

COMUNE DI OCCHIOBELLO
Provincia di Rovigo



Piano Interventi
Variante n. 2
Adeguamento alla LR 50/2012

Elaborato

1

Progr.

01

Relazione Programmatica Integrazione delle NTO



Per l'Amministrazione Comunale:

Il Sindaco
Daniele Chiarioni
Responsabile Unico del Procedimento:
Geom. Luigi Feltrin
Ufficio di Piano:
Geom. Fabio Martello

Gruppo di Progettazione:

Società incaricata
PROJECT scarl
via Mure Ospedale, 21 Rovigo



Responsabile del progetto:
Arch. Paolo Cattozzo

GENNAIO 2018

 SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO Certificato n. 9293	15/15.PU	RESPONSABILE PROGETTO	rev. n.	data	motivo
		firma di controllo			

1. **PREMESSA**

Il Comune di Occhiobello ha già intrapreso il percorso di rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio, in conformità con la nuova legge urbanistica regionale N. 11/2004, con l'approvazione definitiva del Piano di Assetto del Territorio.

Il P.A.T. è stato definitivamente approvato a seguito di verbale della Valutazione Tecnica Regionale n. 33 del 31 Luglio 2014 e ratifica della Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 163 del 24 Febbraio 2015.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 51 del 24.10.2016 è stato approvato il 1° Piano degli Interventi – Variante n. 1.

Nel 2012 la Regione Veneto ha promulgato la LR 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", in attuazione della riforma del sistema commerciale introdotto dal D.Lgs. 114/1998.

Con deliberazione di Giunta regionale n. 1047/2013 è stato inoltre approvato il Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)".

La Regione ha fissato il termine di adeguamento degli strumenti urbanistici e territoriali ai nuovi indirizzi in materia di attività commerciali al 25 giugno 2014.

Il recepimento di tale legge comporterebbe, seguendo il suggerimento della regione, due distinti momenti con diversi iter amministrativi:

- deliberazione della Giunta Comunale per quanto attiene l'individuazione del "centro urbano" e delle "aree di degrado";
- definizione della normativa applicativa e localizzazione oggetto di vera e propria variante al Piano degli Interventi con approvazione del Consiglio Comunale.

Per entrambi gli adempimenti sono previste forme di pubblicità e concertazione al fine di valutare eventuali proposte e suggerimenti da parte di amministrazioni, enti, associazioni e soggetti privati, per una elaborazione condivisa delle scelte progettuali.

Vista la stretta correlazione tra le due fasi l'Amministrazione comunale ha deciso di valutare contestualmente l'intero assetto del recepimento della L.R. 50/2012 facendo confluire in un unico procedimento da concludersi con deliberazione di consiglio comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 24.10.2016 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stato avviato l'iter per la formazione della presente Variante n. 2 al Piano degli Interventi di adeguamento alla LR n. 50/2012 sul commercio e seguendo le procedure previste dall'art. 18 della Legge Regionale n. 11/04

2. LA NUOVA DISCIPLINA COMMERCIALE

La Regione con la legge 28.12.2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", ha profondamente modificato la normativa riguardante le attività commerciali e 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 indicanti 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.

Obiettivo generale della nuova legge è la rivitalizzazione e la riqualificazione urbanistica dei centri storici e dei centri urbani.

In particolare, per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa regionale prescrive che:

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 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 1500 mq. e le grandi strutture di vendita sono sempre consentite all'interno dei centri storici;
- Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 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 Regionale allegato alla Dgrv 1047 del 18.06.2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

3. LA FASE DI CONSULTAZIONE, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE

La Variante n. 2 al Piano degli Interventi sul commercio ha necessitato di una fase di consultazione, partecipazione e concertazione con le principali associazioni economiche presenti sul territorio.

Particolare importanza ha rivestito la discussione della Variante per il Commercio con "Eridania Distretto" nato nel marzo 2015 e raggruppante le principali realtà produttive dei comuni di Occhiobello e Stienta operanti nel settore terziario.

