

GENERAL PLANNING Srl

Via Treppo 1 – 33100 Udine

Spett.li **SERVIZI TECNICI E MANUTENTIVI**
Ufficio Pianificazione Territoriale
Via Ciotti 49

34072 GRADISCA D'ISONZO - GO

Udine, 3 ottobre 2017

Oggetto: “Piano di Settore del Commercio per le grandi strutture di vendita” e relativa “Variante urbanistica m.34 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.”, adottati con deliberazione del C.C. n.20 del 21.07.2017 – *risposta ad osservazioni di cui alla V.ta prot. 11239/2017 del 26.09.2017*

Con riferimento alla V.ta in oggetto, pervenutaci in data 27.09.2017, si trasmettono di seguito le risposte “tecniche” alle 3 (tre) osservazioni presentate nel periodo di pubblicazione.

Le risposte per la componente “commerciale” (Piano del settore del commercio di grande distribuzione-Norme Tecniche) riferite alla osservazione n.1 sono di competenza diretta della General Planning, mentre quelle per la componente “urbanistica” (P.R.G.C.) alla stessa osservazione n.1 e quelle n.2 e n.3 sono di competenza del consulente, arch.Marcello Rollo.

Confidando di aver risposto in maniera esauriente a quanto richiesto, mi è gradita l'occasione per porgerLe i più cordiali saluti.

Allegati:

- risposte General Planning Srl
- risposte arch. Marcello Rollo

L'Amministratore Delegato
F.to Giovanni Biasin
GENERAL PLANNING s.r.l.
STUDIO TECNICO E PROGETTUALE
PER LO SVILUPPO SPAZIO-ECONOMICO E LA TUTELA DELL'AMBIENTE
Via Scrosoppi, 1 - 33100 UDINE
C.E. e Part. IVA: 01363650308

RISPOSTA AD OSSERVAZIONE 1 DEGLI “UFFICI DI POLIZIA LOCALE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE”

(Protocollo generale n.10928 del 18.09.2017-Protocollo speciale n.1)

Premesso che le richieste avanzate sono tutte tese a “migliorare”, attraverso precise puntualizzazioni ed esplicitazioni della norma, il contenuto degli elaborati di Piano, per renderne così, poi, più semplice la gestione corrente, si provvede ad accoglierle modificando, integrando, o cassando la norma del “Piano di settore del Commercio per grandi strutture di vendita” secondo quanto proposto. Più precisamente:

NORME TECNICHE DEL PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		
Osservazione ed articolo interessato	Modifiche/ Integrazioni/ Revoche richieste	Nuovo testo normativo (in rosso le modifiche)
1a – ART.2 1° comma	Introduzione di un nuovo capoverso, dopo il secondo, con la definizione di commercio all'ingrosso	-per attività di “commercio all'ingrosso”, l'attività di cui all'art. 2, comma 1, lett. a della Legge;
1b – ART.2 1° comma	Correzione di un errore di ortografia nel 9° alinea, con l'aggiunta di una terza C. nella definizione di “Superficie Coperta Complessiva Commerciale”	<i>Qualora l'attività si svolga su di un edificio su più piani, la S.C.C.C. corrisponde alla somma delle superfici dei singoli piani destinati ad usi commerciali;</i>
2 – ART.7 1° comma	Cassare il riferimento alla variante 26/2013 in quanto le varianti sono in continua evoluzione e basta il riferimento generale alle “indicazioni normative contenute nel vigente PRGC”	<i>1. L'insediamento delle GSV singole e degli esercizi, di qualsiasi dimensione, inseriti all'interno di C.C.D./C.C. è ammesso, in sintonia con le indicazioni normative contenute nel vigente P.R.G.C. (adeguato alla variante 26/2013), all'interno delle zone a ciò dedicate, così come indicato nella Cartografia allegata (facente parte integrante del presente Piano) e nell'allegato “D”.</i>
3 – ART.15 3° comma	Integrare la norma con un riferimento “dinamico” all'adeguamento “ope legis” nel caso di modifiche alle norme di riferimento	<i>3. La validità temporale dei parametri di sviluppo delle grandi strutture di vendita, previsti dal presente Piano, è fissato in un quadriennio, salvo revisione a seguito di interventi sul vigente strumento urbanistico (come introduzione di nuove aree o modifiche a quelle già esistenti) o richieste motivate da parte di cittadini/impresе tendenti al miglioramento/consolidamento dell'offerta comunale “e dovrà intendersi adeguato “ope legis” ogni qual volta dovesse intervenire una modifica alle fonti normative che non siano in netto contrasto con il presente Piano e con le</i>

