

Area: SERVIZI AL TERRITORIO

Servizio: Pianificazione Urbanistica ed Edilizia

Unità Operativa: Urbanistica e Sistema Informativo Territoriale

Proposta di deliberazione di competenza del seguente organo collegiale

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Adozione della Variante n. 49 al PRGC di pianificazione commerciale e del Piano di Settore del Commercio

ESECUTIVITÀ DEL PROVVEDIMENTO:

Si propone l'esecutività del provvedimento al termine del periodo di pubblicazione

ALLEGATI: SI

Atto soggetto ai seguenti pareri resi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Parere FAVOREVOLE in merito alla regolarità TECNICA

Data: 01-04-2014

f.to

Maurizio GOBBATO

Non soggetta al parere CONTABILE

Data: 01-04-2014

f.to

Marco MANTINI

Attestazione della sussistenza della copertura finanziaria

Data: <Data>

f.to

RELAZIONE

Il Comune di Monfalcone con la deliberazione consiliare n. 27/100 dd. 18/10/2007, divenuta esecutiva con la pubblicazione del Decreto n. 027/Pres del 30/01/2008, avendo costituito variante urbanistica n. 27 al P.R.G.C., ha approvato il proprio Piano di Settore del Commercio, ossia lo strumento che identifica le aree in cui è possibile insediare attività commerciali di media e grande superficie; tale Piano successivamente è stato modificato con le deliberazioni consiliari n. 15/37 dd. 11/06/2009 e n. 12/29 del 30/03/2011.

A seguito dell'emanazione della direttiva europea n. 2006/123/CE, cosiddetta Direttiva Bolkenstein, recepita in Italia dal D.Lgs 59/2010, ed i recenti decreti emanati dal Governo, adottati ai sensi dell'art. 117 della Costituzione in materia di "tutela della concorrenza" e "livello essenziale delle prestazioni", è stabilito che le attività di vendita e di somministrazione sono svolte "senza il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale sub regionale".

Anche l'art 1 del D.L. 1 del 24/01/2012, convertito nella Legge 24/03/2012 n. 27, nel chiarire che, l'avvio di un'attività economica deve avvenire senza il vincolo di limiti predeterminati o derivanti da programmi e controlli non ragionevoli, ha stabilito che i Comuni dovevano adeguarsi ai principi dettati entro il 31/12/2012.

Nel rispetto di tale dettato di legge, con la deliberazione consiliare n. 21/102 del 17/12/2012, il Comune ha modificato il proprio Piano di settore, eliminando ogni limite riferito alle superfici autorizzabili per la grande distribuzione di vendita, e numerico per le medie distribuzione di vendita, stabilendo che i limiti alla pianificazione commerciale sono determinati esclusivamente dai vincoli e dalle disposizioni contenuti nello strumento di pianificazione urbanistica, rimandando la nuova programmazione commerciale a seguito delle risultanze delle analisi da svolgere.

Ancorché il mercato commerciale sia stato liberalizzato da contingenti numerici e di superficie, rimane nelle competenze del Comune, di porre dei limiti ai nuovi insediamenti commerciali, laddove giustificati da ragioni di tipo geografico, storico culturale, urbanistico, architettonico, nonché di salvaguardia del tessuto commerciale esistente.

A seguito delle norme già citate, anche la Regione FVG è intervenuta, modificando la legge regionale n.29/2005 che disciplina il commercio e la pianificazione urbanistica, recependo le disposizioni comunitarie in materia di servizi del mercato interno ed adeguandola ai principi delle disposizioni comunitarie e nazionali, in particolare per quanto attiene alle disposizioni in materia di urbanistica commerciale.

La LR n. 29/2005 come modificata, prevede in materia di urbanistica commerciale che, relativamente alla pianificazione commerciale comunale, nel rispetto delle previste liberalizzazioni, i comuni debbono tener conto della salvaguardia e della razionalizzazione della funzionalità della rete viaria primaria e secondaria e della congruenza ambientale dell'intervento previsto con l'osservanza dei valori storico-architettonici, culturali, paesaggistici, naturalistici e insediativi del contesto. Va tuttavia rappresentato che le disposizioni previste dalla legge regionale sulla pianificazione commerciale per le medie e grandi strutture, i cui criteri sono relativi anche alla "competitività degli esercizi allocati o da allocarsi sul territorio in relazione alla popolazione esistente o gravitante sul territorio" ed alla "tutela del pluralismo e dell'equilibrio tra le diverse categorie distributive" sono di difficile applicazione, eccezione fatta per quelle relative alla viabilità ed all'inquinamento acustico, considerato che ad oggi non è stato emanato il nuovo regolamento regionale con il quale potrebbero essere definiti tali parametri.

