

ADEGUAMENTO alla L.R. 50/2012

Relazione programmatica



Comune di Zanè
Berti Roberto

Il Responsabile UTC
Arch. Luca Cavedon

Il Progettista
Ing. Livio Campagnolo

Realizzazione GIS con *Intergraph GeoMedia*
STUDIO CAMPAGNOLO ING. LIVIO
Via Meucci, 9 36042 Breganze (VI)
e-mail info@studiocampagnolo.com

1. PREMESSA

La legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004 prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale venga attuata mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), che si sostituisce al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) della previgente L.R. n. 61/1985.

Il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), si articola in:

- **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** definito come *"strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale"* (art. 12), oppure **Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)**, qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- **Piano degli Interventi (P.I.)**, definito come *"strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"* (art. 12).

Il Comune di Zanè è dotato di P.A.T. approvato e ratificato con D.G.R.V. n. 808 del 07 maggio 2012 (B.U.R. n. 41 del 29 maggio 2012).

L'Amministrazione Comunale, che ha già completato il percorso di formazione del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), previsto dall'art. 12, comma 1, della L.R. 11/2004, intende ora procedere alla redazione di una prima variante al Piano degli Interventi (P.I.) - strumento urbanistico operativo in grado di concretizzare alcune scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio, i cui contenuti sono stabiliti dall'art. 17 della legge L.R. 11/2004 mentre le procedure dall'art. 18.

Con tale variante, poi, intende procedere all'adeguamento del piano alla nuova normativa regionale per il commercio.

2. ADEGUAMENTO ALLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO

La Regione Veneto con la legge n. 50 del 28 dicembre 2012 - *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"* e il successivo attuativo Regolamento n. 1 del 21 giugno 2013 *"Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale"*, ha riformato e innovato la normativa riguardante le attività commerciali. In particolare la nuova normativa ha demandato alla pianificazione comunale:

- a) la perimetrazione del centro urbano e degli ambiti eventualmente interessabili da interventi di riqualificazione urbanistica di aree o di strutture dismesse o degradate;
- b) la redazione di schede descrittive delle aree degradate indicante gli obiettivi e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le misure ulteriori di tutela ritenute necessarie;

- c) la localizzazione, individuabile tramite specifica variante al P.I., delle medie strutture con superficie di vendita (S.V.) da 1.501 m² a 2.500 m² e delle grandi strutture di vendita con superficie di vendita oltre 2.501 m², secondo i criteri fissati dalla nuova normativa;
- d) la determinazione delle dotazioni di parcheggio delle strutture commerciali;
- e) il recepimento della disciplina delle attività commerciali e le norme procedurali.

Il recepimento di tale legge regionale comporta due distinti momenti procedurali con diversi iter amministrativi:

- deliberazione della Giunta Comunale sulla individuazione del centro urbano e delle aree di degrado - lettere a) e b);
- definizione della normativa applicativa oggetto di vera e propria variante al Piano degli Interventi con approvazione del Consiglio Comunale - lettere c), d) ed e).

Per la prima fase sono state previste forme di pubblicità e concertazione al fine di valutare eventuali proposte e suggerimenti da parte di amministrazioni, enti, associazioni e soggetti privati, per una elaborazione condivisa degli strumenti urbanistici.

3. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

Per la fase di consultazione, partecipazione e concertazione, sono state interessate le associazioni di categoria del commercio e la cittadinanza ai fini del riconoscimento di aree dismesse e/o degradate tramite un avviso pubblico pubblicato sul sito comunale dal 27 ottobre '16 con scadenza al 28 novembre '16, in quanto la variante viene a coinvolgere un comparto molto importante nell'economia comunale e con importanti riflessi anche nel vivere quotidiano.

Del resto lo stesso Regolamento n. 1/2013 sugli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, all'art. 2, comma 6, richiede modalità concertative al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione di aree di riqualificazione urbanistica o strutture dismesse e degradate, potenzialmente interessabili all'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² o a grandi strutture di vendita.

Come già sottolineato nella premessa il tema comprendeva sia quanto attiene la determinazione del centro urbano (oggetto di deliberazione della Giunta Comunale), sia la disposizioni normative che saranno eventualmente oggetto di variante al Piano degli Interventi (oggetto di adozione ed approvazione da parte del Consiglio Comunale).

4. INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE

La nuova legge definisce centro urbano la porzione di centro abitato come definito dal "*Nuovo codice della strada*", caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche, e delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione.

Per aree o strutture dismesse e degradate sono da intendere quelle che presentano:

- degrado edilizio (edifici di scarsa qualità, obsoleti, inutilizzati o sottoutilizzati, nonché

inadeguati sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale, etc.);

- degrado urbanistico (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, carenza di spazi pubblici ed aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture incompatibili, etc.);
- degrado socio-economico (condizioni di abbandono degli immobili, sovraffollamento o utilizzi impropri, impoverimento economico, sociale o di emarginazione, etc.).

Come richiesto all'art. 2, comma 6, del Regolamento, è stata redatta una tavola in scala 1:5.000 – *Perimetrazione del centro urbano e delle aree degradate* - contenente l'individuazione del centro urbano secondo le caratteristiche fissate dall'art. 3 della L.R. 50/2012.