NORME TECNICHE DEL PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		
Osservazione ed articolo interessato	Modifiche/ Integrazioni/ Revoche richieste	Nuovo testo normativo (in rosso le modifiche)
		norme tecniche del vigente P.R.G.C.
4 Allegato B	Stralciare i riferimenti ai numeri civici limitandosi al solo riferimento toponomastico (di Via Venuti) per le due zone: HC-HC/2 e HC-HC/V	Zona HC-HC/2 (Via Venuti n.6/A) [1] Zona HC-HC/V (Via Venuti s.n.) [3]
4b Allegato B	Introduzione nella nota 3 del "Complesso Commerciale" come tipologia di Grande Dettaglio ammissibile per la zona	[3] Con le prescrizioni contenute nel vigente P.R.G.C. all'ART.38 – "Z.T.O. HC-HC/V: Centro Commerciale / Complesso Commerciale , già previsto nel precedente Piano di Settore del Commercio.
5 Allegato D	Per le zone HC-HC/2 e HC-HC/V riportare la dizione "Via Venuti" e non "Via Udine", nonché aggiungere anche la formula del "Complesso Commerciale"	HC-HC/V (art.38) Centro Commerciale / Complesso Commerciale di Via Udine Via Venuti HC-HC/2 (artt.38bis) Centro Commerciale 2 / Complesso Commerciale di Via Udine Via Venuti
6 Allegato F Punto F. 1° comma	Poiché per le zone HC-HC/2 e HC-HC/V viene prevista la possibilità di esercitare a loro interno il commercio all'ingrosso, inserire obbligo presentazione domanda alla CCIAA di Gorizia	e) (nel caso di vendita all'ingrosso) è obbligo presentare alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A. Venezia Giulia) comunicazione relativa all'apertura della vendita all'ingrosso.

Udine, 3 ottobre 2017



PAGINE DELL'ARTICOLATO NORMATIVO DEL PIANO COMMERCIALE CORRETTE

2. ARTICOLO 2 (Definizioni)

1. Ai fini delle presenti disposizioni si intende:

- per "Legge", la Legge Regionale 5 dicembre 2005, n. 29, e successive modificazioni ed integrazioni (aggiornate fino alla L.R. 9.12.2016, n.19);
- per "Regolamento", il Decreto del Presidente della Regione del 23 marzo 2007, n. 069/Pres.;
- **per attività di "commercio all'ingrosso", l'attività di cui all'art.2, comma 1, lett. a della Legge;**
- per attività di "commercio al dettaglio", l'attività di cui all'art. 2, comma 1, lett. b della Legge;
- per "Grandi Strutture di Vendita o GSV", gli esercizi di vendita al dettaglio che hanno una superficie di vendita superiore a m² 1.500;
- per "Centro Commerciale al Dettaglio o CCD", un insieme di più distinti esercizi al dettaglio realizzati secondo un progetto unitario, con infrastrutture e servizi gestiti unitariamente, la cui superficie complessiva di vendita sia superiore a 1.500 m² 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 (e parifica tutte le strutture commerciali in esso contenute, ai fini del rilascio delle autorizzazioni, ad un esercizio del grande dettaglio);
- per "Complesso Commerciale o CC", 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 m² 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 (e parifica tutte le strutture commerciali in esso contenute, ai fini del rilascio delle autorizzazioni, ad un esercizio del grande dettaglio);
- per "settori merceologici", quelli definiti dall'art. 3, comma 1 della Legge;
- per "S.C.", la Superficie Coperta di un edificio, intesa come 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 utilizzata per l'esposizione di merci;
- per "S.C.C.C.", la Superficie Coperta Complessiva Commerciale, intesa come la sua S.C. destinata ad attività commerciali, inclusi anche i magazzini, gli uffici, i depositi, i locali di lavorazione ed i servizi. Qualora l'attività si svolga su di un edificio su più piani, la S.C.C.C. corrisponde alla somma delle superfici dei singoli piani destinati ad usi commerciali;