Per consentire la stesura di un Piano di settore per la grande distribuzione e dei Criteri per la localizzazione delle medie strutture di vendita, strumenti di pianificazione commerciale, il più possibile adeguati alle potenzialità e alla sostenibilità del commercio a Monfalcone, si è prima provveduto ad effettuare uno studio ricognitivo che tenesse conto della realtà del territorio nei suoi diversi aspetti. Si sono analizzate tutte quelle funzioni territoriali legate al commercio, che definiscono l'organizzazione fisica del territorio, in relazione stretta con l'insediamento e lo sviluppo delle funzioni territoriali.

Si sono presi in considerazione i principali assi della viabilità e di accesso alla città, dove si è riscontrata la maggior presenza di strutture di media e grande dimensione, e si è considerata la suddivisione della città in

zone corrispondenti ai Rioni. In relazione alla viabilità e alla suddivisione fisica del Comune, per le diverse tipologie di servizio commerciale già presenti o di possibile e fattibile interesse, si è riscontata la funzione di servizio di quartiere, la funzione di attrazione la funzione di shopping.

E' stata condotta una puntuale ricognizione per identificare e quantificare la rete di vendita comunale, tenendo conto in particolar modo della dimensione degli esercizi commerciali, legando questi dati a quelli sulla viabilità comunale.

E' stata inoltre condotta un'analisi dei consumi, e in particolare delle abitudini di spesa delle famiglie, sulla base di dati ISTAT, e di valore delle vendite, in un quadro che potesse mettere in luce la struttura dei consumi in un rapporto tra la disponibilità di vendita e la situazione demografica del Comune.

Questi elementi, tenuto conto del fondamentale peso del criterio relativo al traffico sulla viabilità cittadina, stante la morfologia del territorio e degli assi di scorrimento cittadini, sono confluiti nella valutazione della sostenibilità della localizzazione sul territorio delle strutture commerciali.

Le potenzialità teoriche di sviluppo del commercio sul territorio comunale sono state verificate attraverso l'analisi delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, in maniera puntuale, per singola zona omogenea. In particolare sono state analizzate singolarmente le zone omogenee "H" del piano regolatore comunale, ossia le aree destinate a norma del PRGC all'insediamento degli esercizi commerciali di grande superficie, valutando l'eventuale possibile ampliamento delle strutture esistenti o eventuali nuovi insediamenti. Sono stati quindi calcolati i possibili ampliamenti volumetrici sulla base dei parametri stabiliti dal Piano Regolatore (distanza dai confini, distanza dalle strade e altri fattori prettamente urbanistici) nonché sulla base di calcoli oggettivi di fattibilità per singolo lotto edificabile. Sono state elaborate specifiche schede per ciascuna zona urbanistica commerciale con le quali viene determinata la superficie massima di vendita ipotizzabile.

Tenendo altresì conto che per ogni localizzazione deve essere garantita la sostenibilità, è stato quindi valutato l'impatto viabilistico che gli eventuali ampliamenti degli insediamenti commerciali esistenti o i nuovi possibili insediamenti, come risultanti dall'analisi urbanistica, produrrebbero sulla circolazione veicolare, limitando conseguentemente le nuove localizzazioni secondo questo fondamentale criterio.

Per quanto attiene alla disposizione di legge regionale, relativamente alle grandi strutture di vendita, che stabilisce che vada prevista, per singola zona urbanistica, la superficie massima destinabile al settore merceologico alimentare ed a quello non alimentare, non si ravvisano criteri ed elementi per tale aprioristica determinazione, stante l'assenza dell'adeguamento del vigente regolamento regionale in materia. Onde evitare limiti alla libera iniziativa economica non supportati da criteri oggettivi diversi da quelli in materia di circolazione veicolare e conseguente inquinamento atmosferico, per quanto previsto dalla Circolare regionale COM-4-8 dd. 04/10/2012, emessa della Direzione Centrale lavoro, formazione, commercio e pari opportunità, si ritiene di prevedere, in assenza di adozione di piano attuativo e relativo studio di sostenibilità sul traffico veicolare, per le superfici autorizzabili in aumento, per ciascuna zona omogenea H del PRGC, la percentuale del 20% destinata al settore alimentare e l' 80% per il settore non alimentare.

