



# **Comune di Resana**

**Provincia di Treviso  
Regione Veneto**

# **P.I.**

# **PIANO DEGLI INTERVENTI**

(Art. 18 Legge Regionale n°11/2004)

# **VARIANTE n. 1**

## **Relazione**

adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 7 in data 21.03.2015

**IL SINDACO:**  
Loris Mazzorato

**IL SEGRETARIO**  
Spadetto dott. Enzo

**IL RESPONSABILE DI SERVIZIO**  
arch. Marfino Pierobon

## 01 PREMESSA

### Il Piano Regolatore Comunale in riferimento alla legge urbanistica regionale

La Legge Regionale n°11/2004 stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio articolando il Piano Regolatore Comunale in uno strumento di carattere strutturale, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in uno strumento di natura operativa, il Piano degli Interventi (P.I.).

Mentre il Piano di Assetto del Territorio delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli interventi è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano degli Interventi si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi.

### Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Resana

Il Comune di Resana ha avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, secondo i principi di cui alla L.R. n° 11/2004, attraverso la redazione del proprio P.A.T., in copianificazione con la Provincia di Treviso.

Il P.A.T. del comune di Resana è stato adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 62 del 15/12/2011 ed è stato approvato a seguito della conferenza di servizi in data 15/05/2013, ratificata con delibera della Giunta Provinciale n° 233 del 10/06/2013.

La delibera di ratifica del provvedimento di approvazione è stata pubblicata nel B.U.R. n° 58 del 12/07/2013, pertanto il P.A.T. è entrato in vigore a partire dal 27/07/2013.

### Il P.I. derivato dal previgente P.R.G.

Il Comune di Resana è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 5551 in data in data 02.10.1991 (e successive varianti).

A seguito dell'approvazione del P.A.T. il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n° 11/2004, è diventato il P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.

### Avvio lavori per la redazione del P.I., consultazione, partecipazione e concertazione

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 in data 22.10.2014 è stato esaminato il documento programmatico preliminare alla redazione del Piano degli Interventi, attraverso il quale sono stati fissati gli obiettivi della pianificazione operativa.

Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 in data 22.10.2014 è stato approvato l'avviso pubblico e criteri generali per la raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutiche alla formazione del Piano degli Interventi.

Sulla base dei suddetti indirizzi l'Amministrazione Comunale ha quindi avviato la partecipazione dei cittadini e degli interessati alla formazione della variante al Piano degli Interventi e per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita predisponendo i seguenti avvisi :

1. Manifesto prot. N. 11025 del 7.11.2014 che invita, entro la data del 31.1.2015, la presentazione di proposte ai fine dell'esecuzione di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. o grandi strutture di vendita, ai sensi L.R. 28.12.2012 N. 50 e Regolamento della Regione Veneto n. 1 del 21.6.2013 (pubblicato nelle bacheche comunali, nel sito web del Comune di Resana e all'Albo Pretorio on – line dal 7.11.2014 al 5.2.2015);
2. Manifesto prot. N. 11022 del 7.11.2014 che invita entro la data del 31.1.2015 la presentazione delle manifestazioni di interesse per il recepimento nel P.I. (pubblicato all'Albo Pretorio on – line dal 7.11.2014 al 5.2.2015);
3. Manifesto prot. N. 640 del 24.1.2015 che proroga al 28.2.2015 la presentazione delle manifestazioni di interesse per il recepimento nel P.I. (pubblicato all'Albo Pretorio on – line dal 24.1.2015 al 28.2.1015 );

In data 15 dicembre 2014 si è svolto l'incontro pubblico con la Cittadinanza, Enti, Professionisti, Gestori di servizi pubblici e Associazioni economiche – sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio, per l'illustrazione del documento programmatico preliminare, linee guida e stampati per la formulazione delle manifestazioni d'interesse per l'inserimento nel P.I. .

## [02 - VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER ADEGUAMENTO ALLA NUOVA NORMATIVA REGIONALE PER IL COMMERCIO](#)

### [Quadro normativo](#)

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, tra gli altri, l'indirizzo di promuovere lo sviluppo di un sistema commerciale orientato alla valorizzazione di strutture di gestione coordinata ed unitaria dei sistemi commerciali locali.

La ratio dell'intera previsione legislativa 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.

### [Contenuti della variante al P.I.](#)

La presente variante costituisce aggiornamento e adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione alla nuova normativa regionale per il commercio.

In particolare la nuova 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 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 oggetto di specifico procedimento urbanistico con deliberazione da parte della Giunta Comunale.

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.

Al fine di consentire un approccio unitario alla disciplina del sistema commerciale, con riferimento alla fase di pubblicità e concertazione prevista sia per il procedimento a capo della Giunta Comunale di cui alle lettere a) e b), sia per il Piano degli Interventi di cui alle lettere c), d) ed e), la presente relazione è comprensiva dei due procedimenti.

Per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa 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 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 di cui al Regolamento n. 1 del 21.06.2013. La localizzazione delle grandi strutture di vendita è soggetta alla valutazione integrata degli impatti definiti nel Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

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, 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, il PI definisce le dotazioni di parcheggi anche in deroga alla L.R. 11/2004;
  - c) per 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 sulla base dei seguenti criteri :
- 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 o 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 non inferiore a 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, ovvero non inferiore a 1,00 mq/mq 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.
- . al fuori dei centri urbani le grandi strutture di vendita del settore non alimentare devono avere una superficie di parcheggio destinata ai clienti non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; tali dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50% nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti : mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.
- . 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.