7. ARTICOLO 7 (Zone urbanistiche di insediamento delle attività commerciali)

1. L'insediamento delle GSV singole e degli esercizi, di qualsiasi dimensione, inseriti all'interno di C.C.D./C.C. è ammesso, in sintonia con le indicazioni normative contenute nel vigente P.R.G.C., all'interno delle zone a ciò dedicate, così come indicato nella Cartografia allegata (facente parte integrante del presente Piano) e nell'allegato "D".

GENERAL PLANNING s.r.l.
STUDIO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
PER LO SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO E LA TUTELA DELL'AMBIENTE
Via Scrosoppi, 1 - 33100 UDINE
C.F. e Part. IVA: 01863660308

ALLEGATO B

**SUPERFICI DI VENDITA AMMISSIBILI DESTINATE AD
ESERCIZI DI GRANDE DISTRIBUZIONE SUDDIVISE PER ZONA
E SETTORE MERCEOLOGICO**
(ARTICOLO 6)

Zone urbanistiche presenti sull'intero territorio comunale compatibili con lo sviluppo della G.D. (per loro ubicazione vedi Cartografia di Piano)	Superficie di vendita massima ammissibile per esercizi della GD secondo parametri di sostenibilità viabilistica all'interno della zona commerciale individuata
Zona HC-HC/2 (Via Venuti) ^[1]	10.000 mq. (di cui fino ad un massimo di 0 mq. per il settore alimentare) ^[2]
Zona HC-HC/V (Via Venuti) ^[3]	8.000 (7.276) mq. (di cui fino ad un massimo di 4.000 mq. per il settore alimentare)
Zona Hgd Fortezza (Via Udine n.25-27) ^[4]	3.678 mq. (di cui fino ad un massimo di 801 mq. per il settore alimentare)
Zona H3.1 (Via Palmanova n.3) ^[5]	4.500 mq. (di cui fino ad un massimo di 50 mq. per il settore alimentare)



- ^[1] Con le prescrizioni contenute nel vigente P.R.G.C. del Comune di Gradisca d'Isonzo all'ART.38bis, già previsto nel precedente Piano di Settore del Commercio di cui alla Delibera di Approvazione del C.C. n.21 del 04.06.2007.
- ^[2] Cfr. Delibera della Giunta Regionale n.852 del 22.04.2005.-
- ^[3] Con le prescrizioni contenute nel vigente P.R.G.C. all'ART.38 – "Z.T.O. HC-HC/V: Centro Commerciale/**Complesso Commerciale**", già previsto nel precedente Piano di Settore del Commercio.
- ^[4] Con le prescrizioni contenute nel vigente P.R.G.C. all'ART.38ter – "Z.T.O.: Hgd", già previsto nel precedente Piano di Settore del Commercio.
- ^[5] Con le prescrizioni contenute nel vigente P.R.G.C. all'ART.37 – "Z.T.O. H3.1: Insediamenti singoli".

ALLEGATO F



PROCEDURE AUTORIZZATIVE

A. Procedure per l'istruttoria comunale della domanda di autorizzazione

... omissis ...

F. Ridistribuzione della superficie complessiva di vendita di una grande struttura organizzata come Centro o Complesso commerciale.

