti commerciali individuati dal PRGC

Ambito	GSV all'interno comparto	UBICAZIONE sul territorio	Comparto su viabilità primaria	Compatibilità con attuali accessi ai lotti	Possibilità Miglioramento viabilità	Superficie di vendita esistente (a)	Superficie di vendita autorizzabile aggiuntive senza piani attuativi (10% della superficie di vendita esistente) (b)	Superficie di vendita autorizzabile senza interventi di viabilità (c)	Necessità di piani attuativi	Superficie di vendita futura aggiuntiva(MASSIMA IPOTIZZABILE) con interventi di viabilità e con P.A. dove necessario (d)	Somma (a+d) Sup. vendita complessiva futura
<b>MEDIA DISTRIBUZIONE</b>											
3 - Eurospin	NO	Via XXV Aprile	no	no	no	624	0	0	NO	0	624
4 - Ex mercato	NO	Via Resistenza	no	si	no	0	1.500*	1.500*	NO	1.500	1.500
5 - Grande Mela	NO	Via Grado	si	si	Non necessaria	459	1.041	1.041	NO	1.041	1.500
6 - COOP ALLEANZA 3.0	NO	Via Grado	si	si	Non necessaria	798	0	800	NO	2	800
12 - LIDL											
16a - Zona Albergo Italia negozi singoli accostati che non hanno le caratteristiche di complesso commerciale	NO	Via C.A. Colombo	si	si	si	1.719	171	171	NO	171	1.719***
<b>TOTALE</b>						<b>3.600</b>	<b>2.712</b>	<b>3.512</b>		<b>2.714</b>	<b>6.143</b>

Ambito	GSV all'interno comparto	UBICAZIONE sul territorio	Comparto su viabilità primaria	Compatibilità con attuali accessi ai lotti	Possibilità Miglioramento viabilità	Superficie di vendita esistente (a)	Superficie di vendita autorizzabile aggiuntiva senza piani attuativi (10% della superficie di vendita esistente) (b)	Superficie di vendita autorizzabile <u>senza interventi di viabilità</u> (c)	Necessità di piani attuativi	Superficie di vendita futura aggiuntiva (MASSIMA IPOTIZZABILE) con interventi di viabilità e con P.A. dove necessario (d)	Somma (a+d) Sup. vendita complessiva futura
<b>ALTRO</b>											
2 - Ex Agraria	NO	Via Aris	no	no	no	0	400	400	SI/NO***	400**	400
7 - Parovel	NO	Via Bagni	no	no	no	0	0	0	NO	0	0
11 - Ex Fiat	NO	Via Boito	no	no	si	120	12	12	NO	12	132
<b>TOTALE</b>						<b>120</b>	<b>412</b>	<b>412</b>		<b>412</b>	<b>532</b>

\* Superficie di vendita aggiuntiva derivata da piani attuativi vigenti o con edifici già realizzati

\*\* GD o vendita in generale ammessa ESCLUSIVAMENTE con modifica alla viabilità e agli accessi e con studio impatti viabilistici

\*\*\* SI/NO: il piano attuativo è necessario od opportuno (SI) per edificare quanto previsto dal PRGC. Senza piano attuativo (NO) può essere autorizzato solo il 10% in più della superficie di vendita esistente.