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

#### Individuazione del centro urbano e delle aree degradate

La legge regionale n.50 del 28/12/2012 definisce centro urbano la porzione di centro abitato come definito dal "Nuovo codice della strada" Decreto Legislativo 30.4.1992, n. 285, caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche, e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

Per aree o strutture dismesse e degradate sono da intendere, ai sensi del Regolamento Regionale n. 1/2013, quelle che presentano:

- degrado edilizio (patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale);
- degrado urbanistico (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, scarsità di attrezzature e servizi, degrado degli spazi pubblici e carenza di aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento.
- degrado socio-economico (condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

#### Aree a standard per le attività commerciali

La presente variante al PI contiene il recepimento della nuova normativa delle attività commerciali, adattandola però alle specifiche caratteristiche del territorio comunale.

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

In questo senso la definizione di questi standard nella variante al PI è il risultato di alcune riflessioni che hanno riguardato:

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

Ritenendo condivisibili gli obiettivi della nuova legge regionale, tendenti ad interessare le aree urbane ed in particolare i centri urbani, nella pianificazione delle aree commerciali, invertendo le politiche fin qui seguite, sono state previste dotazioni minime di parcheggio (esclusi spazi di manovra) individuate in relazione alla domanda di sosta indotta e ai criteri di accessibilità pubblica e privata articolate nei seguenti ambiti :

- a) centro storico;
- b) centro urbano;
- c) fuori del centro abitato;

Le dotazioni minime a parcheggio sono le seguenti:

#### **1 . nel centro storico (z.t.o. A) :**

##### esercizi di vicinato

- 0,40 mq/mq della superficie lorda di pavimento (al netto degli spazi di manovra);

##### medie e grandi strutture di vendita

- le dotazioni di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico sono definite da apposita convenzione con il Comune anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali. La disponibilità di aree da destinare a parcheggio non deve comunque risultare inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento per il settore non alimentare. Per il settore alimentare e misto (alimentare e non alimentare) la disponibilità di aree da destinare a parcheggio non deve comunque risultare inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita ovvero inferiore a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

#### **2. nel centro urbano (art. 3 L.R. 28.12.2012 n. 50) :**

##### esercizi di vicinato

- 0,4 mq/mq della superficie lorda di pavimento (al netto degli spazi di manovra);

##### medie strutture di vendita

la disponibilità di aree da destinare a parcheggio non deve risultare inferiore

a 0,80 mq/mq della superficie della superficie lorda di pavimento per il settore non alimentare.

Per il settore alimentare e misto (alimentare e non alimentare) la disponibilità di aree da destinare a parcheggio non deve risultare inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita ovvero inferiore a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

grandi strutture di vendita

- settore alimentare parcheggio per clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 1 mq/mq 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;
- settore non alimentare parcheggio per clienti non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; tali dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti : mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili e legnami.

**3. fuori centro urbano :**

esercizi di vicinato

0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento (al netto degli spazi di manovra);

medie strutture di vendita

la disponibilità di aree da destinare a parcheggio non deve risultare inferiore a 0,80 mq/mq della superficie della superficie lorda di pavimento per il settore non alimentare.

Per il settore alimentare e misto (alimentare e non alimentare) la disponibilità di aree da destinare a parcheggio non deve risultare inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita ovvero inferiore a 0,8 mq/mq della superficie lorda di pavimento.

grandi strutture di vendita

- settore alimentare parcheggio per clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 1 mq/mq 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;
- settore non alimentare parcheggio per clienti non inferiore a 1,00 mq/mq della superficie di vendita, ovvero non inferiore a 0,80 mq/mq della superficie lorda di pavimento; tali dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti : mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili e legnami.

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

- gli esercizi di vicinato e le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono consentite in tutto il territorio comunale qualora non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico generale;

- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita sono localizzate, fatte salve quelle esistenti e quanto previsto dal vigente strumento urbanistico comunale, all'interno del centro urbano e nelle aree o strutture dismesse e degradate;
- le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e le grandi strutture di vendita sono consentite all'interno dei centri storici.

Per le strutture commerciali con superficie di vendita superiore a mq 500 va prevista idonea organizzazione dell'accessibilità veicolare dell'area e lo studio di impatto sulla viabilità.

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 l'apertura, l'ampliamento, il trasferimento di sede e la trasformazione di tipologia sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal SUAP. La riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico ed il subingresso sono soggette a SCIA, da presentarsi al SUAP. La sospensione e la cessazione dell'attività sono soggette a mera comunicazione.

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

### Compatibilità idraulica

In considerazione della modestia delle nuove previsioni urbanistiche ai fini della compatibilità idraulica si è prodotta l'asseverazione richiamando l'applicazione delle norme idrauliche vigenti

### Quadro economico

La L.R. 11/2004 all'articolo 34 prevede la quantificazione da parte del PI delle risorse finanziarie occorrenti per gli espropri degli immobili necessari alla realizzazione di aree per servizi, costruzione di edifici di interesse pubblico e di infrastrutture.

I nuovi interventi previsti dal PI non comportano oneri a carico del Comune in quanto di competenza di privati oppure derivati da meccanismi perequativi. La realizzazione di infrastrutture a carattere sovracomunale sono a carico degli enti competenti in materia.

Per quanto concerne le opere pubbliche contenute nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici, il Comune individua nelle usuali risorse finanziarie i proventi necessari alla loro realizzazione (oneri di urbanizzazione, IMU, accordi pubblico-privati).

### Elaborati di variante

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Modifica Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)