Al fine di rendere partecipe la cittadinanza alla nuova pianificazione urbanistica in corso, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la segnalazione di eventuali aree degradate e/o dismesse.

Non sono pervenute richieste specifiche da parte delle Ditte proprietarie per l'individuazione di aree degradate e pertanto nella presente Variante sono state individuate e schedate quelle oggetto di precedenti richieste oppure già identificate nella previgente pianificazione urbanistica.

4. ADEMPIMENTI IN ADEGUAMENTO ALLA NUOVA NORMATIVA SUL COMMERCIO

4.1 – La perimetrazione del "Centro Urbano"

Come richiesto all'articolo 2 comma 6 del Regolamento regionale 1/2013 è stata redatta una tavola in scala 1:10.000 Perimetrazione del "Centro urbano".

La Legge Regionale identifica il "Centro urbano" come porzione del "Centro abitato" (individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8, del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 "Nuovo codice della strada"), caratterizzato dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

A tal proposito si evidenzia come, in coerenza con le indicazioni della LR 50/2012, siano state escluse le zone produttive periferiche e isolate lungo la SS n. 16 non facenti parte di un insieme

economico produttivo già infrastrutturato (strade, aree a servizi, standard, ecc) come per esempio l'asse centrale dell'Eridania, o quelle parti di territorio urbanisticamente isolate.

4.2 - La ricognizione dei Parchi Commerciali

Il Comune di Occhiobello, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 25.05.2006, ha già proceduto alla ricognizione dei Parchi Commerciali presente sul territorio ai sensi dell'art. 18 della LR 15/2004, individuando 4 aree (riportate nella stessa Tavola n. 2).

Va evidenziato che la nuova disciplina regionale sul commercio ha modificato la definizione di parco commerciale, riducendo la presenza di esercizi commerciali da tre a due, pur mantenendo il limite dimensionale minimo di 2500 mq. di superficie di vendita complessiva; l'aggiornamento della situazione presente nel 2006 non è risultato necessario non essendo pervenute richieste in merito.

4.3 - La individuazione e schedatura delle aree degradate

Per aree o strutture dismesse e degradate, ai sensi dell'art. 2, comma 3 del Regolamento Regionale n. 1 del 21.06.2013, sono da intendersi gli ambiti che presentano una o più delle seguenti caratteristiche:

- **degrado edilizio** (edifici di scarsa qualità, obsoleti, inutilizzati o sottoutilizzati, nonché inadeguati sotto il profilo energetico, ambientale o statico strutturale, ecc.);
- **degrado urbanistico** (impianti eterogenei, disorganici o incompiuti, carenza di spazi pubblici ed aree libere, presenza di attrezzature ed infrastrutture incompatibili, ecc.);
- **degrado socio-economico** (condizioni di abbandono degli immobili, sovraffollamento o utilizzi impropri, impoverimento economico, sociale o di emarginazione, ecc.);

Non essendo pervenute richieste specifiche da parte delle Ditte proprietarie per l'individuazione di aree degradate, sono state individuate e schedate 5 aree oggetto di precedenti richieste oppure già identificate nella previgente pianificazione urbanistica.

Per ciascuna delle cinque aree individuate con le caratteristiche precedenti è stata predisposta una specifica scheda descrittiva (vedi elaborato 3).

