



COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO
Provincia di Treviso

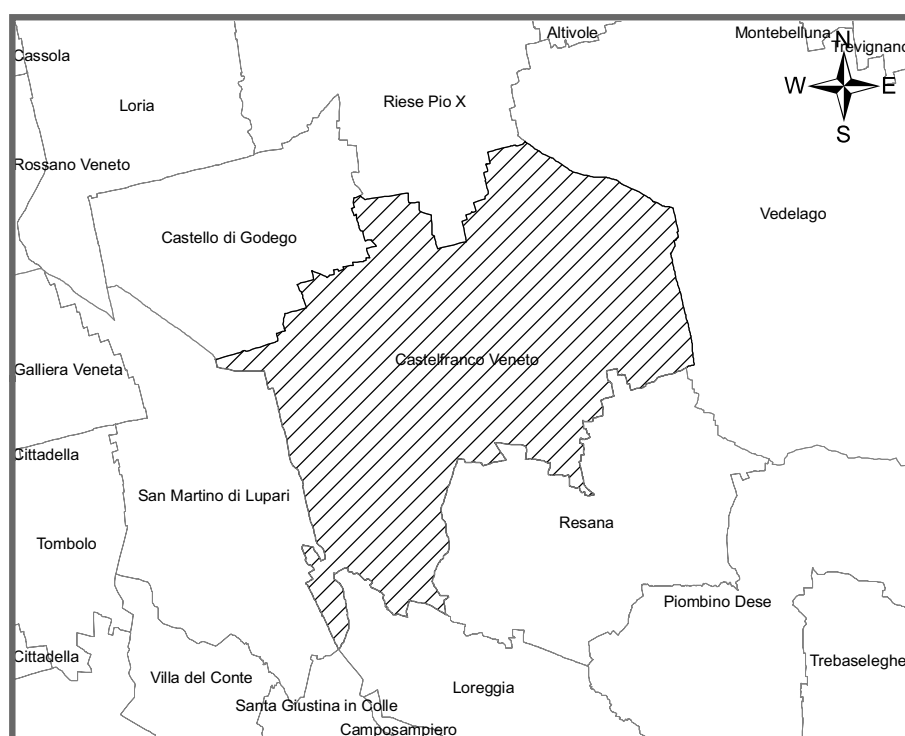
P.I.

VARIANTE PARZIALE
ai sensi della L.R. 50/2012

Elaborato



DOCUMENTO DEL SINDACO



IL SINDACO
Luciano Dussin

Indice generale

PREMESSA	2
1. INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE.....	4
2. IL RECEPIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI DELLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO	4

• **PREMESSA**

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenzia l'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione. Le azioni principali sono:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree di pregio naturalistico;
- riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, riducendo così l'utilizzo di nuove risorse territoriali;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo regionale e nazionale.

In applicazione di tale legge il Comune di Castelfranco Veneto ha già completato una prima fase di rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, sostituendo al PRG della L.R. 61/1985 il nuovo Piano Regolatore Comunale, approvando, mediante procedura concertata con la Provincia Di Treviso, il PAT in Conferenza dei Servizi del 14.01.2014

In attesa di redigere la variante generale al Piano degli Interventi l'Amministrazione intende redigere una Variante Parziale adeguandosi ai criteri e principi enunciati dalla L.R. 50/2012 e, più in generale, alla recente legislazione nazionale di settore, ovvero un Piano degli Interventi specifico per il settore commerciale, con forme e contenuti adeguati al P.A.T e alla L.R. 11/2004 al fine di concretizzare le scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio stesso e dare risposta concreta agli imprenditori privati che intendono investire nel territorio di Castelfranco.

La Regione Veneto, con l'emanazione della L.R. n.50 del 28/12/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", ha espresso, infatti, l'indirizzo di promuovere lo sviluppo di un sistema commerciale orientato alla valorizzazione di strutture di gestione coordinata ed unitaria dei sistemi commerciali locali anche per superare le restrizioni normative imposte dai vari strumenti urbanistici comunali.

La ratio dell'intera previsione legislativa, sulla base della liberalizzazione dell'esercizio del commercio, è la rivitalizzazione e riqualificazione urbanistica dei centri storici e dei centri urbani, attraverso lo sviluppo delle attività commerciali e la cooperazione fra soggetti pubblici e privati, fissando alcuni criteri generali, ma rinviando al Regolamento la precisa indicazione degli indirizzi per la pianificazione e l'attuazione della stessa.

La Giunta Regionale, attuando le previsioni dettate dalla L.R. n.50 sopra descritta, con propria deliberazione n.1047 del 18/6/2013, ha adottato il Regolamento n.1 del 21/6/2013 (pubblicato sul BURV n.53 del 25/6/2013) recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale.