La S.C.I.A. per la ridistribuzione della superficie complessiva di vendita di una grande struttura organizzata come Centro o Complesso Commerciale (anche se comporta una modificazione del numero degli esercizi ubicati al loro interno) dovrà contenere:

- a) (dichiarazione) di non incremento della superficie di vendita complessiva già autorizzata per singolo settore merceologico (qualora la superficie di vendita complessiva venga ridotta, si segue quanto previsto dall'art.9, 5° comma);
- b) (solo nel caso di Centro Commerciale - dichiarazione) di rispetto del limite minimo di sviluppo della superficie degli esercizi di vicinato e di media struttura previsto all'art.5, 2° comma, del Regolamento;
- c) (dichiarazione) di non aver apportato alla struttura edilizia modificazioni di valenza urbanistica relativamente ad:
 - aumento della volumetria e/o della superficie coperta complessiva,
 - riduzione della disponibilità di aree di parcheggio per la clientela e/o di quelle previste da altri standard di parcheggio;
- d) tutta la documentazione prevista dal precedente allegato "E";
- e) **(nel caso di vendita all'ingrosso) è obbligo presentare alla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura (C.C.I.A.A. Venezia Giulia) comunicazione relativa all'apertura della vendita all'ingrosso.**

Qualora non vengano rispettate uno o più condizioni di cui al comma precedente (si ampli la superficie complessiva di vendita o quella del settore merceologico, si introduca un nuovo settore merceologico, si aumenti la volumetria e/o la superficie coperta complessiva o vi sia una riduzione delle aree di parcheggio) valgono le norme contenute nell'art.9, 3° e 4° comma, per gli ampliamenti di settore e di superficie di vendita.

ALLEGATO D

Tabella di compatibilità urbanistica circa l'insediamento degli esercizi commerciali al dettaglio

ZONA URBANISTICA (riferimento all'articolato della norma di attuazione del P.R.G.C.)	EV Esercizio di vicinato (con superficie di vendita fino a mq. 250)	EV Esercizio di vicinato inserito all'interno di Centro o Complesso commerciale [a]	M1 Media struttura di vendita minore (con superficie di vendita superiore a mq. 250 e fino a mq. 400)	M1 Media struttura di vendita minore inserita all'interno di Centro o Complesso commerciale [a]	M2 Media struttura di vendita maggiore (con superficie di vendita superiore a mq. 400 e fino a mq. 1.500)	M2 Media struttura di vendita maggiore inserita all'interno di Centro o Complesso commerciale [a]	G1 Grande struttura di vendita Con superficie di vendita superiore a 1.500 e fino a 5.000 mq.	G2 Grande struttura di vendita Con superficie coperta complessiva superiore a 5.000 mq.
D2.1 (art. 36) Ex PIP ed aree di nuova individuazione	SI [c]	NO	SI [c]	NO	SI [d]	NO	NO	NO
H3.1 (art. 37) Insediamenti singoli (ove concesso)	SI [f]	SI [f]	SI [f]	SI [f]	SI [f]	SI [f]	SI [g]	NO
HC-HC/V (art. 38) Centro Commerciale/ Complesso Commerciale di Via Venuti	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
HC-HC/2 (art. 38bis) Centro Commerciale/ Complesso Commerciale 2 di Via Venuti	SI [h]	SI [h]	SI [h]	SI [h]	SI [h]	SI [h]	SI [h]	SI [h]
HGD (art. 38ter) Centro Commerciale Fortezza	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	NO
HOTEL 1 (art. 39) Alberghi in funzione	SI	NO	SI	NO	SI [e]	NO	NO	NO
HOTEL 2 (art. 40) PdL o PRPC vigenti	SI	NO	SI	NO	SI [e]	NO	NO	NO
HOTEL 3 (art. 40 bis) Nuovi alberghi	SI	NO	SI	NO	SI [e]	NO	NO	NO

[a] Per il cui rilascio vi deve essere compatibilità con le previsioni del Piano di Settore del Grande Dettaglio.

[b] Solo fino a 600 m² e per il Settore Non Alimentare.

[c] Solo per il settore dei generi Non Alimentari a Basso Impatto

[d] Solo fino ad 800 m² e per il settore dei generi Non Alimentari a Basso Impatto[e] Solo fino ad 800 m²

[f] Solo per il settore dei generi Non Alimentari a Basso Impatto

[g] Vedi previsione di cui all'allegato "B" alle presenti norme, valida solo per la zona H3.1 di Via Palmanova n.3.-

[h] Solo per generi Non Alimentari.