



Comune di
ARCOLE

Provincia di
Verona

P.I.
II variante

Elaborato

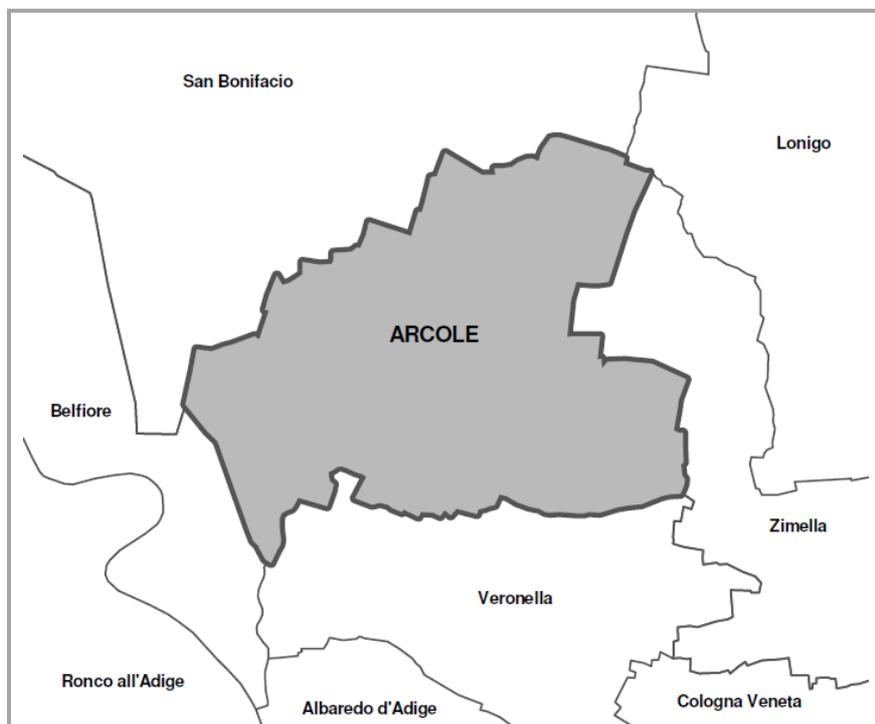


Scala



Relazione Programmatica ed estratti normativi

VARIANTE PARZIALE N 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER ADEGUAMENTO DELLO
STRUMENTO URBANISTICO ALLA LEGGE REGIONALE N° 50/20 12 ED AL
REGOLAMENTO REGIONALE N°1 DEL 21/06/2013



Comune di Arcole

Sindaco On. Giovanna Negro

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Sommario

VARIANTE PARTE PRIMA – NORMATIVA COMMERCIALE	5
LRV N°50/2012 E DEL REGOLAMENTO N°1 DEL 21/06/20 13.....	5
PREMESSA	5
1. LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	6
<i>1.1. Il recepimento nel Piano degli Interventi della nuova normativa regionale per il commercio.....</i>	<i>7</i>
<i>1.1. La revisione della normativa relativa ai Parchi commerciali.....</i>	<i>8</i>
<i>1.3. Procedure autorizzative.....</i>	<i>12</i>
<i>1.2. La dotazione di parcheggi.....</i>	<i>13</i>
2. IL CENTRO URBANO E LE AREE DEGRADATE	14
3. IL CENTRO ABITATO	14
4. LE DEFINIZIONI.....	17
5. LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	18
6. LA VARIANTE NORMATIVA	20

VARIANTE PARTE PRIMA – NORMATIVA COMMERCIALE

LRV N° 50/2012 E DEL REGOLAMENTO N°1 DEL 21/06/20 13

INDIVIDUAZIONE CENTRO URBANO E AREE DEGRADATE DA RIQUALIFICARE PER LO SVILUPPO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN AREA PRIVATA, AI SENSI DELLA LRV N° 50/2012 E DEL REGOLAMENTO N°1 DEL 21/ 06/2013

PREMESSA

La L.R. 11/2004, suddivide il Piano Regolatore Comunale nel Piano di Assetto Territoriale (PAT/PATI) e nel Piano degli Interventi (PI), attribuendo al primo le funzioni strategiche di individuazione delle linee di sviluppo strutturali e delle invarianti ed al secondo la funzione operativa.

- Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arcole è stato approvato con Conferenza di Servizi in data 10.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della L.R. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1402 del 06.09.2011. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 71 del 20.09.2011.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 dell' 08.03.2013 con la quale è stata approvata la prima fase del Piano degli Interventi ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale n° 11 del 23.04.2004 "Norme per il governo del territorio".
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 8 del 04.04.2014 ad oggetto: "APPROVAZIONE PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI - ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI" con la quale è stata approvata la prima Variante al Piano degli Interventi ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge Regionale n° 11 del 23.04.2004 "Norme per il governo del territorio".

L'Amministrazione Comunale ha intenzione di prevedere ulteriori interventi di carattere urbanistico finalizzati all'adeguamento normativo ed all'assestamento territoriale, attraverso una specifica variante al Piano degli Interventi, in adeguamento alla LRV N° 50/2012 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*" e al REGOLAMENTO N° 1 del 21/06/2013.

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

- deliberazione della Giunta Comunale sulla individuazione del centro urbano e delle aree di degrado;
- definizione della normativa applicativa oggetto di vera e propria variante al Piano degli Interventi con approvazione del Consiglio Comunale.

La legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 prevede, nel primo caso, forme di pubblicità ed evidenza pubblica al fine di valutare eventuali proposte e suggerimenti da parte di amministrazioni, enti, associazione e soggetti privati, per una elaborazione condivisa degli strumenti urbanistici.

Vista la stretta correlazione tra le due fasi, conseguenti tra loro, e l'opportunità di valutare nel suo complesso il recepimento della L.R. 50/2012, la presente relazione comprende, oltre che i contenuti della vera e propria variante al Piano degli Interventi, anche la lettura del processo di individuazione del centro urbano oggetto di deliberazione della Giunta Comunale.

La nuova normativa regionale 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 superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita, 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.

Gli elaborati di cui alle precedenti lettere a) e b), sono stati oggetto di specifico procedimento urbanistico con deliberazione da parte della Giunta Comunale, e nello specifico sono state prodotte due tavole che riportano la perimetrazione del centro urbano, la prima in con la tematica evidenziata su carta tecnica regionale in scala 1:10.000 (All. A) e la seconda riportante il centro urbano sulla tavola di zonizzazione del Piano degli Interventi (All. B).

I contenuti delle precedenti lettere c), d) ed e), sono invece oggetto della procedura di formazione prevista per i Piani degli Interventi con deliberazione da parte del Consiglio Comunale, che vanno a specificare le disposizioni normative di dettaglio e confermano l'individuazione grafica del centro urbano come da delibera di Giunta.

Per quello che riguarda l'assestamento e l'aggiustamento dell'apparato normativo che non incidono sugli aspetti informativi del Piano degli Interventi, in quanto risultano funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica comunale, la variante va a definire esclusivamente specifiche riguardanti la tematica degli standard a parcheggio da reperire negli ambiti in cui sono previste strutture commerciali.

1. La normativa di riferimento

La nuova L. R. del 28.12.2012 n. 50 "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*", all'art. 30 ha abrogato la precedente Legge Regionale del 13 agosto 2004 n. 15 "*Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto*" e, conseguentemente, sono stati modificati i criteri generali per l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio.

Con la nuova legge la Regione del Veneto si è dato avvio ad un processo di rivisitazione della materia relativa la commercio, adeguando l'ordinamento regionale ai principi generali di diritto europeo e statale che hanno interessato in questi anni l'esercizio dell'attività commerciale. L'obiettivo della nuova legge è quello di garantire il principio della libertà di concorrenza e di esercizio dell'attività economica, fatto salvo, comunque, l'esercizio di un controllo pubblico, volto a tutelare gli interessi pubblici di natura generale, quali l'ambiente urbano ed il territorio, nonché il perseguimento degli obiettivi di politica sociale e culturale.