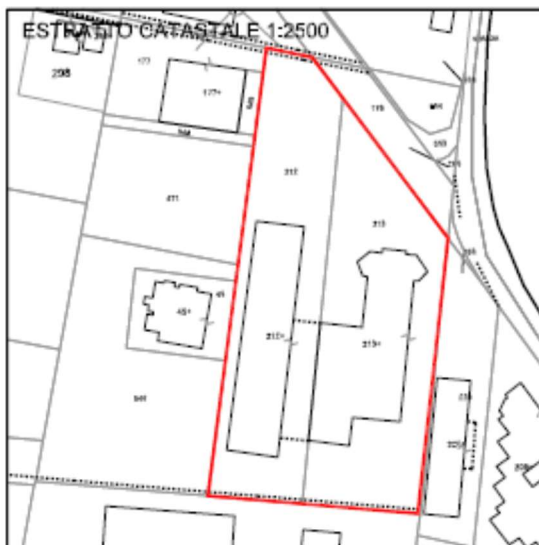
Area 1 – Ex tennis

Si tratta dell'area dell'ex circolo del tennis da anni in disuso situato sul fronte nord lungo la SR Eridania tra il centro abitato di S. Maria e il casello autostradale. L'area si sviluppa con una superficie territoriale di 11.950 mq. e la sua posizione la rende strategica nell'ambito del progetto di riqualificazione complessiva dell'asta dell'Eridania che il comune di Occhiobello sta predisponendo.

Area 2 – Distributore carburanti

Confinante con la precedente l'ampia area oggi interessata parzialmente da un distributore carburanti che si sviluppa con una superficie territoriale di 23.400 mq. e la sua posizione la rende strategica nell'ambito del progetto di riqualificazione complessiva dell'asta dell'Eridania che il comune di Occhiobello sta predisponendo.

Area 3 – Ex Agrotecnica



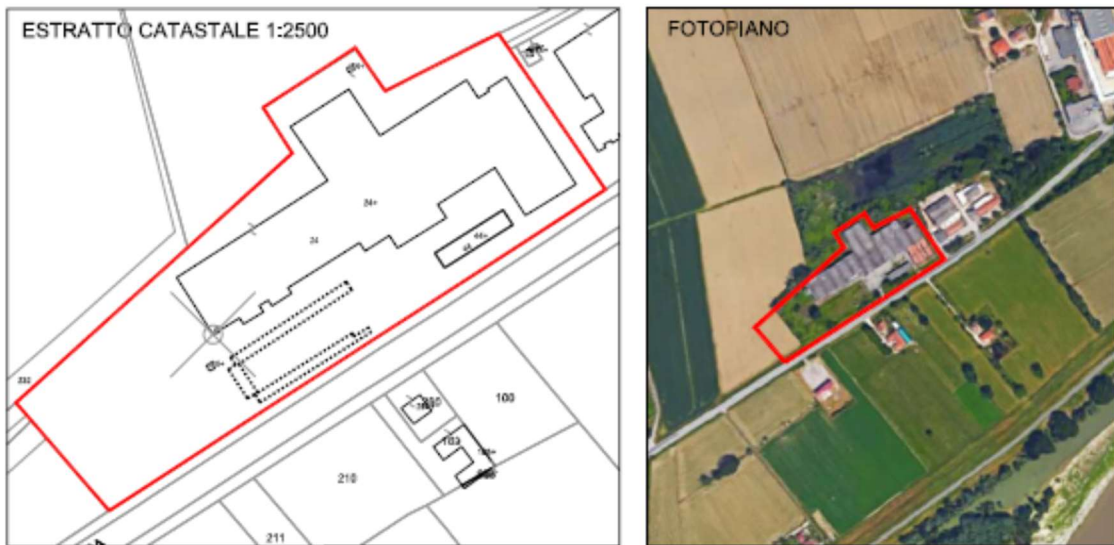
Si tratta dell'area dello stabilimento produttivo dell'ex Agrotecnica da anni in disuso situato sul fronte sud lungo la SR Eridania confinante con il centro abitato di S. Maria. L'area si sviluppa con una superficie territoriale di 14.700 mq.

Area 4 – Ex Centro gomme



Si tratta dell'area dello stabilimento produttivo dell'ex centro gomme da anni in disuso situato sul fronte nord lungo la SS Adriatica confinante con il nucleo residenziale di via Pepoli e già oggetto di scheda norma con la Variante 1 al PI (scheda 16-29). L'area si sviluppa con una superficie territoriale di 32.000 mq.

Area 5 – Ex Opificio



Si tratta dell'area dello stabilimento produttivo da anni in disuso situato sul fronte nord lungo la SS Adriatica che collega Ferrara con Rovigo. L'area si sviluppa con una superficie territoriale di 18.100 mq.