Va altresì rappresentato che viene garantita nella attuale pianificazione commerciale l'apertura di attività commerciali di grande e media distribuzione, nei medesimi locali ove analoghe attività sono cessate o dovessero cessare.

E' stata altresì determinata, per quanto previsto all'art. 3 c. 2 del Regolamento 069/2007 Pres, l'area da considerarsi superficie di vendita, per l'attività svolta a cielo libero, per i beni di basso impatto, con ciò intendendo, ai sensi della L.R. 29/2005, la vendita di quei beni che richiedono ampie superfici di vendita in rapporto al numero di visitatori ed acquirenti. Si è proposto conseguentemente di considerare superficie di vendita, il 20% della superficie a cielo libero utilizzata per la vendita di autoveicoli e imbarcazioni, il 30% della superficie a cielo libero utilizzata per la vendita dei rimanenti generi non alimentari a basso impatto, di cui all'art. 2 comma 1 lettera e) della L.R. 29/2005.

Contestualmente al Piano si settore del commercio viene adottata una variante non sostanziale al PRGC vigente (n. 49) ai sensi dell'art. 63 bis - comma 20 e con le procedure di cui all'art. 17 del DPR. 086/2008,

che consiste in varie modifiche alla normativa riguardanti aspetti commerciali come riportato nell'allegato "Relazione tecnica", come per es. la non necessità di spazi di parcheggio per attività commerciali e direzionali in edifici esistenti (per l'incentivazione del commercio in centro città); la modifica dell'art. 7 delle NTA riguardante le definizioni delle destinazioni d'uso come previsto dall'art. 5 della LR 19/2009 "Codice regionale dell'Edilizia", visto l'art. 61 1° comma della medesima Legge regionale in cui si specifica che " *le disposizioni di cui alla presente legge prevalgono, a decorrere dalla sua entrata in vigore, su quelle contenute negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e nei regolamenti edilizi comunali*"; il 2° comma " *...le definizioni delle destinazioni d'uso degli immobili di cui all'art. 5. trovano applicazione all'atto dell'approvazione della variante generale allo strumento urbanistico generale comunale.....*", e il comma 2 bis: " *resta salva la facoltà di adeguamento delle definizioni dei parametri edilizi e delle destinazioni d'uso di cui al comma 1 mediante varianti anche parziali allo strumento urbanistico comunale o al Regolamento edilizio. In caso di variante allo strumento urbanistico, la stessa è assoggettata alla procedura di cui all'art. 17 del DPRReg 086/2008 e deve indicare l'incidenza della capacità insediativa teorica residenziale, con la facoltà di modificare, se necessario, gli indici di fabbricabilità.*"

Si ravvisa quindi la necessità di rendere compatibile lo strumento urbanistico comunale con quanto previsto dalla Legge in vigore ormai da qualche anno, stante che il Comune ha anche modificato il Regolamento Edilizio Comunale strumento con il quale sono state riportate le medesime definizioni.

Altre modifiche riguardano la progettazione dei piani attuativi con l'obbligo di prevedere soluzioni viabilistiche idonee qualora venissero progettati dei manufatti commerciali; la possibilità di attività commerciali a superficie limitata in zona turistica G, e attività di somministrazione in zona Spiaggia.

Le modifiche più importanti riguardano, le zone commerciali "H". Infatti, con particolare riguardo alla normativa regionale in materia di urbanistica commerciale, si sono introdotte prescrizioni riguardo la progettazione dei piani attuativi ed in caso di progettazione delle grandi strutture di vendita derivate dai contenuti della legge regionale e del decreto di attuazione, con particolare attenzione ai flussi di traffico, all'accessibilità ai lotti commerciali e con l'introduzione dell'obbligo di uno studio viabilistico e di impatto acustico. Lungo l'asse di via C.A. Colombo, molto problematica dal punto di vista del deflusso delle acque piovane dal Carso verso le Rogge (tombate) a valle della stessa via, e per l'antropizzazione presente, è stato introdotto l'obbligo della presentazione di uno studio idrogeologico per gli interventi commerciali esistenti e previsti lungo la medesima viabilità.

Non è prevista la modifica alla zonizzazione di PRGC, mentre le modifiche alla normativa rientrano tra quelle previste dalla "Relazione di Flessibilità" in vigore dal 2005, non apportano modifiche agli elementi strutturali (invarianti) nè pregiudicano gli obiettivi e le strategie del piano stesso, quindi il piano di settore del commercio che costituisce variante n. 49 al PRGC viene adottato ai sensi dell'art. 63 bis comma 20 e con le procedure dell'art. 17 del DPRReg. 086/2008 (Regolamento di Attuazione della LR 5/07).