La legge regionale ha preso atto di una tendenza oramai in atto che vede la modifica della tradizionale pianificazione commerciale, così come applicata negli ultimi quindici anni, con la contestuale affermazione di una nuova e più rigorosa pianificazione urbanistica.

Sono venuti meno vincoli e contingenti numerici, con una completa liberalizzazione delle attività commerciali, in termini di superfici e settori merceologici, rinviando allo strumento urbanistico il compito, eventualmente, di rivisitare e limitare le possibilità di insediamento.

Viene riservato quindi un ruolo essenziale e prioritario alle attività commerciali inserite nel tessuto urbano, attraverso strumenti e norme volti a vitalizzare e la riqualificare i centri storici e i centri urbani.

La riforma promuove azioni e modelli di sviluppo commerciale con particolare attenzione alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente, anche quello urbano, con l'obiettivo di favorire, attraverso l'integrazione tra la pianificazione urbanistico-territoriale e gli indirizzi regionali in materia di sviluppo del commercio, gli interventi volti al recupero e alla riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate, nonché le azioni di incentivazione e rivitalizzazione del commercio all'interno della città.

Ne deriva un quadro normativo che tiene conto del principio del risparmio del suolo, capace di promuovere l'incentivazione dell'insediamento di grandi strutture all'interno dei centri storici e urbani, in un'ottica di integrazione con il commercio tradizionale e con le altre funzioni tipiche del tessuto insediativo, per migliorare l'offerta complessiva e quindi il grado di attrattività delle città.

In questo quadro, la legge e il Regolamento attuativo hanno previsto in capo al Comune e allo strumento urbanistico generale il compito di individuare *"le nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita"*.

L'individuazione di tali aree (che può avvenire esclusivamente all'interno del Piano degli Interventi, attraverso la predisposizione di una specifica variante urbanistica), è preceduta dalla perimetrazione del centro urbano e dalla localizzazione delle eventuali aree dismesse e degradate da riqualificare, definite con delibera di Giunta ai sensi del Regolamento Regionale n. 1 del 21.06.2013 (pubblicato sul BURV il 26/06/2013 ed entrato in vigore il 26/06/2013), avente per oggetto *"Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50"*.

Ciò significa che fin dall'emanazione, in assenza di delibera e di variante, la legge permette di insediare medio-grandi o grandi strutture di vendita all'interno dei centri storici, purchè lo strumento urbanistico ne preveda già la possibilità.

Per quello che riguarda invece le possibilità operative all'esterno dei centri storici, anche in presenza di idonea destinazione urbanistica, l'insediamento di medio-grandi o grandi strutture di vendita è subordinato al rispetto di precisi requisiti stabiliti dalla legge all'art. 21, commi 3 e 4).

L'attività di commercio al dettaglio su area privata si articola esclusivamente nei settori merceologici alimentare e non alimentare e, ai fini del suo esercizio, la legge regionale prevede il possesso di specifici requisiti.

1.1. Il recepimento nel Piano degli Interventi della nuova normativa regionale per il commercio

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

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purchè 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 PI 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 negli ambiti con 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".

1.1. La revisione della normativa relativa ai Parchi commerciali

Il Comune di Arcole, con DGC n° 93 del 28/12/2009 ha approvato l'individuazione di un parco commerciale ai sensi dell'art. 10 della LRV n° 15/2004 ma oggi ai sensi del richiamato art. 3 della L.R. n. 50/2012 la definizione di parco commerciale, diversamente da quanto stabilito dalla previgente normativa, non prevede più un numero minimo di tre esercizi commerciale per la costituzione del parco, stabilendo genericamente che lo stesso si concretizza quando si ha "l'aggregazione di esercizi commerciali" la cui superficie di vendita complessiva sia maggiore di 2.500 metri quadrati".

A seguito di valutazioni legate alla normativa vigente la variante al PI non conferma l'individuazione grafica del Parco Commerciale, rilevando comunque che nell'ambito individuato dalla delibera di Giunta è ammissibile l'aggregazione di più strutture commerciali identificabili medie strutture di vendita, sia fino ai 1500 mq, che fino ai 2500 mq di superficie di vendita.

Si riporta di seguito l'individuazione del Parco commerciale come da allegato alla DGC n° 93/2009.



Si riporta di seguito il testo della DGC n° 93/2009:

OGGETTO: Individuazione parchi commerciali ai sensi dell'art. 10 della Legge regionale n. 15/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che la programmazione delle attività commerciali è disciplinata dalla legge 13 agosto 2004 n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto";

PRESO ATTO che la legge istituisce e definisce la figura del "Parco commerciale" (art. 10) quale aggregazione di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle loro superfici di vendita superi il limite dimensionale massimo di mq 1.500, situate in uno spazio unitario ed omogeneo ancorché attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla rete viaria pubblica;

VISTO l'art. 18 della legge che prescrive che le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali devono essere localizzati in aree o edifici previsti dal piano regolatore generale in zone territoriali omogenee di tipo D a specifica destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o per parchi commerciali;

PRESO ATTO che tale localizzazione costituisce il presupposto urbanistico per il rilascio dell'autorizzazione commerciale alla nuova apertura, ampliamento o trasferimento di grandi struttura di vendita o dei parchi commerciali;

VISTO che la Regione Veneto, con deliberazione della Giunta n. 670 del 4 marzo 2005, ha approvato i criteri per l'individuazione dei parchi commerciali, ai sensi dell'art. 10, comma 6, della legge;

VISTO che la Giunta comunale, con deliberazione n. 149 del 13.10.2005, ha approvato il provvedimento ricognitivo con il quale si dava atto che nel territorio del Comune non erano state individuate aggregazioni di esercizi commerciali con le caratteristiche di "Parco commerciali";

DATO ATTO che dall'esame delle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Arcole e delle domande ricevute per il commercio al dettaglio in sede fissa, risulta che, attualmente, nel territorio comunale sono presenti le seguenti aggregazioni di esercizi commerciali:

1. LOC. MACIA - VIA RUFFO AUGUSTO – GINO MARIOTTO :
insieme di n. 3 esercizi commerciali di media struttura e n. 1 esercizi di vicinato con i seguenti dati identificativi:

1. LOC. MACIA - VIA RUFFO AUGUSTO – GINO MARIOTTO :
insieme di n. 3 esercizi commerciali di media struttura e n. 1 esercizi di vicinato con i seguenti dati identificativi:

Intestatario autorizzazione o denominazione sociale	Ubicazione	sup. vend.	Settore merceologico
LIDL SRL	LOC. MACIA	1.244 mq	MISTO
DALLICANI PRIMA INFANZIA SNC	VIA RUFFO 4	1.000 mq	MISTO
COLORZETA NEW SRL	VIA RUFFO	85 mq	NON ALIMENTARE
DANI MARIA PAOLA	VIA RUFFO 6	220 mq	NON ALIMENTARE

CONSIDERATO che per l'aggregazione delle suddette attività commerciali risultano soddisfatte tutte le condizioni previste per i *parchi commerciali*;

PRESO ATTO che l'aggregazione delle suddette attività rientra nella tipologia di insediamento raffigurata nel grafico n. 8 dell'allegato "A" alla delibera di Giunta regionale del Veneto n. 670 del 4 marzo 2005;

VISTO che è stato acquisito il positivo parere di regolarità tecnica da parte del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

AD UNANIMITA' di voti, legalmente espressi;

DELIBERA

1. La premessa forma integrante e sostanziale al presente provvedimento.
2. Di individuare, l'aggregazione delle seguenti attività commerciali, PARCO COMMERCIALE ai sensi dell'art. 10 della Legge regionale n. 15/2004

Intestatario autorizzazione o denominazione sociale	Ubicazione	sup. vend.	Settore merceologico
LIDL SRL	LOC. MACIA	1.244 mq	MISTO
DALLICANI PRIMA INFANZIA SNC	VIA RUFFO 4	1.000 mq	MISTO
COLORZETA NEW SRL	VIA RUFFO	85 mq	NON ALIMENTARE
DANI MARIA PAOLA	VIA RUFFO 6	220 mq	NON ALIMENTARE

SUCCESSIVAMENTE, stante l'urgenza, con separata ed unanime votazione, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.-----

Si fa oggi riferimento all'art. 3, comma 1, lett. g), della L.R. n. 50/2012, che definisce le grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale come "*l'aggregazione di esercizi commerciali ... collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche*".

