

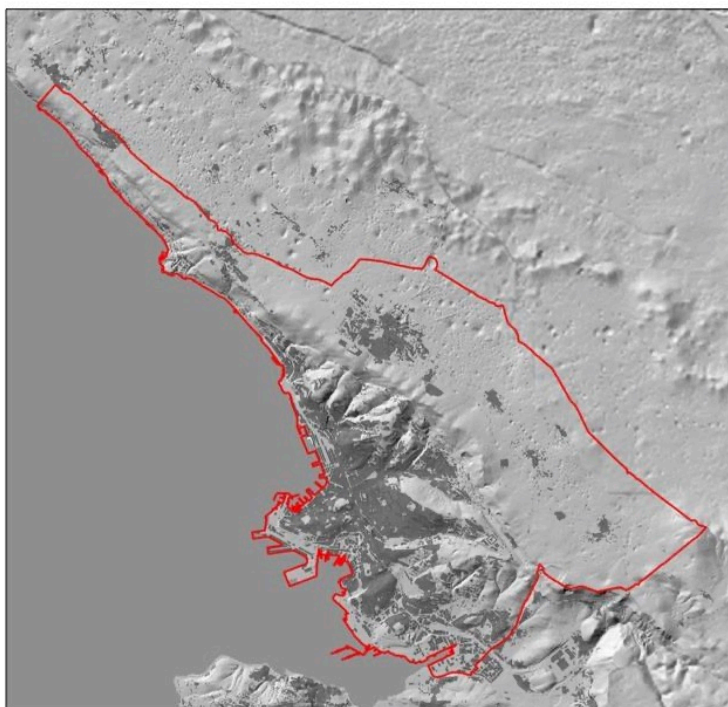


REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA GIULIA  
**COMUNE DI TRIESTE**

Dipartimento Territorio, Economia, Ambiente e Mobilità  
Servizio Attività Economiche

---

**PIANO DI SETTORE DEL COMMERCIO AL  
DETTAGLIO**



---

**Direttore del Dipartimento**

Dott. Ing. Giulio Bernetti

**Direttore del Servizio**

Dott.ssa Francesca Dambrosi

**Estensori**

Dott. Franco Amigoni

(Sincron Polis)

Dott. Pian. Paolo de Clara

(Pland)

---

**NORME DI ATTUAZIONE**

**Allegato  
4**

**Trieste**

**ARTICOLO 1: *PRINCIPI E GENERALITA'***

1. Il Piano persegue i seguenti principi e finalità:
  - libertà di impresa, libera circolazione delle merci, libera concorrenza e trasparenza del mercato;
  - tutela dei consumatori nelle sue componenti di garanzia dell'approvvigionamento e del servizio sul territorio;
  - sviluppo della rete distributiva comunale secondo criteri di efficienza e modernizzazione, anche al fine del contenimento dei prezzi in coerenza con le tendenze evolutive socio-economiche;
  - salvaguardia, tutela e potenziamento dell'offerta commerciale primaria nelle aree a minor dotazione di servizi;
  - armonizzazione dell'evoluzione del settore distributivo con gli obiettivi generali dell'Amministrazione comunale di Trieste;
  - assegnazione al comparto commerciale di un ruolo paritario rispetto agli altri settori produttivi, armonizzando il suo sviluppo con la complessiva evoluzione dell'offerta;
2. Le limitazioni all'insediamento di esercizi di vendita dovranno essere stabilite solo per le seguenti motivazioni:
  - a) tutela del territorio e dell'ambiente, in particolare sotto il profilo dello sviluppo sostenibile, anche geografico, nonché sotto il profilo urbanistico, edilizio, incluso l'inquinamento acustico, architettonico, storico-culturale e di viabilità;
  - b) tutela del pluralismo e dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive, anche attraverso il recupero e la salvaguardia delle piccole e medie imprese già operanti sul territorio, al fine di estendere e ampliare la presenza di strutture commerciali nelle zone in cui il servizio è carente, in particolare nelle zone periferiche, e di limitare tali strutture in funzione di tutela della qualità del territorio in generale e della sua vivibilità, di riqualificazione di zone all'interno del centro urbano e di servizio reso ai consumatori, mirando a ottenere una più omogenea