## **Allegato “B”**

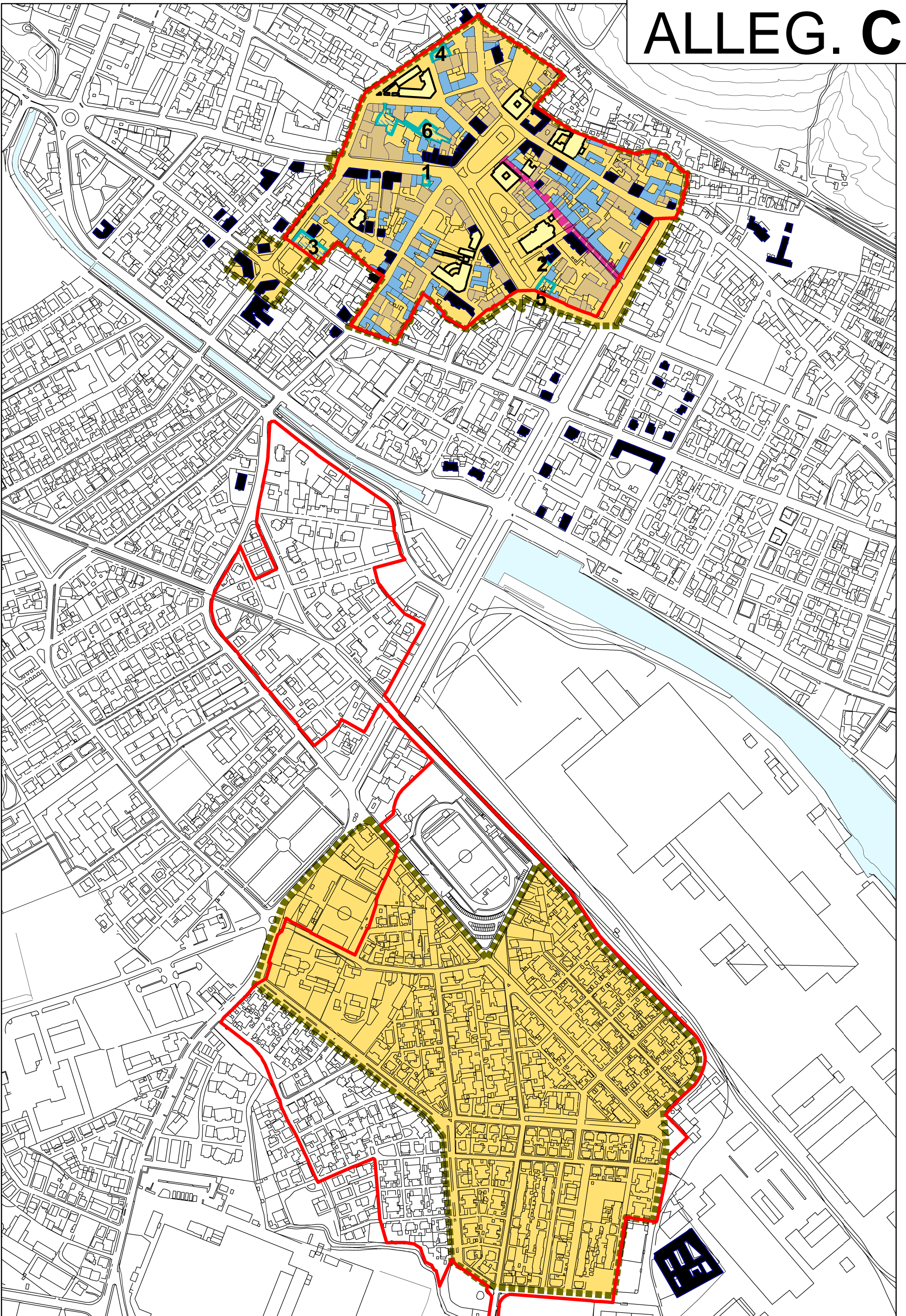
DOCUMENTAZIONE MINIMA da produrre per la richiesta di rilascio di autorizzazione per grandi strutture ai fini di nuovo rilascio, ampliamento della superficie di vendita, trasferimento di sede, aggiunta di settore merceologico e concentrazione, fermo restando quant'altro previsto dalla normativa vigente in materia.

1. Relazione illustrativa sulle caratteristiche del soggetto richiedente e sull'iniziativa economica che si intende realizzare, anche con riferimento agli aspetti organizzativi gestionali;
2. fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità del richiedente, e del permesso di soggiorno per i cittadini extra U.E.;
3. dichiarazione attestante il possesso dei requisiti morali e professionali nel caso di vendita di prodotti alimentari;
4. Planimetria dell'area in cui è inserito il fabbricato, in scala adeguata, con indicata la viabilità esistente, quella programmata, l'accessibilità, i parcheggi, l'area riservata alle operazioni di carico/scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci, e tutte le superfici di servizio vincolate al punto vendita, che dimostri tra l'altro il rispetto dei parametri previsti dall'art. 21 del Decreto del Presidente della Regione 23 marzo 2007 n. 069/Pres;
5. Planimetria della struttura che si intende realizzare o utilizzare, in scala adeguata, riportante i dati identificativi dell'immobile stesso (estremi della concessione edilizia, o altro documento utile che evidenzi gli estremi della domanda di concessione edilizia);
6. Estratto catastale aggiornato con le variazioni intervenute sino alla data di presentazione della domanda, che indichi la destinazione d'uso dei locali, al fine della verifica della compatibilità urbanistica;
7. Elaborati PRGC completi di zonizzazione e normativa con indicata l'area oggetto dell'intervento e l'eventuale presenza di PRPC ivi presenti;
8. Progetto edilizio, comprendente pianta e sezioni nonché destinazioni d'uso di aree e locali, con specificate la superficie di vendita e la superficie coperta complessiva totali;