L'ambito precedentemente individuato, con delibera di Giunta, a seguito di una nuova lettura urbanistica dell'area, non risulta di fatto oggi avere le caratteristiche di un parco commerciale, ma si conferma con la presente variante la possibilità di localizzare nell'ambito parchi commerciali, nelle forme e con le caratteristiche ammesse e definite dalla normativa vigente.

La tavola di variante prevede pertanto la possibile localizzazione del parco commerciale. Ai sensi dell'Articolo 6 del Regolamento n° 1/2013, si riportano le indicazioni di riferimento per le grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale.

"1. *Le grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale sono assoggettate ai seguenti criteri:*

- a) gli esercizi commerciali costituiscono una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale esclusivamente nelle zone produttive come individuate dallo strumento urbanistico comunale;*
- b) la superficie complessiva di vendita degli esercizi commerciali che costituiscono il parco commerciale deve essere pari ad almeno 2.501 metri quadrati; gli esercizi commerciali devono essere individuati nel numero minimo di due e possono essere di qualsiasi tipologia, ossia esercizi di vicinato, medie e grandi strutture, ivi compresi il medio o grande centro commerciale; l'esercizio in*

forma di medio o grande centro commerciale è conteggiato come unico esercizio;

c) gli esercizi di cui alla lettera a) devono essere collocati ciascuno all'interno di strutture edilizie distinte a prevalente destinazione commerciale, ubicate nel medesimo contesto localizzativo e dotate di un sistema di accessibilità comune, diretto o indiretto, alla viabilità pubblica, nel quale confluisce il traffico generato dal complesso di esercizi; pertanto non costituisce parco commerciale l'aggregazione di esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie distinte e adiacenti, aventi ciascuna il proprio accesso diretto alla viabilità pubblica;

d) gli esercizi commerciali possono essere dotati di infrastrutture di parcheggio anche distinte;

e) gli esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie separate dalla viabilità di seguito indicata, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni "Nuovo Codice della Strada", non configurano una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento.

f) L'aggregazione di esercizi commerciali costituisce una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale in presenza delle condizioni stabilite dalle lettere da a) a d) nel caso in cui le strutture edilizie siano separate dalla seguente viabilità ai sensi del Codice della Strada:

- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

Si riportano inoltre i riferimenti normativi tratti dalla LR 50/2012 - Art. 3 - Definizioni:

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

a) superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi;

b) superficie lorda di pavimento: la superficie di pavimento complessiva dell'edificio, esclusi i muri perimetrali, riferita all'attività di commercio;

c) esercizio commerciale: il punto vendita nel quale un operatore economico svolge attività di commercio al dettaglio;

d) esercizio di vicinato: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati;

e) media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati;

f) medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

1) grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;

2) parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

1.3. Procedure autorizzative

La nuova normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1.500 mq, 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 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.

Sono assoggettati a SCIA le seguenti fattispecie:

- a) apertura, ampliamento, riduzione della superficie di vendita, mutamento del settore merceologico, trasferimento di sede e subingresso degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500;
- b) riduzione della superficie di vendita, mutamento del settore merceologico, modifica della ripartizione interna, subingresso delle medie strutture con superficie di vendita compresa tra mq. 1.501 e mq. 2.500 e delle grandi strutture di vendita.

Sono assoggettati ad autorizzazione commerciale le seguenti fattispecie:

- a) apertura, ampliamento di superficie, il trasferimento di sede e la trasformazione di tipologia delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1.500 e delle grandi strutture di vendita.

Per le grandi strutture di vendita ubicate al di fuori dei centri storici, la domanda di autorizzazione è esaminata da una conferenza di servizi costituita da Comune, Provincia e Regione; l'autorizzazione è rilasciata dal SUAP del Comune competente per territorio. La nuova legge regionale n. 50 del 2012 disciplina, altresì, le forme speciali di vendita (outlet, temporary store, commercio elettronico).

Esercizi vicinato	Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita	
	1-250 mq	251-1500	1501-2500	>2500
Disposto comunale	Disposto comunale	Criteri regionali Lr 50 - Dgr 1047		Criteri regionali Lr 50 - Dgr 1047
PRC	PRC	PRC adeguato		Centro storico Fuori C.S.
SCIA SUAP	SCIA SUAP	Autorizzazione SUAP		Autorizzazione SUAP Autorizzazione SUAP
Idoneo titolo edilizio	Idoneo titolo edilizio	Idoneo titolo edilizio		Idoneo titolo edilizio Conferenza Servizi
		In C.S. no Studio Impatto Viabilistico	In Centro Urbano Studio Impatto Viabilistico	Fuori Centro Urbano Studio Impatto Viabilistico
				Da 2501 a 8000 mq = screening Oltre 8000 mq = VAS (?)

1.2. La dotazione di parcheggi

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

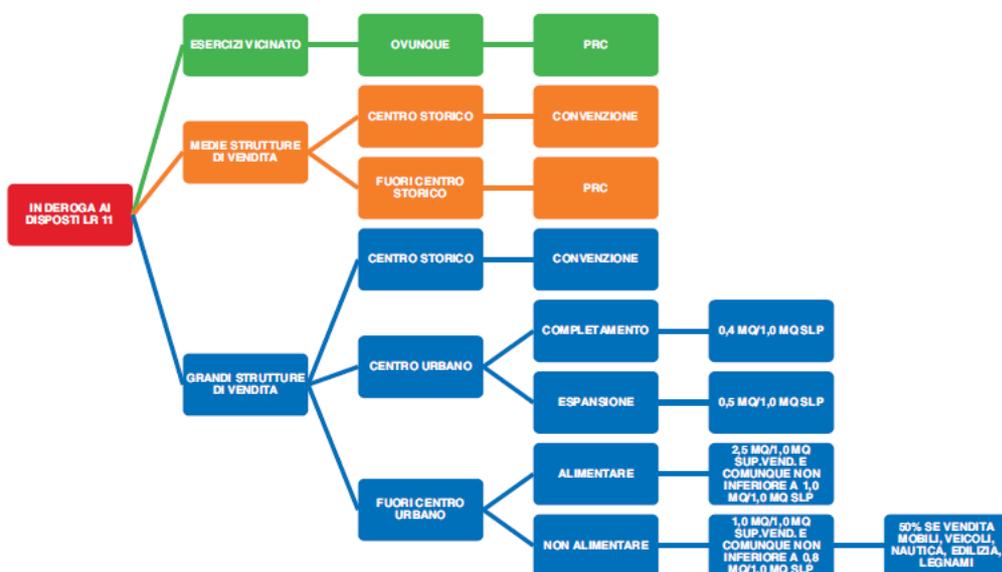
a) **centro storico**: possono essere individuate dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004 nel caso di medie e grandi strutture di vendita, attraverso apposita convenzione con il Comune, anche in riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;

b) **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) **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 rinfuzionalizzazione 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).