## NORME DI PIANO DI SETTORE COMUNE DI TRIESTE

distribuzione dei servizi, e di fruizione delle infrastrutture, soprattutto nelle citate zone periferiche;

3. Si rimanda alla piattaforma digitale SUAP del Comune di Trieste per reperire la modulistica e le procedure aggiornate.

### **ARTICOLO 2: *OGGETTO***

1. Le norme contenute nel Piano si applicano a:
  - grandi strutture di vendita singole;
  - grandi strutture di vendita organizzate in centro o complesso commerciale;
  - tutti gli esercizi di vendita al dettaglio di qualsiasi classe dimensionale inseriti in centri o complessi commerciali.
2. Il presente Piano recepisce, integra e supera i precedenti adeguamenti.

### **ARTICOLO 3: *INSEDIABILITA' DELLE GRANDI STRUTTURE***

1. L'insediabilità delle grandi strutture di vendita è riportata nell'Allegato 2 ("Localizzazione ambiti di intervento grandi strutture di vendita") e relativi parametri prescrittivi e prescrizioni in materia viabilistica ed ambientale, così come individuati con D.C. n. 77 del 23 luglio 2007, D.C. n. 15 del 15 febbraio 2008, D.C. n. 76 del 20 dicembre 2011, D.C. n. 2 del 27 gennaio 2014, e nell'allegato 5 "Schede degli Ambiti".

### **ARTICOLO 4: *SETTORI MERCEOLOGICI DELLE STRUTTURE DI VENDITA***

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio vengono suddivisi, in relazione ai settori merceologici per i quali è autorizzata la vendita, nella seguente classificazione:
  - a) Strutture di vendita autorizzate per il solo settore alimentare;
  - b) Strutture di vendita autorizzate per il solo settore non alimentare;
  - c) Strutture di vendita autorizzate per entrambi i settori, alimentare e

non alimentare.

2. La lettera b comprende il sotto-settore “non alimentare a basso impatto”, riconosciuto con apposita previsione di PRGC.

**ARTICOLO 5: CENTRI E COMPLESSI COMMERCIALI RICONOSCIUTI NEL PIANO DI SETTORE**

1. Gli ambiti in cui per il Piano di Settore sono consentite singole grandi strutture sono ritenuti idonei anche all’insediamento di centri o complessi commerciali, secondo le previsioni dimensionali del relativo Allegato 2 (“Localizzazione ambiti di intervento grandi strutture di vendita”).

**ARTICOLO 6: AUTORIZZAZIONE PER CENTRI COMMERCIALI AL DETTAGLIO**

1. I centri commerciali necessitano:
  - dell'autorizzazione complessiva (detta “Madre”) per il centro come tale, in quanto grande struttura, secondo le procedure previste. L'autorizzazione viene richiesta dal promotore avente titolo;
  - delle SCIA singole (dette “Figlie”) per ciascun esercizio che andrà ad essere attivato;
2. Chi intenda dar vita ad un centro commerciale deve presentare al Comune la domanda allegando la documentazione prevista dal presente Piano;
3. Dopo il concreto avvio delle varie attività “figlie” 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.
4. Il trasferimento di sede di un esercizio fuori dal Centro commerciale non è mai consentito.
5. L’autorizzazione “Madre” dovrà trovare corrispondenza con quanto autorizzato a livello edilizio.

**ARTICOLO 7: CRITERI PER IL RILASCIO DI NUOVE AUTORIZZAZIONI**

1) Criteri di natura urbanistica

Sono espressamente individuati gli ambiti in cui è possibile insediare grandi strutture, come riportato all'Allegato corrispondente.