4.4 - Recepimento nel piano degli interventi della nuova normativa regionale per il commercio

La disciplina del sistema commerciale nella nuova normativa regionale (art. 16, 17, 18 e 19 della L.R. 50/2012), individua varie tipologie di esercizi commerciali.

In particolare, per quanto concerne la disciplina del sistema commerciale la nuova normativa regionale prescrive che:

- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 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 1500 mq. e le grandi strutture di vendita sono sempre consentite all'interno dei centri storici;
- Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 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 medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. e le grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano è consentita secondo il criterio dell'approccio sequenziale e della valutazione integrata degli impatti definiti nel Regolamento n.1 del 21.06.2013 *“Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”*.

La nuova normativa semplifica le norme procedurali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture con superficie di vendita fino a 1500 mq.

Per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. è richiesta autorizzazione rilasciata dal SUAP, tranne che per 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.

La variante al Piano degli interventi recepisce la nuova normativa delle attività commerciali, mediante l'integrazione delle NTO del PI con l'art. 4.6 riportato in calce alla relazione.

4.5 – Definizione delle dotazioni di parcheggi per le strutture di vendita

La LR n. 50/2012 all'art. 21 *“requisiti urbanistici ed edilizi”* in merito alle dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico al servizio degli insediamenti commerciali, anche in deroga alle previsioni di cui alla LR n. 11/2004, stabilisce quanto segue:

- a) Per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici, le dotazioni a parcheggi sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi e ai percorsi veicolari e pedonali;
- b) Per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato le dotazioni a parcheggi sono definite dallo strumento urbanistico comunale;
- c) Per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici le dotazioni di parcheggi sono definite dallo strumento urbanistico comunale sulla base di quanto previsto dal regolamento regionale di cui all'art. 4, tenuto conto altresì dei diversi settori merceologici e della tipologia dei prodotti posti in vendita.

Pertanto, rientrando nelle competenze comunali la definizione delle quantità di parcheggi di cui alle lettere b) e c), con la presente variante si integra l'art. 4.6 delle NTO del PI con le seguenti superfici minime a parcheggio che valgono per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali o di modifica di quelli esistenti:

	Quantità di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico a servizio delle attività commerciali ai sensi dell'art. 5 Regolamento Regionale n. 1/2013		
	Centro Storico	Centro Urbano	Fuori dal Centro Urbano
Esercizio di vicinato	0,50 mq/mq della Slp	0,50 mq/mq della Slp	0,70 mq/mq della Slp
Medie strutture di vendita	convenzione	0,80 mq/mq della Sv 0,65 mq/mq della Slp	1,00 mq/mq della Sv 0,80 mq/mq della Slp
Grandi strutture di vendita	convenzione	zone di completamento 0,40 mq/mq della Slp	Alimentare 1,80 mq/mq della Sv 1,00 mq/mq della Slp
		zone di espansione 0,50 mq/mq della Slp	Non Alimentare 1,00 mq/mq della Sv 0,80 mq/mq della Slp

5. ASSOGGETTABILITA' DELLA VARIANTE ALLA VAS

La Variante urbanistica in oggetto riguarda il tema della pianificazione delle attività commerciali nel territorio comunale di Occhiobello e nasce a seguito di un percorso di rivisitazione della normativa regionale in materia di commercio, che con la nuova legge regionale n. 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" ha riordinato e ridefinito la disciplina del commercio.

L'individuazione di aree o strutture degradate da riqualificare aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 3 del Regolamento n. 1 del 21.06.2013 prende avvio dalle richieste avanzate dai privati a seguito della pubblicazione di un avviso pubblico e sono state identificate tenendo conto dei requisiti di degrado edilizio, degrado urbanistico e degrado socio-economico.

Da precisare che con la presente variante non vanno modificate le classificazioni d'uso dei suoli e le modalità di intervento già definite dalle norme tecniche del PAT e del PI approvati, ma vengono solo individuate quei comparti degradati sui quali la programmazione individua prioritariamente l'insediamento di medio grandi e grandi strutture di vendita.