NUOVI STANDARD



2. Il Centro Urbano e le aree degradate

Come richiesto all'articolo 2 comma 6 del Regolamento, sono state redatte due tavole in scala 1:10.000 – Perimetrazione del centro urbano e delle aree degradate – contenenti 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 anche inserite con accordo pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6 LRV n° 11/2004, escludendo le zone produttive periferiche e quelle prive di urbanizzazione o di edificazione.

A seguito del bando di ricognizione non sono state segnalate aree definibili come degradate nelle quali applicare le disposizioni della normativa del commercio in quanto, pur essendoci ambiti che sono individuati dalla strumento urbanistico come aree di riqualificazione e riconversione, la loro conformazione e la loro dimensione non si prestano all'insediamento di medie strutture di vendita > 1500 mq o di grandi strutture di vendita.

Non sono inoltre 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.

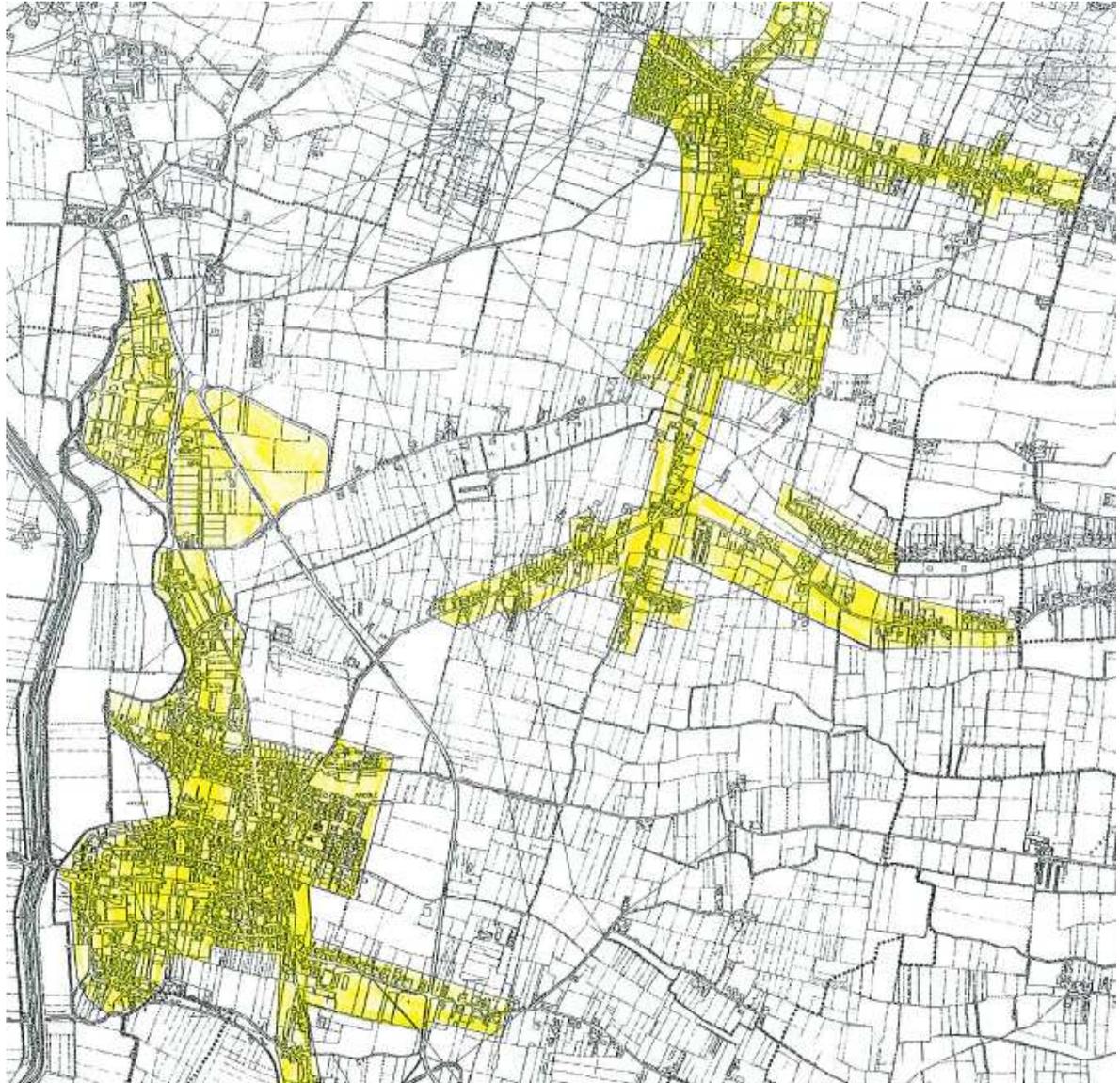
Le cartografia del centro urbano e delle aree degradate sono state oggetto di deliberazione da parte della Giunta Comunale previa adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree.

Il Centro Urbano: In ottemperanza a quanto previsto dalla legge e dal suo regolamento attuativo, è stato necessario individuare, su apposita cartografia , il "Centro Urbano", così come definito all'art. 3 , comma 1, punto m) della L.R. n. 50/2012 : "*porzione di centro abitato , individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione"*;

Ai sensi della normativa vigente, l'individuazione del "Centro Urbano" e delle "Aree Degradate da Riqualificare" è elemento essenziale per l'utilizzo del criterio dell'approccio sequenziale, espressamente previsto dai commi 10 e 11 dell'articolo 2 dello stesso Regolamento n. 1/2013, ai fini dell'eventuale individuazione di nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superfici di vendita superiori a 1500 mq. e delle grandi strutture di vendita.