All'interno del centro urbano, in base ai criteri richiesti dalla nuova normativa, che nel caso di specie non sono stati individuati e perimetrati ambiti aventi le caratteristiche di area dismessa e/o degradata: mancando tali individuazioni, pertanto, non risultano necessari dettare e predisporre schede per obiettivi generali e indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.

Inoltre, non sono state individuate nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e/o grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano.

Come detto in precedenza la cartografia del centro urbano e delle aree degradate sono oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale previa adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree.

5. RECEPIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI DELLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO

5.1 – La disciplina del sistema commerciale nella nuova normativa regionale

La nuova normativa regionale individua le seguenti principali tipologie di esercizi commerciali:

1. l'esercizio di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 m²;
2. la media struttura di vendita consistente in esercizio commerciale singolo o aggregazione di più esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra i 251 m² e 2.500 m²;
3. medio centro commerciale, media struttura di vendita costituita da aggregazione di esercizi commerciali inseriti in strutture edilizie a destinazione specifica prevalente, che usufruiscono di infrastrutture e spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
4. grande struttura di vendita consistente in esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita superiore a 2.500 m²; può assumere valenza di grande centro commerciale qualora costituito da esercizi commerciali inseriti in struttura edilizia a destinazione specifica prevalente, che usufruiscono di infrastrutture e spazi di servizio

comuni gestiti unitariamente, oppure di parco commerciale quando gli esercizi commerciali sono collocati in più strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale, con accessibilità comune e impatto unitario su territorio e viabilità pubblica.

Per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa regionale prescrive che:

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 m² possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e le grandi strutture di vendita sono localizzate dal P.I. in aree idonee;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e le grandi strutture di vendita sono sempre consentite all'interno dei centri storici.

Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e le grandi strutture di vendita all'esterno dei centri storici, vanno localizzate all'interno del centro urbano, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate. La localizzazione di tali strutture commerciali al di fuori del centro urbano, è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale e della valutazione integrata degli impatti definiti nel Regolamento n. 1 del 21 giugno 2013 "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale*".

La nuova normativa commerciale attribuisce al P.I. la competenza di determinare la dotazione di parcheggi in relazione alla domanda di sosta indotta e all'accessibilità nei seguenti ambiti:

- a. centro storico, individuando dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004 nel caso di medie e grandi strutture di vendita, attraverso apposita convenzione con il Comune, anche in riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;
- b. per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato nei centri storici, il P.I. definisce le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004;
- c. le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004 sono stabilite:
 - zone di completamento dei centri urbani almeno 0,4 m²/m² della superficie lorda di pavimento;
 - zone di espansione dei centri urbani, incluse quelle di ristrutturazione urbanistica che prevedano la rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici, almeno pari a 0,5 m²/m² della superficie lorda di pavimento;
 - al fuori dei centri urbani le grandi strutture di vendita del settore alimentare devono avere una superficie di area libera di almeno pari a 2,50 m²/m² della superficie di vendita (S.V.), di cui non meno di 1,80 m²/m² della superficie di vendita (S.V.) di

- area a parcheggio destinata ai clienti, ed in ogni caso non meno di 1,00 m²/m² della superficie lorda di pavimento;
- al fuori dei centri urbani le grandi strutture di vendita del settore non alimentare devono avere una superficie di parcheggio destinata ai clienti di almeno di 1,00 m²/m² della superficie di vendita (S.V.), ed in ogni caso non meno di 0,80 m²/m² della superficie lorda di pavimento; tali quantità possono essere ridotte del 50% nel caso di specifiche tipologie di vendita (mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami).

Infine la nuova normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 m², relative alla apertura, ampliamento, riduzione di superficie, mutamento di settore merceologico, trasferimento di sede, sub ingressi, assoggettandoli a SCIA da presentare al SUAP; sospensione e cessazione delle attività sono soggette a semplice mera comunicazione.

Per le medie strutture con superficie di vendita (S.V.) superiore a 1.500 m² è richiesta autorizzazione rilasciata dal SUAP, tranne che le riduzioni di superfici, i mutamenti di settore merceologico e subingressi che sono assoggettati a SCIA.

Per le grandi strutture di vendita l'apertura, l'ampliamento il trasferimento di sede, la trasformazione di tipologia sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP.

5.2 – Il recepimento nel Piano degli Interventi della nuova normativa regionale per il commercio

Il Piano degli Interventi dovrebbe recepire la nuova normativa delle attività commerciali, adattandola però alle specifiche caratteristiche del territorio comunale.

L'adeguamento alla nuova legislazione di settore interessa l'apparato normativo in particolare per quanto concerne gli aspetti relativi alla dotazione di parcheggi a servizio delle attività commerciali, con specifica attenzione a quelle del settore alimentare che generalmente necessitano di maggiori spazi di parcheggio. In questo senso la nuova normativa regionale affida ai piani urbanistici comunali la determinazione delle superfici a parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alla legge regionale 11/2004.