2) Criteri relativi alla prevenzione dell'inquinamento acustico

E' stato approvato con delibera 1 marzo 2019 il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA) del Comune di Trieste, che si basa sugli effetti acustici che le varie attività esercitano sul territorio. Il PCCA è vincolante ai fini del rilascio di nuove autorizzazioni. Si richiede in tal senso una relazione tecnica asseverata da tecnico autorizzato che attesti che l'attività rispetta i limiti del PCCA rientrando nei parametri della Legge 26 ottobre 1995, numero 447, articolo 8, e del Decreto del Presidente della Repubblica 19 ottobre 2011, n. 227.

3) Criteri relativi all'impatto sul traffico;

4) Relazione descrittiva relativa alle "Linee Guida per la sostenibilità ambientale delle grandi strutture di vendita" di cui all'allegato 7;

5) Documentazione richiesta dalla piattaforma SUAP a cui si rimanda.

Al fine dell'accoglimento della domanda di rilascio di nuova autorizzazione, il richiedente deve essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla vigente normativa e dei requisiti oggettivi inerenti al locale sede dell'attività con riguardo particolare a:

- Possesso del titolo edilizio (o contestualità laddove prevista);
- Possesso dei requisiti igienico sanitari;
- Possesso dei requisiti in materia di prevenzione incendi;
- Dimostrazione della compatibilità dell'intervento sul traffico;

- Dimostrazione della compatibilità dell'intervento rispetto ai criteri di impatto acustico.

**ARTICOLO 8: *PROCEDURE DI AUTORIZZAZIONE PER LE GRANDI STRUTTURE***

1. Per l'apertura di nuove Grandi Strutture di Vendita va presentata domanda di autorizzazione al Comune tramite SUAP, corredata dalla documentazione minima obbligatoria indicata.
2. La domanda di autorizzazione va altresì presentata per:
  - a. aggiunta di settore merceologico in Grandi Strutture di Vendita già esistenti;
  - b. variazione delle superfici di Grandi Strutture di Vendita esistenti per settore merceologico;
  - c. trasformazione di Grandi Strutture di Vendita già esistenti in centro o complesso commerciale.

Nel caso in cui, negli ambiti ove ammesso, venga prevista entro il limite di superficie di vendita massima ammessa la variazione del settore merceologico da "non alimentare" ad "alimentare", ove sia prevista nelle schede di ambito facenti parte del Piano di settore una limitazione nelle previsioni viabilistiche, dovrà venir prodotto, in allegato alla domanda di autorizzazione commerciale, uno studio di viabilità aggiornato che dimostri la compatibilità dell'intervento con la rete viaria esistente in relazione all'incremento di traffico veicolare indotto dalla realizzazione delle superfici del settore merceologico "alimentare" e con la possibilità di proporre anche opere infrastrutturali, che migliorino le caratteristiche prestazionali degli elementi viari, con oneri realizzativi a carico degli interventori qualora non già previsti dall'Amministrazione nel piano degli interventi di interesse pubblico, nel qual caso l'interventore potrà optare se attendere la realizzazione pubblica dell'opera prima di ottenere l'autorizzazione, oppure realizzare privatamente a proprie spese l'opera stessa. Tali studi di viabilità, sulla base delle simulazioni operate, dovranno contemplare una fase di verifica post operam e prevedere gli

interventi correttivi a spese dei proponenti da attuare qualora in esito alle verifiche in esercizio si rilevino situazioni critiche alla normale circolazione viaria conseguenti all'intervento autorizzato.

3. Quanto previsto da questo articolo si applica anche alle strutture esistenti precedenti al 2008, laddove compatibile, ad esclusione delle lettere b. e c. e del trasferimento.