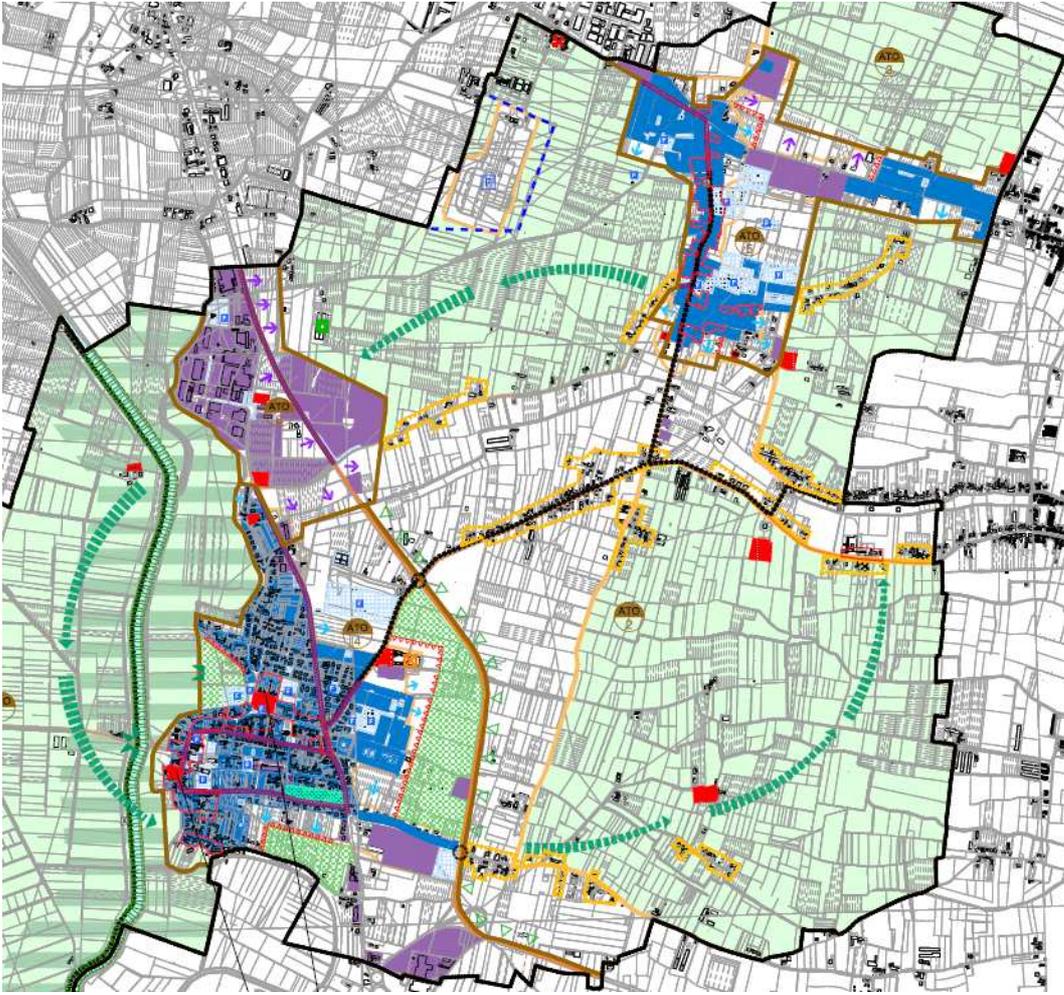
3. Il centro abitato

Il Comune di Arcole, come riportato anche sul PAT, ha provveduto ad approvare la delimitazione del centro abitato, ai sensi del "*Nuovo codice della strada*", con deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 16.6.2005 ha modificato l'individuazione del Centro Abitato individuato con DGC n° 50 del 31/03/2005.

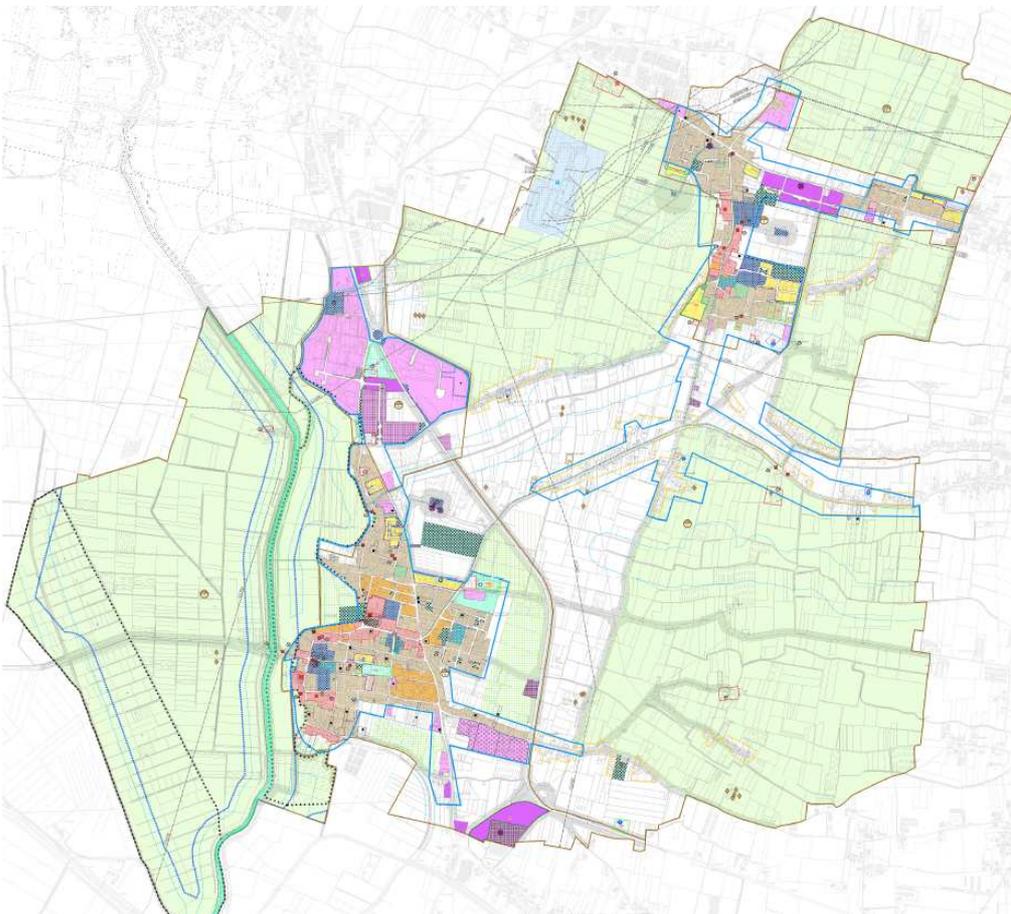


Individuazione Centro Abitato così come riportato dal PAT vigente

Ai sensi della normativa vigente il Centro urbano è stato definito a partire dall'individuazione del centro abitato come precedentemente approvato e riportato dagli strumenti urbanistico comunali, e rivisto in seguito a fronte di ragionamenti calati sulla realtà territoriale e sugli strumenti urbanistici di riferimento.



PAT vigente – Tav. 4 – Carta della Trasformabilità



Pertanto sulla scorta di tale cartografia e delle previsioni del PI. vigente relativamente alle zone produttive, nonché delle aree ancorché edificabili ma non ancora edificate, è stata predisposta una cartografia del territorio comunale che definisce il "Centro Urbano" ai sensi della L.R. n. 50/2012 e come stabilito all'art. 2, comma 6, del Regolamento attuativo.

Il Comune di Arcole, come riportato anche sul PAT e confermato sul PI, ha provveduto ad approvare la delimitazione del centro abitato, ai sensi del "Nuovo codice della strada", con deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 16.6.2005 ha modificato l'individuazione del Centro Abitato individuato con DGC n° 50 del 31/03/2005, individuato ai sensi dell'art. 3, c.1, punto 8) del D.lgs. 285/1992 "Nuovo Codice della strada.

L'individuazione del Centro Urbano ha tenuto conto della perimetrazione del Centro Abitato del confinante Comune di San Bonifacio, come approvato da DGC N. 277/1996 - DGC N. 51/2003 - DGC N. 37/2010: l'individuazione, evidenziata in cartografia, evidenzia come l'area commerciale corrispondente all'accordo n° 2A Zandomeneghi approvato con il Primo Piano degli Interventi si configuri come continuazione della zona limitrofa della ZAI Est di san Bonifacio, andando ad essere compresa nel perimetro del centro urbano di cui alla LRV n° 50/2012.

4. Le definizioni

- 1) **l'esercizio di vicinato** con superficie di vendita non superiore a mq 250;
- 2) **la media struttura di vendita** consistente in esercizio commerciale singolo o aggregazione di più esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500;
- 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 mq 2.500; 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 mq possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purchè 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 PI 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".

5. Le grandi strutture di vendita

La Regione Veneto con il Regolamento regionale 21 giugno 2013 ha introdotto – in un'ottica di contenimento del consumo di suolo regionale – un meccanismo qualitativo di governo delle localizzazioni commerciali extraurbane riguardante la dinamica dell'offerta insediativa in materia di grandi strutture di vendita.

Il regolamento adotta quello che viene chiamato un approccio sequenziale, che è una metodologia di matrice anglosassone, e consiste proprio nel consentire gli insediamenti delle grandi strutture in ambito extraurbano unicamente se non vi siano spazi all'interno della città e che comunque, riqualifichino l'esistente.

I profili di novità introdotti dal regolamento regionale veneto rispetto alla precedente disciplina regionale caratterizzano sia la sezione dedicata agli indirizzi insediativi, nei quali viene recepito l'approccio sequenziale (di matrice anglosassone e nord europea) che assicura la priorità agli interventi commerciali in centro storico e urbano e favorisce gli interventi di riqualificazione urbanistica, sia la sezione inerente alle modalità autorizzatorie delle grandi strutture di vendita, che introduce la metodologia nota come "valutazione a impatto zero" in quanto basata su un meccanismo già sperimentato in altre Regioni (es. Lombardia e Puglia) che prevede il calcolo del coefficiente di impatto riferito a ciascun intervento commerciale ed il suo azzeramento attraverso apposite misure di compensazione.