Si dà atto che le motivazioni sulla necessità di adeguare il piano di settore ed i criteri delle medie distribuzione al disposto di legge, e più in particolare le risultanze degli studi urbanistici effettuati, sono state illustrate nella riunione, cui sono stati invitati i rappresentanti delle categorie commerciali e le associazioni di categoria dei consumatori, che ha avuto luogo lo scorso 11 novembre 2013;

Le modifiche di variante non incidono su aspetti paesaggistici, nè su beni appartenenti al Demanio o al Patrimonio indisponibile dello Stato o Regione o di Enti pubblici territoriali, e per i suoi contenuti, verificati anche in base al rapporto Ambientale redatto per il Piano del Traffico Intercomunale soprattutto in merito alla localizzazione delle zone commerciali lungo le direttrici più importanti, il presente Piano non provoca effetti negativi sull'ambiente, in quanto:

- le zone commerciali sono già individuate dal PRGC
- il piano del traffico intercomunale ha posto anche la verifica sui flussi di traffico derivati anche dall'attrazione verso queste zone;
- sono stati già portati a termine dei lavori su un'asse stradale come via Grado e che sono in fase di progettazione le misure di miglioramento degli assi stradali verso Trieste;

Pertanto la presente variante consistente nella modifica della normativa e non è assoggettabile a procedura di

VAS, come stabilito anche dall'Autorità competente con propria deliberazione n. 14/62 del 19-03-2014, allegata.

Il Piano di Settore del commercio e la variante urbanistica sono stati completamente redatti da un nucleo di progettazione interno al Comune nominato con determina dirigenziale n. 1395 del 11-09-2012, in cui sono presenti figure regolarmente abilitate che possiedono conoscenze approfondite del territorio e degli strumenti di gestione del territorio con capacità di svolgere il compito assegnato e previsto anche dal Piano Esecutivo di Gestione e si compone dei seguenti elaborati tecnici:

FASE DI ANALISI

A1 - STUDIO DI SETTORE DEL COMMERCIO - redatto dal Servizio SUAP e commercio gestioni associate;

A2 - SCHEDE TECNICHE DI ANALISI DEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE IN ZONE DESTINATE ALLE FUNZIONI COMMERCIALI – IPOTESI DI INSEDIAMENTO DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE - redatte dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia e dal Servizio Mobilità e Traffico a firma dei progettisti arch. Marina Bertotti e ing. Andrea Ceschia;

FASE DI PROGETTO

P1 - 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*

P2 - CRITERI E MODALITA' DI RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

redatti dal Servizio SUAP e commercio gestioni associate;

ELABORATI DI VARIANTE URBANISTICA N. 49 AL PRGC

01. VARIANTE N. 49 AL PRGC - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRALCIO ELABORATO "N1".

02. VARIANTE N. 49 AL PRGC - QUADERNO ZONE MISTE "O" - ELABORATO "Q1"

03. VARIANTE N. 49 AL PRGC - RELAZIONE TECNICA

04. ASSEVERAZIONI (geologica, non incidenza, rispetto limite di flessibilità),

redatti dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia e dal Servizio Mobilità e Traffico a firma dei progettisti arch. Marina Bertotti e ing. Andrea Ceschia.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la relazione che precede;

VISTO il parere tecnico espresso dal Dirigente dell'Area 3^A "Area dei Servizi al Territorio" ai sensi dell'art. 49 del DLgs 267/2000 e s.m.i.;

VISTO il vigente PRGC;

VISTE la LR 5/07 e s.m.i. ed il DPRReg. 086/Pres del 20.03.2008;

VISTE la LR 29/2005 e s.m.i. e il DPRReg. 069/2007 sul commercio;

ATTESO che il Piano di Settore del Commercio, che costituisce variante n. 49 al PRGC viene adottato con le procedure di cui all'art. 17, 3° comma e seguenti del DPRReg 086/Pres del 20.03.2008, in quanto trattasi di variante non sostanziale che non contrasta con gli obiettivi e le strategie del PRGC ed è coerente con i limiti di flessibilità di cui all'art. 17, del DPRReg. 086/Pres del 20-03-2008 e quella allegata al PRGC, approvata con DGR 3115 dd. 29/11/2005 ed in vigore dal 15/12/2005;

VISTA la redazione del Piano di Settore del commercio e la variante urbanistica da parte di un nucleo di progettazione interno al Comune nominato con determina dirigenziale n. 1395 del 11-09-2012, in cui sono presenti figure regolarmente abilitate che possiedono conoscenze approfondite del territorio e degli strumenti di gestione del territorio con capacità di svolgere il compito assegnato e previsto anche dal Piano Esecutivo

di Gestione.

