



COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE
PROVINCIA DI TREVISO

PERIMETRAZIONE CENTRO URBANO e AREE DEGRADATE

D.L.gs. 30 aprile 1992, n°285 art.4

Regolamento regionale n°1 21/06/13

ALLEGATO A

RELAZIONE TECNICA

La Regione Veneto con la legge regionale 28.12.2012, n. 50 e il successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", ha riformato e innovato la normativa riguardante le attività commerciali.

In particolare la normativa ha demandato alla pianificazione comunale:

- a) la perimetrazione del centro urbano e degli ambiti interessabili da interventi di riqualificazione urbanistica di aree o 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 ulteriori misure di tutela ritenute necessarie;
- c) la localizzazione con variante delle medie strutture con SV da 1501 mq a 2500 mq e delle grandi strutture di vendita con SV da 2501 mq, secondo i criteri fissati dalla normativa;
- d) la determinazione delle dotazioni di parcheggio delle strutture commerciali;
- e) il recepimento della disciplina delle attività commerciali e le norme procedurali.

CONTENUTI DEL SISTEMA COMMERCIALE

Per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la L.R. 50/2012 prescrive che:

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq 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 mq 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 mq 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 mq 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 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

La 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 PI 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 mq/mq 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 0,5 mq/mq 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 2,50 mq/mq della superficie di vendita, di cui non meno di 1,80 mq/mq della superficie di vendita di area a parcheggio destinata ai clienti, ed in ogni caso non meno di 1,00 mq/mq 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 mq/mq della superficie di vendita, ed in ogni caso non meno di 0,80 mq/mq 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 normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq, relative all'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 mera comunicazione.

Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq 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.

LE INDICAZIONI A LIVELLO SOVRACOMUNALE

In materia di commercio, la pianificazione di livello sovracomunale contiene le seguenti indicazioni:

Il PTRC adottato con DGRV n. 427 del 10.04.2013 indica gli indirizzi generali per la pianificazione territoriale regionale relativamente alle grandi strutture di vendita, sotto riportati:

- prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistente e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria;
- favorire la razionalizzazione della rete distributiva esistente anche mediante la rilocalizzazione, il riordino e la concentrazione della stessa in aree prossime agli accessi alle infrastrutture primarie, evitando l'edificazione senza soluzione di continuità lungo le stesse, al fine di regolare in modo maggiormente efficiente i flussi di traffico indotti dall'insediamento delle strutture;
- prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistente e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria;
- consentire l'integrazione con altre destinazioni compatibili con la prevalente funzione commerciale;

- incentivare il risparmio di suolo, favorendo interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, interventi di recupero e riqualificazione di fabbricati e aree edificate dismesse e degradate e interventi che non comportino significativo aumento di consumo di suolo;
- favorire gli insediamenti commerciali nelle aree nelle quali sussiste una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità economica, sociale, territoriale e ambientale degli insediamenti nel territorio;
- garantire la sostenibilità socio-economica nonché la valorizzazione urbana e sociale dei centri storici maggiori e minori.

Per i centri storici e urbani, il Piano regionale prevede i seguenti indirizzi:

- individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita, valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni;
- risposta alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale.

Il PTCP della Provincia di Treviso, approvato con DGRV n. 4234 del 29.12.2009 e ratificato con DCP n. 55 del 22.9.2011, come previsto dall'art. 2 "Obiettivi ed attribuzioni del PTCP per la trasformazione delle risorse ", individua i sistemi delle infrastrutture, le attrezzature, gli impianti e gli interventi di interesse pubblico di rilevanza provinciale; indica gli obiettivi generali, la strategia di tutela e di valorizzazione del patrimonio agro-forestale e dell'agricoltura specializzata, individua gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti industriali, artigianali, turistico-ricettivi e delle grandi strutture di vendita, distinguendo a tal fine tra zone che non ammettono ulteriori ampliamenti e zone che possono essere ampliate entro limiti determinati. Esso prevede, per quanto concerne le grandi strutture di vendita, come descritto dall'art. 17 "Direttive per le attività terziarie", che i nuovi insediamenti commerciali di grande distribuzione siano localizzati "esclusivamente nelle aree produttive di cui al precedente articolo 13, comma 1, lettera b) e commi 2 e 3, definite non ampliabili secondo il PTCP purché:

- 1) adeguatamente connesse al sistema viario principale ed in particolare ai nodi infrastrutturali ovvero previa positiva valutazione dell'impatto sulla viabilità secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia commerciale;
- 2) assoggettati a specifica verifica relativa alle misure di mitigazione e di compensazione rese necessarie dall'intervento in relazione a quanto disposto dal successivo articolo 32.

2. La eventuale priorità nella realizzazione di queste strutture sarà riconosciuta agli ambiti di territorio che, in rapporto alla concentrazione demografica e alla qualità della connessione con la viabilità principale, risultano meno dotati di simili strutture tenendo anche in considerazione eventuali misure che permettano la sopravvivenza di attività di commercio di vicinato. Le amministrazioni comunali, tramite il PRC, dovranno individuare, all'interno del loro territorio comunale, quelle aree in cui risulta carente la presenza di esercizi commerciali a servizio delle fasce più deboli della popolazione, e definire di conseguenza, adeguate misure per incentivare la loro localizzazione. (...)."

Tutti gli elementi contenuti negli strumenti di pianificazione territoriale di cui sopra sono stati posti alla base delle valutazioni programmatiche in materia di commercio elaborate nella presente variante al PI.

INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE

La legge definisce centro urbano la porzione di centro abitato come definito dal "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal 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, ecc.)
- degrado urbanistico (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, carenza di spazi pubblici ed aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture incompatibili, ecc.)
- degrado socio-economico (condizioni di abbandono degli immobili, sovraffollamento o utilizzi impropri, impoverimento economico, sociale o di emarginazione, ecc.).

Come richiesto all'articolo 2 comma 6 del Regolamento, è stata redatta una tavola in scala 1:5000 **allegato "SUB A - tavola unica"**, contenente l'individuazione del centro urbano secondo le caratteristiche fissate dall'articolo 3 della L.R. 50/2012.

Partendo dalla delimitazione del centro abitato si è individuato il centro urbano, comprendente le parti caratterizzate da tessuto urbano consolidato, escludendo le zone produttive periferiche e quelle prive di urbanizzazione o di edificazione.

All'interno del centro urbano, in base ai criteri richiesti dalla normativa, sono stati perimetrati ambiti aventi le caratteristiche di area dismessa e degradata, per i quali sia ipotizzabile, l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita.

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

In adeguamento al Regolamento n.1 di attuazione della legge regionale 50/2012 articolo 2 comma 6, sono state redatte le schede descrittive delle aree degradate all'interno delle quali è ammesso l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq 1500 e delle grandi strutture di vendita.

Le Schede sono contenute **nell'allegato "B - schede aree degradate"**.

Gli allegati relativi alla perimetrazione di "centro urbano e aree degradate", perciò, oltre alla presente relazione tecnica (**A - Relazione Tecnica**), assumono:

- "SUB A - tavola unica";
- "B - schede aree degradate".

Gli allegati elencati si riferiscono esclusivamente al tema del settore commerciale ed in applicazione di quanto già precedentemente descritto si riferiscono in particolare a:

- a) adeguamento alla disciplina commerciale regionale di cui alla LR 50/2012;
- b) adeguamento della pianificazione urbanistica comunale al Regolamento regionale di sviluppo del sistema commerciale pubblicato nel BUR n. 53 del 25.06.2013, introducendo nuove modalità per l'apertura e la disciplina delle attività commerciali nel territorio comunale.