Tale approccio localizzativo stabilisce infatti priorità di sviluppo indirizzate alle aree già urbanizzate: il ricorso a quelle non ancora compromesse dal punto di vista urbanistico e insediativo è consentito soltanto quando sono esaurite tutte le opportunità per progetti di riuso e di completamento di aree o strutture dismesse e degradate.

L'intenzione di base è quella di promuovere la vitalità economica dei centri urbani concentrando gli interventi di trasformazione.

Si riporta di seguito l'estratto di riferimento della LR 50/2012:

Art. 19 - Grandi strutture di vendita.

1. L'apertura, l'ampliamento di superficie, il trasferimento di sede, la trasformazione di tipologia delle grandi strutture di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP al soggetto titolare dell'attività commerciale o, in caso di grande centro commerciale, al soggetto promotore.

2. La riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico ad eccezione di quanto previsto dal comma 3, la modifica della ripartizione interna, nonché il subingresso delle grandi strutture di vendita sono soggette a SCIA, presentata al SUAP dal soggetto titolare dell'attività commerciale o, in caso di grande centro commerciale, dal soggetto promotore. La sospensione e la cessazione dell'attività sono soggette a mera comunicazione.

3. Le domande di autorizzazione commerciale per il mutamento dal settore merceologico a grande fabbisogno di superficie, di cui all'articolo 7, comma 7, della legge regionale 13 agosto 2004, n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto", al settore alimentare oppure non alimentare sono valutate come domande di autorizzazione di nuova apertura ai sensi della presente legge.

4. All'interno dei centri storici l'autorizzazione commerciale per le grandi strutture di vendita è rilasciata direttamente dal SUAP, secondo le modalità di cui all'articolo 18, commi 4, 5 e 6.
5. Al di fuori dei centri storici il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato all'esame della relativa domanda da parte di una conferenza di servizi indetta dal SUAP. Alla conferenza partecipano a titolo obbligatorio il comune, la provincia e la Regione; la conferenza delibera a maggioranza con il parere favorevole della Regione. La conferenza verifica in concreto l'impatto generato dall'iniziativa commerciale, in conformità con le previsioni del regolamento regionale di cui all'articolo 4.
6. Il rilascio dell'autorizzazione commerciale è condizione necessaria per il rilascio del corrispondente titolo edilizio, i cui presupposti sono verificati in sede di conferenza di servizi di cui al comma 5.
7. Le grandi strutture di vendita sono attivate per almeno due terzi della superficie di vendita autorizzata nel termine di decadenza di tre anni dal rilascio dell'autorizzazione, salva la potestà del comune di prorogare per una sola volta detto termine in caso di comprovata necessità, su motivata richiesta dell'interessato, da presentarsi entro la scadenza del termine di attivazione. In caso di mancata attivazione della grande struttura di vendita nel termine di cui al presente comma, il comune, entro i successivi novanta giorni, prende atto della decadenza con conseguente ritiro dell'autorizzazione, dandone comunicazione alla Regione.
8. Il termine di attivazione di cui al comma 7 è sospeso in caso di contenzioso proposto con istanza cautelare ed avente ad oggetto la grande struttura di vendita ovvero per altre ragioni oggettive non imputabili al titolare dell'autorizzazione.
9. In caso di riduzione della superficie di vendita di una grande struttura in misura superiore ad un terzo della superficie autorizzata per un periodo di tre anni consecutivi, l'autorizzazione decade per la parte non attivata e il comune ne prende atto ritirando l'autorizzazione. Del provvedimento di ritiro viene data comunicazione alla Regione.
10. In caso di sospensione dell'attività di una grande struttura di vendita per un periodo superiore a un anno consecutivo, l'autorizzazione decade e il comune ne prende atto ritirando l'autorizzazione. Del provvedimento di ritiro viene data comunicazione alla Regione.
11. La Giunta regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, detta le disposizioni attuative del presente articolo, prevedendo un termine per la conclusione del procedimento non superiore a centoventi giorni; decorso tale termine in assenza di un provvedimento di diniego nel rispetto della legge n. 241 del 1990 e successive modificazioni le domande devono ritenersi accolte.

Art. 22 - Requisiti ambientali e viabilistici.

1. Alle grandi strutture di vendita si applica la vigente disciplina di cui alla legge regionale 26 marzo 1999, n. 10 "Disciplina dei contenuti e delle procedure di valutazione ambientale" e successive modificazioni e al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni, nel rispetto dei principi di semplificazione e unitarietà dei procedimenti, con riferimento alle seguenti tipologie progettuali:

a) grandi strutture aventi superficie di vendita superiore a 8.000 metri quadrati, assoggettate alla valutazione di impatto ambientale (VIA);

b) grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000 metri quadrati, assoggettate alla procedura di verifica o screening.

2. I provvedimenti di cui al comma 1 costituiscono il presupposto per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e del titolo edilizio relativo alla struttura di vendita.

3. Le domande finalizzate al rilascio dell'autorizzazione commerciale per grandi strutture di vendita e per medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati sono corredate di idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal regolamento regionale di cui all'articolo 4. In attesa del regolamento regionale trovano applicazione le disposizioni regionali in materia di impatto sulla viabilità di cui all'articolo 19 della legge regionale 13 agosto 2004, n. 15

6. La variante normativa

I punti di modifica alla normativa previsti dalla presente variante toccano essenzialmente le seguenti tematiche principali:

- PUNTO DI VARIANTE N° 1. Individuazione ambiti territoriali in cui sono ammesse medie strutture di vendita >1.500 mq.
- PUNTO DI VARIANTE N° 2. Ridefinizione degli standard a parcheggio
- PUNTO DI VARIANTE N° 3. Possibilità di insediamento Parchi Commerciali

Punto di variante n° 1

Individuazione aree territoriali omogenee in cui sono ammesse strutture di vendita >1.500 mq

Si propone la seguente modifica alle NTO:

Art. 35 - ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

Art. 35.1 - Destinazioni d'uso ammesse

1. Sono ammesse:
attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. Per ogni unità locale con almeno 500 mq di superficie coperta è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
2. La trasformazione di attività industriali e artigianali esistenti in attività commerciali e attività direzionali (o la loro edificazione ex novo) è ammessa previa cessione delle aree per opere di urbanizzazione con i rapporti di cui allo specifico articolo.
3. E' vietato l'inserimento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazioni delle pelli e/o pellami.
4. Nelle aree fondiariae la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa.
5. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 - Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.
6. E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesso attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).
7. Sono ammesse le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, se la ZTO D1 è localizzata all'interno del Centro Urbano individuato ai sensi della LRV n° 50/2012 e fatto salvo il rispetto delle previsioni del regolamento regionale n° 1/2013 e il rispetto delle dotazioni di aree a parcheggio ai sensi della normativa vigente comunale e regionale.

Art. 36 - ZONAE D2 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Art. 36.1 - Destinazioni d'uso ammesse

1. Sono ammesse:
 - attività artigianali e commerciali nonché attività accessorie o connesse con le attività svolte principalmente, quali: attività direzionali, spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. Per ogni unità locale con almeno 500 mq di superficie coperta è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
2. L'insediamento di attrezzature commerciali all'ingrosso e strutture della grande distribuzione è ammesso a condizione che siano garantite idonee infrastrutture di accesso e di parcheggio e nel rispetto del Piano regionale di settore.
3. E' vietato l'insediamento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazione delle pelli e/o pellami.
4. Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 - Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.
5. E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesso attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).
6. Sono ammesse le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, se la ZTO D2 è localizzata all'interno del Centro Urbano individuato ai sensi della LRV n° 50/2012 e fatto salvo il rispetto delle previsioni del regolamento regionale n° 1/2013 e il rispetto delle dotazioni di aree a parcheggio ai sensi della normativa vigente comunale e regionale.