In questo senso la definizione di questi standard nel P.I. è il risultato di alcune riflessioni che hanno riguardato:

- le esperienze presenti nel territorio comunale;
- le specifiche caratteristiche dei tessuti urbani del comune ed in particolare della conformazione urbanistica dei centri storici;
- la struttura della viabilità veicolare.

Ritenendo condivisibili gli obiettivi della nuova legge regionale, tendenti ad interessare le aree

urbane ed in particolare i centri urbani, nella pianificazione delle aree commerciali, invertendo le politiche fin qui seguite, sono state già previste nel vigente P.I. le dotazioni minime di parcheggio comunque relazionate alle susesposte caratteristiche del territorio comunale:

a. nei centri storici e nelle aree di completamento residenziale

- esercizi di vicinato e attività commerciali minori: 70 m² ogni 100 m² di superficie di vendita (S.V.) e comunque almeno un posto auto (5,00 x 2,50 ml.) per ogni esercizio commerciale; in ogni caso la superficie complessiva di parcheggio non potrà essere inferiore a 50 m² per 100 m² di superficie a destinazione commerciale.
- attività commerciali aventi le dimensioni delle medie strutture: area libera non inferiore a 1,80 m²/m² di superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 m²/m² della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 m²/m² della superficie a destinazione commerciale.

Comunque, nelle Z.T.O. "A", "B" e "C1", qualora le superfici a parcheggio non potessero essere reperite in prossimità ed in collegamento con strade aperte al transito o date le caratteristiche del sito non se ne ritenesse opportuna la realizzazione o non raggiungessero almeno 12.50 m², l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, su eventuale conforme parere della Commissione Edilizia, di consentirne la monetizzazione.

b. nelle aree di espansione residenziale e in quelle di ristrutturazione urbanistica che prevedono rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici

- esercizi di vicinato e attività commerciali minori: 70 m² ogni 100 m² di superficie di vendita (S.V.) e comunque almeno un posto auto (5,00 x 2,50 ml.) per ogni esercizio commerciale; in ogni caso la superficie complessiva di parcheggio non potrà essere inferiore a 50 m² per 100 m² di superficie a destinazione commerciale.
- attività commerciali aventi le dimensioni delle medie strutture: area libera non inferiore a 1,80 m²/m² di superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 m²/m² della superficie di vendita e non inferiore a 0,50 m²/m² della superficie a destinazione commerciale.

c. nelle aree per insediamenti produttivi

- grandi strutture di vendita (supermercati, gross-market, etc.): 100 m² ogni 100 m² di superficie lorda di pavimento (standard minimi primari); ad integrazione ed in aggiunta della superficie minima inderogabile a standard, all'interno di ogni lotto o fondo di pertinenza di ciascun fabbricato per attività commerciali è da prevedere una dotazione aggiuntiva di area privata ad uso pubblico non inferiore:
 1. al 20% del lotto, di cui almeno il 15% a parcheggio alberato ed il restante a verde attrezzato ed alberato con essenze d'alto fusto.

Per quanto concerne la localizzazione delle strutture commerciali la variante prevede:

- gli esercizi di vicinato sono consentiti in tutto il territorio comunale qualora non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale;
- le medie strutture con superficie di vendita (S.V.) non superiore a 1.500 m² possono essere insediate all'interno del centro urbano e nelle zone A, B, C1, D1, D2.A, D3.B purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale; tali strutture commerciali sono generalmente escluse nelle zone C2, fatte salve specifiche indicazioni del P.I.;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 m² e le grandi strutture di vendita saranno localizzate, fatte salve quelle esistenti e quanto previsto dal vigente strumento urbanistico comunale, nelle zone D1, D2.A, D3.B o nelle strutture dismesse e degradate.

Nelle aree di completamento per le strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 500 m² andrà prevista una idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare e della viabilità dell'area.

6. COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Con il Piano degli Interventi sono state recepite le norme di tutela idraulica elaborate in sede di P.A.T. ed estese a tutto il territorio comunale, in coerenza con quanto previsto dall'All. "A" della D.G.R.V. n. 2948 del 6 ottobre 2009.

In realtà con il primo P.I. sono state elaborate norme generali di salvaguardia da applicare alle trasformazioni urbanistiche su tutto il territorio comunale.

In considerazione che la variante non comporta nuove previsioni edificatorie riguardando specificazioni delle NTO del vigente P.I. in adeguamento alla L.R. 50/2012 sulla disciplina del settore commerciale, ai fini della compatibilità idraulica si è prodotta l'asseverazione richiamando l'applicazione delle norme idrauliche vigenti.

Breganze, febbraio 2017

IL TECNICO

Relazione programmatica var. n. 1 del P.I. - Adeguamento LR 50/12

Sommario

1. PREMESSA.....	1
2. ADEGUAMENTO ALLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO.....	1
3. CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE.....	2
4. INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE	2
5. RECEPIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI DELLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO	3
5.1 – La disciplina del sistema commerciale nella nuova normativa regionale	3
5.2 – Il recepimento nel Piano degli Interventi della nuova normativa regionale per il commercio	5
6. COMPATIBILITÀ IDRAULICA	7