9. Studio degli impatti della struttura sulla viabilità, in duplice copia, redatto secondo le modalità previste nell'allegato C del Decreto del Presidente della Regione 23 marzo 2007 n. 069/Pres, se dovuto;
10. Studio di impatto acustico, in duplice copia, ai sensi della Legge quadro 447/95, della L.R. 16/2007 e della D.G.Reg. 2870/2009, redatto da tecnico competente in acustica ambientale, attestante l'idoneità dell'attività o le misure da adottare per ridurre o eliminare le emissioni sonore;
11. Qualunque altro documento o elemento informativo che il richiedente ritenga utile allegare per la valutazione della propria domanda;
12. N. 2 marche da bollo del valore corrente



# ALLEG. C





## ALLEGATO D

### LIMITAZIONE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NELLE ZONE 1 -2 (art. 52 DLgs 42/2004)

Azioni volte alla tutela delle aree urbane considerate di particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico del centro di Monfalcone e delle aree limitrofe allo stesso del centro cittadino e del Quartiere di Panzano, come stabilito dal precedente articolo 6.

Nelle due zone “urbanistiche indicate nella planimetria Allegato “C” è vietato l’insediamento di attività che commercializzino le categorie merceologiche di seguito indicate e l’insediamento di attività per la vendita al dettaglio e/o la somministrazione tramite apparecchi automatici di generi alimentari in locali appositamente attrezzati.

#### **ZONA 1 – VIA SANT’AMBROGIO**

I divieti si applicano ai fori commerciali prospicienti il fronte stradale pedonale, da ambo i lati.

<b>DIVIETO APERTURA NUOVE CATEGORIE MERCEOLOGICHE</b>	
a) materie prime tessili	<i>non intendendo il prodotto finito e cioè i tessuti</i>
b) materiali ferrosi, rottami e materiale di recupero	
c) articoli per l’imballaggio industriale	
d) prodotti e materiali per l’edilizia	<i>Se non per la vendita da banco</i>
e) legnami al grezzo	
f) macchine e attrezzature per l’industria, il commercio, l’agricoltura e l’artigianato e simili	<i>Se di grandi dimensioni</i>
g) materiali e componenti meccanici, metalmeccanici e simili	<i>Se di grandi dimensioni</i>
h) autoveicoli e simili, pneumatici e relativi ricambi	<i>escluso motorini e biciclette e relativi accessori</i>
i) natanti e loro ricambi, se di grande ingombro, escluso abbigliamento ed affini.	<i>Non costituisce attività vietata la vendita dei natanti se effettuata su catalogo o simile.</i>
l) motori di qualsiasi tipo e genere e relativi accessori e ricambi.	<i>Se di grandi dimensioni</i>
m) combustibili solidi e liquidi, gas in bombole e simili, impianti di gas liquido	
n) prodotti chimici e oli ad uso industriale	
o) articoli erotici	
p) materiali antincendio e accessori di grande dimensione	<i>ad esclusione di abbigliamento ed affini antinfortunistici</i>
q) materiali per la manutenzione idraulica e tubistica venduti in confezioni ingombranti o sacchi	
r) carni e pesci crudi e congelati (questi ultimi se non confezionati dallo stabilimento di produzione e/o distribuzione), anche in forma non prevalente	<i>esclusa tale vendita presso gli esercizi di somministrazione</i>

## **ZONA 2 – di Centro città e del Quartiere di Panzano**

I divieti si applicano ai fori commerciali all'interno della Zona 2. Le vie che delimitano la zona 2 a confine con altre zone urbanistiche si intendono comprese ambo i lati nei divieti e limitazioni, salvo alcune parti del Quartiere di Panzano che confinano con l'area industriale.

<b>DIVIETO APERTURA NUOVE ATTIVITÀ E CATEGORIE MERCEOLOGICHE</b>	
a) materie prime tessili	<i>non intendendo il prodotto finito e cioè i tessuti</i>
b) materiali ferrosi, rottami e materiale di recupero	
c) articoli per l'imballaggio industriale	
d) prodotti e materiali per l'edilizia	<i>se non per la vendita da banco</i>
e) legnami al grezzo	
f) macchine e attrezzature per l'industria, il commercio, l'agricoltura e l'artigianato e simili	<i>Se di grandi dimensioni</i>
g) materiali e componenti meccanici, metalmeccanici e simili	<i>Se di grandi dimensioni</i>
l) motori di qualsiasi tipo e genere e relativi accessori e ricambi.	<i>Se di grandi dimensioni</i>
n) prodotti chimici e oli ad uso industriale	
o) articoli erotici	