Punto di variante n° 2

Ridefinizione degli standard a parcheggio

Si faccia riferimento alle seguenti normative:

Art. 21 - Requisiti urbanistici ed edilizi (LRV n° 50/2012) :

(...)

6. Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni:

a) per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici sono definite da apposita convenzione con il comune,

anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali;

b) per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato sono definite dallo strumento urbanistico

comunale;

c) per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici sono definite dallo strumento urbanistico comunale sulla base di

quanto previsto dal regolamento regionale di cui all'articolo 4, tenuto conto altresì dei diversi settori merceologici e della tipologia dei prodotti posti in vendita

Per quanto concerne la definizione delle dotazioni di parcheggio, si prevede che lo strumento urbanistico comunale ne

definisca l'entità per le medie strutture di vendita ubicate al di fuori dei centri storici, nonché per gli esercizi di vicinato, anche

in deroga alle vigenti disposizioni in materia contenute nella normativa urbanistica di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Per quanto concerne le grandi strutture di vendita ubicate al di fuori dei centri storici, le relative dotazioni di parcheggio sono

definite dallo strumento urbanistico comunale, secondo le modalità stabilite dalla Giunta regionale con il richiamato

regolamento di cui all'articolo 4. Anche in tale ipotesi è possibile la deroga alle vigenti disposizioni generali urbanistiche in materia di dotazione di parcheggio afferente al settore commercio.

Articolo 5 - Regolamento n° 1/2013

Determinazione delle dotazioni di parcheggio

1. Nelle dotazioni di servizi la quota di parcheggi è individuata in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolati nei seguenti ambiti comunali:

a) Centro storico;

b) Centro urbano;

c) Fuori del centro urbano.

2. Per i centri storici, ai sensi dell'articolo 21, comma 6, lettera a) della legge regionale, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico,

anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, riferite alle medie e grandi strutture di vendita sono definite da apposita

convenzione con il comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali.

3. Per le medie strutture di vendita al di fuori dei centri storici e per gli esercizi di vicinato le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004.

4. Per le grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici le dotazioni di cui al comma 2 sono definite dallo strumento urbanistico comunale, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale n. 11 del 2004, sulla base dei seguenti criteri:

a) centro urbano: per le zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

b) al di fuori del centro urbano:

b.1) per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

b.2) per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui alla presente lettera sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:

b.2.1) mobili;

b.2.2) autoveicoli;

b.2.3) motoveicoli;

b.2.4) nautica;

b.2.5) materiali edili;

b.2.6) legnami.

5. Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.

Si propone la seguente modifica alle NTO:

ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI E PERTINENZIALI

1. Sono gli spazi destinati alla sosta degli automezzi, la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, etc.).
2. Gli spazi da destinare a parcheggi privati negli interventi a destinazione d'uso residenziale di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale dovranno avere superficie non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione negli edifici e nelle aree di pertinenza degli stessi (art. 9 comma 1 L n.122/89 e s.m.i.).
3. In ogni caso devono prevedersi due posti auto per ogni nuova unità abitativa, di cui uno coperto.
4. I parcheggi privati possono essere realizzati nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante.
- 4a. Nelle zone "A", le quantità richieste per parcheggio privato devono essere assicurate anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino una diversa configurazione strutturale e funzionale degli immobili esistenti, o un aumento delle unità immobiliari; per gli interventi ricadenti in zona A, è facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione delle aree a parcheggio privato, qualora lo spazio non sia fisicamente reperibile.
Il reperimento del parcheggio va riferito al volume dell'unità originaria oggetto di divisione.
- 4b. La realizzazione di parcheggi pertinenziali può avvenire anche in aree anche non limitrofe a quelle ove insistono gli immobili, purché questi ultimi siano individuati al momento di presentazione del titolo autorizzativo in modo tale da assicurare, da un lato, l'esistenza in concreto di una relazione pertinenziale tra i parcheggi e le singole unità e da escludere, dall'altro, che si versi in ipotesi di iniziativa speculativa, soggetta all'ordinaria disciplina urbanistica ed edilizia.
5. Il requisito di un posto auto interno per alloggio si intende soddisfatto anche con il ricavo di un posto macchina esterno in parcheggio di pertinenza del fabbricato. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.
6. Per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, in caso di intervento edilizio diretto di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e di ampliamento, mutamenti di destinazioni d'uso, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina delle singole zone e aree, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio come da standard urbanistici previsti dal PAT in attuazione della LRV n° 11/2004.
7. Per i nuovi fabbricati e per i mutamenti di destinazione d'uso di fabbricati esistenti da adibirsi, anche se parzialmente, ad attività commerciali, compreso il commercio all'ingrosso, turistiche o direzionali, si dovranno prevedere altre aree destinate a parcheggio e verde nella misura di 1 mq ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento destinata a tali attività; almeno il 50% dovrà essere destinato a parcheggio e almeno il 20% a verde.
8. Per la realizzazione di parcheggi a servizio di destinazioni d'uso commerciali e direzionali nelle ZTO D1 e D2 si faccia riferimento a quanto previsto dagli " Art. 35.1 - Destinazioni d'uso ammesse e dotazioni a parcheggio" e "Art. 36.3 - Modi di attuazione e dotazioni a parcheggio" delle presenti norme.
9. Il 100% delle aree destinate a parcheggio dovrà essere sottoposta a vincolo destinato a uso pubblico da trascrivere sui registri immobiliari fino ad eventuale nuova variazione d'uso dell'immobile.
10. Da tali aree potranno essere detratte le eventuali aree a standards cedute o vincolate ad uso pubblico nell'attuazione di piani urbanistici attuativi interessanti anche l'area in cui ricade l'intervento. La detrazione dovrà avvenire in misura proporzionale alla superficie fondiaria di riferimento rispetto all'intera superficie del piano attuativo.
11. Ai sensi dell'Art. 31, c. 11, LRV n° 11/04, il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
12. La pavimentazione di parcheggi privati scoperti deve essere realizzata utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dalla DGR n.2948/2009 e s.m.i. e dalle norme del PAT.

Art. 35 - ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE

Art. 35.1 - Destinazioni d'uso ammesse e dotazioni a parcheggio

1. Sono ammesse:
attività industriali, artigianali, direzionali e commerciali nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. Per ogni unità locale con almeno 500 mq di superficie coperta è ammessa la costruzione di una residenza per custodi, dirigenti o proprietari fino ad un massimo di 500 mc il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
2. La trasformazione di attività industriali e artigianali esistenti in attività commerciali e attività direzionali (o la loro edificazione ex novo) è ammessa previa cessione delle aree per opere di urbanizzazione con i rapporti di cui allo specifico articolo.
3. E' vietato l'inserimento di industrie ed attività di concia, trattamento e lavorazioni delle pelli e/o pellami.
4. Nelle aree fondiarie la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa, **calcolata sulla superficie del lotto.**
5. **Relativamente al commercio e direzionale, va reperito un ulteriore standard (rispetto allo standard urbanistico dimensionato dal c.4 del presente articolo) dimensionato nella misura di mq. 100 ogni 100 mq. della superficie di vendita. Tale parcheggio dovrà corrispondere alla sola area netta degli stalli, della misura minima di 12,5 mq/stallo, al netto degli spazi di manovra.**
6. **Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno metà dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. Tale disposizione s'intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune.**
7. **(comma inserito dal Punto n° 1 della presente Variante):
Sono ammesse le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati, se la ZTO D1 è localizzata all'interno del Centro Urbano individuato ai sensi della LRV n° 50/2012 e fatto salvo il rispetto delle previsioni del regolamento regionale n° 1/2013 e il rispetto delle dotazioni di aree a parcheggio ai sensi della normativa vigente comunale e regionale.**
8. **Le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire il facile e funzionale parcheggio dei mezzi.**
9. **Nel caso di edifici con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard deve avvenire per ogni porzione monofunzionale. Il volume destinato ad uffici viene assimilato alla residenza qualora non superi il cinquanta per cento del volume di quest'ultima.**
10. **Ai sensi del Regolamento n. 1/2013, qualora le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, riferite alle medie e grandi strutture di vendita, non siano raggiungibili in ragione delle specificità di queste parti del territorio urbano, le stesse possono essere definite tramite apposita convenzione con il Comune, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, nonché alle misure che contemplino l'interesse pubblico.**
11. **Previo convenzionamento con il Comune l'utilizzo pubblico delle aree da vincolare all'uso pubblico a servizio di attività commerciali, potrà essere limitato al solo orario di apertura delle suddette attività; in ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà disporre di questi spazi per usi di interesse generale e collettivo nei casi che riterrà necessari.**
12. **Le superfici suddette non sono monetizzabili e dovranno comunque essere reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita.**
13. **Sono escluse le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, le quali vengono meglio descritte e normate nello specifico, al successivo "Art. 57.2 - Zona F2 - Aree per attrezzature di interesse comune" delle presenti norme.**
14. **E' ammessa l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti con annesso attività commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di negozi integrati rivolti al veicolo**