#### **ARTICOLO 9: *AUTORIZZAZIONE PER COMPLESSI COMMERCIALI***

1. Per l'autorizzazione dei complessi commerciali si applica quanto disposto dai precedenti artt. 6, 7 e 8.

#### **ARTICOLO 10: *STUDIO DI IMPATTO SUL TRAFFICO***

1. Lo studio di impatto sul traffico dovrà essere prodotto nei seguenti casi:
  - a) Istanze per nuove aperture;
  - b) Istanze per ampliamenti, anche per concentrazione, di strutture esistenti;
  - c) Istanze per trasferimenti, anche per concentrazione, di strutture esistenti;
2. Lo studio di impatto sul traffico dovrà essere prodotto, in ogni caso, anche per le seguenti fattispecie:
  - a) inizio attività dell'esercizio che sia stato attivato per la prima volta dopo due anni dal rilascio del titolo autorizzativo;
  - b) sospensione dell'attività per un periodo superiore ai 18 mesi (a seguito di sospensione e autorizzazione alla proroga).
3. La redazione dello Studio di impatto sul traffico laddove richiesta dalle presenti norme prevede che siano elaborati e presentati i seguenti aspetti di analisi e di stima (con riferimento a quanto previsto nei criteri per lo studio di viabilità – Allegato 3 - per ulteriori dettagli operativi):

##### **1. Inquadramento territoriale:**

- a) Descrizione del bacino di utenza della struttura: centri insediativi interessati/gravitanti, dimensione demografica degli stessi, popolazione complessiva interessata (minima-massima).
- b) Ambito di localizzazione della struttura: area urbana, periurbana, sub urbana, extraurbana.
- c) Stima del traffico generato.

**2. Studio sulla viabilità di afferenza/servizio:**

- d) Descrizione della tratta o delle tratte stradali interessate dall'intervento rispetto ai punti di accesso e recesso dell'area, indicazione degli incroci ed intersezioni più prossimi;
- e) Analisi e rappresentazione dei flussi di traffico esistenti con evidenziazione delle ore di punta corrispondenti alla situazione più gravosa (anche tramite verifiche sul campo);
- f) Stima del traffico generato dall'apertura della specifica struttura di vendita (valori riferiti alle ore di punta della frequentazione da parte della clientela);
- g) valori simulati riferiti alle condizioni previsionali con specifico riferimento agli elementi della viabilità più critici;
- h) gli eventuali interventi di adeguamento e/o integrazione del sistema infrastrutturale che si intendono attuare in modo da garantire i livelli di funzionalità richiesti;
- i) i proponenti di iniziative commerciali, nuove o in ampliamento, potranno individuare ulteriori provvedimenti di potenziamento del sistema infrastrutturale, finalizzati a ridurre gli effetti della presenza delle nuove aliquote di traffico incrementali; tra



questi, si configura la ristrutturazione di altre intersezioni oltre a quelle indicate in origine, la creazione di strutture per la mobilità ciclabile, in linea con le previsioni del PRGC o di altri strumenti sovraordinati, l'accorpamento di accessi onde razionalizzarne le interferenze con la maglia viaria nel suo complesso.

I flussi attuali qualora disponibili e recenti (max 5 anni dalla rilevazione senza che siano sopraggiunte modifiche sostanziali nei processi gravitazionali nell'area di riferimento) potranno essere utilizzati come base degli studi di impatto; viceversa, dovranno essere realizzati ex novo.

Le rilevazioni potranno essere concordate con gli Enti proprietari della strada o delle strade, e saranno condivisi in formato digitale aperto i risultati delle rilevazioni effettuate.

Il richiedente si interfaccia con gli Enti proprietari delle strade anche al fine di definire i rispettivi oneri e il relativo cronoprogramma indicativo in ordine al miglioramento/adeguamento della viabilità.

Il bacino di utenza di riferimento è strettamente connesso con la dimensione dell'intervento, ma non potrà essere inferiore, per una grande struttura, a 15 minuti di percorrenza veicolare.