VISTI gli elaborati tecnici:

FASE DI ANALISI

A1 - STUDIO DI SETTORE DEL COMMERCIO - redatto dal Servizio SUAP e commercio gestioni associate;

A2 - SCHEDE TECNICHE DI ANALISI DEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE IN ZONE DESTINATE ALLE FUNZIONI COMMERCIALI – IPOTESI DI INSEDIAMENTO DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE - redatte dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia e dal Servizio Mobilità e Traffico a firma dei progettisti arch. Marina Bertotti e ing. Andrea Ceschia;

FASE DI PROGETTO

P1 - 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*

P2 - CRITERI E MODALITA' DI RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

redatti dal Servizio SUAP e commercio gestioni associate;

ELABORATI DI VARIANTE URBANISTICA N. 49 AL PRGC

01. VARIANTE N. 49 AL PRGC - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRALCIO ELABORATO "N1".

02. VARIANTE N. 49 AL PRGC - QUADERNO ZONE MISTE "O" - ELABORATO "Q1"

03. VARIANTE N. 49 AL PRGC - RELAZIONE TECNICA

04. ASSEVERAZIONI (geologica, non incidenza, rispetto limite di flessibilità),

redatti dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia e dal Servizio Mobilità e Traffico a firma dei progettisti arch. Marina Bertotti e ing. Andrea Ceschia.

FATTA PROPRIA la delibera giunta 14/62 del 19-03-2014 con la quale la Giunta Comunale quale Autorità competente ha espresso parere favorevole alla non assoggettabilità a procedura di VAS ai sensi dell'art. 4 della L.R. 16/2008 e s.m.i;

VISTO che il Piano di settore e la relativa variante al PRGC non riguarda modifiche grafiche nè riguarda beni e località sottoposti a vincolo paesaggistico;

VISTO che il Piano di Settore del Commercio costituente variante n. 49 al PRGC è stato sottoposto alla Commissione Consiliare in data

DELIBERA

1) di adottare la VARIANTE n. 49 al PRGC di pianificazione commerciale ai sensi dell'art. 63 bis comma 20 e con le procedure di cui all'art. 17 3° comma e seguenti del DPR n. 068/2008 e dunque di adottare il PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO ed i CRITERI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA;

2) di riconoscere quali elementi costitutivi complessivi del Piano di settore del commercio e della variante, parte integrante e contestuale della presente deliberazione, i seguenti elaborati predisposti dal nucleo di progettazione interno al Comune nominato con determina dirigenziale n. 1395 del 11-09-2012:

FASE DI ANALISI

A1 - STUDIO DI SETTORE DEL COMMERCIO - redatto dal Servizio SUAP e commercio gestioni associate;

A2 - SCHEDE TECNICHE DI ANALISI DEI COMPARTI INDIVIDUATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE IN ZONE DESTINATE ALLE FUNZIONI COMMERCIALI – IPOTESI DI

INSEDIAMENTO DELLA GRANDE DISTRIBUZIONE - redatte dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia e dal Servizio Mobilità e Traffico a firma dei progettisti arch. Marina Bertotti e ing. Andrea Ceschia;

FASE DI PROGETTO

P1 - 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*

P2 - CRITERI E MODALITA' DI RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

redatti dal Servizio SUAP e commercio gestioni associate;

ELABORATI DI VARIANTE URBANISTICA N. 49 AL PRGC

01. VARIANTE N. 49 AL PRGC - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRALCIO ELABORATO "N1".

02. VARIANTE N. 49 AL PRGC - QUADERNO ZONE MISTE "O" - ELABORATO "Q1"

03. VARIANTE N. 49 AL PRGC - RELAZIONE TECNICA

04. ASSEVERAZIONI (geologica, non incidenza, rispetto limite di flessibilità);

redatti dal Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia e dal Servizio Mobilità e Traffico a firma dei progettisti arch. Marina Bertotti e ing. Andrea Ceschia.

3) di fare propria la deliberazione giuntales quale Autorità Competente n. 14/62 del 19-03-2014 di non assoggettamento della variante n. 49 a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del DLgs 152/2006;

4) di incaricare il Dirigente dell'Area 3^ di sovrintendere a tutti gli adempimenti necessaria all'approvazione del Piano di Settore del Commercio costituente Variante n. 49 al PRGC.