ed alla persona (deposito olio lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).

Art. 36 - ZONAE D2 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE

1. (...)

Art. 36.3 - Modi di attuazione e dotazioni a parcheggio

1. E' ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. Per i fabbricati adibiti anche parzialmente ad attività commerciali e direzionali si richiama quanto disposto dall'art. 10 delle presenti norme.
3. Qualora la zona sia dichiarata degradata ai sensi e nei modi di legge, l'intervento urbanistico potrà essere attuato a mezzo piano di recupero.
15. Nelle aree fondiarie la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa, **calcolata sulla superficie del lotto.**
16. **Relativamente al commercio e direzionale, va reperito un ulteriore standard (rispetto allo standard urbanistico dimensionato dal c.4 del presente articolo) dimensionato nella misura di mq. 100 ogni 100 mq. della superficie di vendita. Tale parcheggio dovrà corrispondere alla sola area netta degli stalli, della misura minima di 12,5 mq/stallo, al netto degli spazi di manovra.**
4. **Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno metà dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. Tale disposizione s'intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune.**
5. **Le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire il facile e funzionale parchemento dei mezzi.**
6. **Nel caso di edifici con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard deve avvenire per ogni porzione monofunzionale. Il volume destinato ad uffici viene assimilato alla residenza qualora non superi il cinquanta per cento del volume di quest'ultima.**
7. **Ai sensi del Regolamento n. 1/2013, qualora le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, riferite alle medie e grandi strutture di vendita, non siano raggiungibili in ragione delle specificità di queste parti del territorio urbano, le stesse possono essere definite tramite apposita convenzione con il Comune, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, nonché alle misure che contemplino l'interesse pubblico.**
8. **Previo convenzionamento con il Comune l'utilizzo pubblico delle aree da vincolare all'uso pubblico a servizio di attività commerciali, potrà essere limitato al solo orario di apertura delle suddette attività; in ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà disporre di questi spazi per usi di interesse generale e collettivo nei casi che riterrà necessari.**
9. **Le superfici suddette non sono monetizzabili e dovranno comunque essere reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita**

Art. 37 - ZONA D2 Speciale - ARTIGIANALE E COMMERCIALE SPECIALE

Alle NTO vigenti si aggiungono i seguenti commi:

7. Nelle aree fondiarie la superficie da destinare a parcheggio non può essere inferiore al 10% dell'area fondiaria stessa, calcolata sulla superficie del lotto.
8. Relativamente al commercio e direzionale, va reperito un ulteriore standard (rispetto allo standard urbanistico dimensionato dal c.4 del presente articolo) dimensionato nella misura di mq. 100 ogni 100 mq. della superficie di vendita. Tale parcheggio dovrà corrispondere alla sola area netta degli stalli, della misura minima di 12,5 mq/stallo, al netto degli spazi di manovra.
9. Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno metà dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. Tale disposizione s'intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune.
10. Le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire il facile e funzionale parcheggio dei mezzi.
11. Nel caso di edifici con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard deve avvenire per ogni porzione monofunzionale. Il volume destinato ad uffici viene assimilato alla residenza qualora non superi il cinquanta per cento del volume di quest'ultima.
12. Ai sensi del Regolamento n. 1/2013, qualora le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, riferite alle medie e grandi strutture di vendita, non siano raggiungibili in ragione delle specificità di queste parti del territorio urbano, le stesse possono essere definite tramite apposita convenzione con il Comune, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali, nonché alle misure che contemplino l'interesse pubblico.
13. Previo convenzionamento con il Comune l'utilizzo pubblico delle aree da vincolare all'uso pubblico a servizio di attività commerciali, potrà essere limitato al solo orario di apertura delle suddette attività; in ogni caso l'Amministrazione Comunale potrà disporre di questi spazi per usi di interesse generale e collettivo nei casi che riterrà necessari.
14. Le superfici suddette non sono monetizzabili e dovranno comunque essere reperite in aree adiacenti alla struttura di vendita

Punto di variante n° 3

Possibilità insediamento Parchi Commerciali

Si faccia riferimento all'art. 6 del Regolamento n° 1/2013:

Articolo 6

Grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale

1. Le grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale sono assoggettate ai seguenti criteri:

a) gli esercizi commerciali costituiscono una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale esclusivamente nelle zone produttive come individuate dallo strumento urbanistico comunale;

b) la superficie complessiva di vendita degli esercizi commerciali che costituiscono il parco commerciale deve essere pari ad almeno 2.501 metri quadrati; gli esercizi commerciali devono essere individuati nel numero minimo di due e possono essere di qualsiasi tipologia, ossia esercizi di vicinato, medie e grandi strutture, ivi compresi il medio o grande centro commerciale; l'esercizio in forma di medio o grande centro commerciale è conteggiato come unico esercizio;

c) gli esercizi di cui alla lettera a) devono essere collocati ciascuno all'interno di strutture edilizie distinte a prevalente destinazione commerciale, ubicate nel medesimo contesto localizzativo e dotate di un sistema di accessibilità comune, diretto o indiretto, alla viabilità pubblica, nel quale confluisce il traffico generato dal complesso di esercizi; pertanto non costituisce parco commerciale l'aggregazione di esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie distinte e adiacenti, aventi ciascuna il proprio accesso diretto alla viabilità pubblica;

d) gli esercizi commerciali possono essere dotati di infrastrutture di parcheggio anche distinte;

e) gli esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie separate dalla viabilità di seguito indicata, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni "Nuovo Codice della Strada", non configurano una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale:

. A - Autostrade;

. B - Strade extraurbane principali;

. C - Strade extraurbane secondarie;

. D - Strade urbane di scorrimento.

f) L'aggregazione di esercizi commerciali costituisce una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale in presenza delle condizioni stabilite dalle lettere da a) a d) nel caso in cui le strutture edilizie siano separate dalla seguente viabilità ai sensi del Codice della Strada:

. E - Strade urbane di quartiere;

. F - Strade locali.

Variante:

Si integra l'art. **Art. 35 - ZONA D1 - ARTIGIANALE E INDUSTRIALE**, nello specifico l'**Art. 35.3 - Modi di attuazione**, inserendo il seguente comma 3:

"3. Si ammette, sulla base delle disposizioni normative vigenti in materia di commercio, l'insediamento di Parchi Commerciali in corrispondenza dell'ambito individuato dalla ZTO D1 - Artigianale e Industriale, in Loc. La Macia, con accesso da Via Avv. **Gianni** Augusto Ruffo"