Al fine di rendere operativo in tempi rapidi lo sviluppo del sistema commerciale, la Giunta Regionale ha stabilito con il Regolamento (art.2 comma 6) che i Comuni individuino, con appositi atti deliberativi, il Centro Urbano e le aree da

riqualificare al fine di stabilire le aree per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita e le caratteristiche che queste dovranno assumere in funzione della localizzazione territoriale prevista e il Comune di Castelfranco ha già provveduto ad individuare quanto richiesto con un apposito provvedimento di giunta (deliberazione della giunta Comunale n. 63 del 12.3.2015).

Nell'organizzazione del sistema economico la Legge Regionale ha posto particolare attenzione al territorio già edificato, ed in particolare al Centro Storico, dove, di fatto, ha liberalizzato l'insediamento di tutte le strutture commerciali, stabilendo che per le grandi dovranno essere definite le modalità, da concordare con il Comune, per reperire le superfici necessarie alla dotazione di parcheggi.

Per gli insediamenti all'interno delle aree già urbanizzate, viene data priorità agli ambiti interessati da riqualificazione e riconversione urbanistico edilizia o socio economica, con il chiaro obiettivo di stimolare in questo modo il recupero degli stessi ed un avvio dell'economia legato non solo alle attività commerciali in senso stretto, ma anche e soprattutto alle attività edilizie ed economiche più generali che le operazioni di rigenerazione urbana possono comportare.

Compito delle Amministrazioni Comunali, come previsto dalla Legge Regionale, è quello di stabilire e normare con successive varianti al Piano Regolatore, la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita e delle medie comprese tra i 1.500 e 2.500 metri quadrati di superficie di vendita, decisioni che dovranno essere assunte dopo adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di definizione delle aree da parte dei soggetti privati interessati.

Sulla base di questi principi e prescrizioni normative, l'Amministrazione Comunale ha già dato avvio alla partecipazione dei cittadini e degli interessati formulando un apposito avviso per la presentazione delle richieste stesse.

- **1. INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE**

La Legge Regionale identifica il centro urbano con la parte del territorio, individuato ai sensi di quanto disposto dal “Codice della Strada”, con l'esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione e di edificazione. Sulla scorta della cartografia, con la definizione del “Centro abitato” già approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 554/CS/1119 del 8,11,1993 e s.m.i. e delle previsioni urbanistiche del P.R.G. - P.I. vigente relativamente alle zone produttive, nonché alle aree ancorché edificabili ma non ancora edificate, è stata predisposta una cartografia del territorio comunale che classifica il territorio ai sensi della normativa regionale (deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 12.3.2015).

Al fine di rendere maggiormente espliciti gli ambiti che la Regione indica come prioritari per l'insediamento delle nuove strutture di vendita, sulla stessa planimetria del vengono indicate, oltre al perimetro del Centro Storico, anche gli ambiti interessati da “riqualificazione e riconversione” già identificati dal Consiglio Comunale in sede di P.A.T. e quelli di PRG.

Per ambiti di riconversione e riqualificazione urbanistica vengono considerate le aree interessate dagli indicatori già stabiliti dalla normativa regionale e riguardanti parti della città che, per caratteristiche insediative sociali e strutturali, possono essere interessate da interventi di rigenerazione urbana con la sostituzione del sistema edilizio urbanistico in altro con funzioni ed utilizzazioni diverse; ma anche parti della città che confermando prevalentemente la struttura edilizia esistente necessitano di modifiche nell'utilizzazione edilizia, con l'inserimento di quelle attività economiche e di riorganizzazione degli spazi liberi necessari ed indispensabili al recupero economico e sociale delle stesse.

- **2. IL RECEPIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI DELLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO**

Per strutture di vendita, la nuova normativa regionale, raggruppa sotto tale definizione quanto già previsto, in modo separato e con caratteristiche specifiche della precedente normativa ed in particolare rientrano nella definizione di “strutture di vendita” le seguenti tipologie di:

1Media strutture 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.

2Medio 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 servizi comuni gestiti unitariamente.

3Grande strutture 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:

- 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 servizi comuni gestiti unitariamente;

- 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.

La nuova normativa commerciale attribuisce al PI anche la competenza di determinare la dotazione di parcheggi in relazione alla domanda di sosta indotta e all'accessibilità negli ambiti interessati anche in deroga alla L.R. 11/2004.

A fronte delle modifiche alle Norme Tecniche del PI, che discendono dalla liberalizzazione del settore commerciale, vanno introdotti i criteri e le condizioni urbanistiche da osservare per assicurare la sostenibilità delle funzioni del terziario nel contesto urbanistico nel quale vengono proposte.

Infine 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.

In conformità ai contenuti ed alle procedure previste dalla Legge Regionale n. 50 del 2012 nonché del Regolamento attuativo dello stesso, con il presente Documento del Sindaco l'Amministrazione consolida il processo di partecipazione dei cittadini alla definizione del nuovo Piano Comunale per l'organizzazione degli insediamenti delle medie strutture di vendita da 1.500 a 2.500 metri quadrati di superficie di vendita e delle grandi strutture di vendita da oltre 2500 metri quadri di superficie di vendita , prevedendo altresì la modifica dell'apparato normativo dello strumento urbanistico vigente.