#### **ARTICOLO 11: *TRASFERIMENTI DI GRANDI STRUTTURE***

1. I trasferimenti di grandi strutture esistenti in ambito comunale sono sempre consentiti nel rispetto delle condizioni localizzative previste dal presente Piano di Settore per le grandi strutture e delle norme urbanistiche;
2. I trasferimenti di sede contestuali a ampliamenti di superficie sono assoggettati anche alle specifiche disposizioni relative agli ampliamenti richiesti.

**ARTICOLO 12: *CORRELAZIONE TRA PERMESSO DI COSTRUIRE, SCIA ED AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE***

1. L'autorizzazione commerciale può essere rilasciata a chi sia in possesso di idoneo titolo abilitativo edilizio con esclusivo riferimento ai locali indicati per l'esercizio dell'attività. L'esercizio è attivabile subordinatamente all'osservanza delle norme in materia urbanistica ed edilizia, igienico-sanitarie e relative alla prevenzione di incendi e infortuni.

**ARTICOLO 13: *PARCHEGGI A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI***

1. Le strutture commerciali devono dotarsi delle superfici di parcheggio dimensionate in rapporto alla superficie di vendita assentita secondo i parametri previsti dalle norme di settore e dal PRG vigente;
2. L'adeguamento ai parametri è richiesto nel caso di nuove aperture, di trasferimento, ampliamento limitatamente all'aumento di superficie di vendita e variazione e/o aggiunta di settore merceologico.

**ARTICOLO 14: *COMUNICAZIONE DI INIZIO ATTIVITA'***

1. Il soggetto autorizzato ai sensi delle relative norme di Piano è tenuto a comunicare al Comune l'attivazione dell'esercizio;
2. Le SCIA "figlie" nel caso di centri e complessi commerciali non possono venir presentate fintanto che non è attivata la "madre";
3. Nel caso in cui siano intervenute modificazioni oggettive che non modificano la superficie di vendita autorizzata e relativa sua distribuzione dei settori merceologici e le superfici destinate ad altre attività sarà necessario presentare una planimetria attestante le modificazioni della grande struttura con riferimento a quanto sopra.

**ARTICOLO 15: ENTRATA IN VIGORE**

1. Il presente Piano diventa esecutivo quando è esecutiva la delibera che lo approva.

**ARTICOLO 16: DISPOSIZIONI FINALI**

1. Gli elaborati prescrittivi del Piano di Settore sono:
  - le presenti norme e la tabella Allegato 2 ("Localizzazione ambiti di intervento grandi strutture di vendita");
  - l'allegato 5 "Schede di Ambito".
2. Il Piano è elaborato in applicazione della L.R. 29/2005 e successive modificazioni per la disciplina delle modalità di insediamento sul territorio comunale delle grandi strutture di vendita e recepisce le previsioni del Piano Regolatore Generale approvato a dicembre 2015 con successive integrazioni di luglio 2018;
3. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle Norme di Legge e di Regolamento;
4. Le norme legislative e regolamentari di settore entrate in vigore successivamente alla data di approvazione del presente Piano s'intendono automaticamente recepite, in attesa di formale adeguamento, laddove non sia necessario renderle esecutive mediante adozione di specifici atti o provvedimenti del Comune;
5. Nel caso di approvazione di varianti urbanistiche che interessino gli ambiti di cui all'allegato 5 ("Schede di Ambito") e che comportino modifiche o integrazioni ai settori merceologici ammessi, salvo espressa previsione contraria, gli stessi si intendono automaticamente recepiti subordinatamente alla presentazione dello Studio di viabilità di cui all'articolo 8, comma 2, delle presenti "Norme di Attuazione", con l'eventuale necessità di proporre, in accordo con gli uffici, anche opere infrastrutturali, che migliorino le caratteristiche prestazionali degli

NORME DI PIANO DI SETTORE COMUNE DI TRIESTE

elementi viari, con oneri realizzativi a carico degli interventori qualora non già previsti dall'Amministrazione nel piano degli interventi di interesse pubblico.