Pertanto, tenuto conto dell'art. 5 del DL 70/2011 convertito in legge con modificazioni, dall'art. 1, comma 1 Legge 12.07.2011 n. 106 e delle Linee di Indirizzo emanate dalla Commissione Regionale VAS con DGRV n. 1717 del 03 Ottobre 2013, la normativa della Variante prevede che i PUA di attuazione delle schede "Aree degradate" dovranno essere sottoposti a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e smi.

NTO DEL PI – INTEGRAZIONE

Art. 4. 6 – Insediamento attività commerciali al dettaglio (LR 50/2012)

1. Le attività commerciali esistenti, alla data di adozione della presente disciplina, non sono obbligate a conformarsi a quanto dettato dalle disposizioni della LR 50/2012. In caso di aumento della Superficie di vendita, della Superficie lorda di pavimento o di cambio di tipologia per le Grandi strutture, che comportino una maggiore dotazione di parcheggi di uso pubblico a servizio delle attività, per le porzioni modificate, si applicano le presenti norme.
2. Le strutture con Superficie di vendita non superiore a 1.500 mq sono insediabili su tutto il territorio comunale nei limiti delle disposizioni stabilite per le singole zone.
3. Ai sensi del comma 2 dell'art. 21 della LR 50/2012, gli ambiti D1D, D1E e D2B sono idonei per l'insediamento delle medie strutture con Superficie di vendita (Sv) fino a 2.500 mq.
4. L'insediamento delle medie strutture con Superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita è ammesso all'interno delle aree o strutture dismesse e degradate, di cui al comma 3 dell'art. 2 del Regolamento regionale n.1/2013, individuate nell'Elaborato 3 Schede Aree degradate. I PUA di attuazione delle schede "Aree degradate" dovranno essere sottoposti a procedura di Verifica di Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e smi
5. A seguito di ricognizione, nell'Elaborato 02 – Centri urbani, sono individuati i parchi commerciali esistenti alla data del 31.12.2017 ai sensi della LR 50/2012. A fronte dell'assetto territoriale, infrastrutturale, ambientale e della mobilità in cui si colloca il parco commerciale, in caso di aumento dell'attuale carico urbanistico derivante dall'apertura di nuove attività, dovranno essere valutati in particolare le seguenti situazioni di criticità:
 - a) accessibilità al parco commerciale con utilizzo di TPL, con mobilità ciclopedonale e mezzi sostenibili;
 - b) miglioramento della mobilità in entrata e uscita dal parco commerciale anche con l'eliminazione degli incroci stradali esistenti;
 - c) interventi di mitigazione delle isole di calore;
 - d) mitigazioni degli effetti derivanti da ulteriori impermeabilizzazioni dei suoli;
 - e) interventi per il risparmio idrico e riutilizzo delle acque;
 - f) abbattimento delle emissioni CO2 anche con l'utilizzo delle energie rinnovabili e aumento dell'efficienza energetica;
 - g) ottimizzazione della gestione dei rifiuti;
 - h) interventi di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico.
6. Per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali o di modifica di quelli esistenti di cui al comma 1 devono essere reperite superfici minime a parcheggio di uso pubblico a servizio delle attività come sotto riportate:

	Quantità di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico a servizio delle attività commerciale ai sensi dell'art. 5 Regolamento Regionale n. 1/2013		
	Centro Storico	Centro Urbano	Fuori dal Centro Urbano
Esercizio di vicinato	0,50 mq/mq della Slp (possibile monetizzazione)	0,50 mq/mq della Slp (possibile monetizzazione)	0,70 mq/mq della Slp
Medie strutture di vendita	convenzione	0,80 mq/mq della Sv 0,65 mq/mq della Slp	1,00 mq/mq della Sv 0,80 mq/mq della Slp
Grandi strutture di vendita	convenzione	zone di completamento 0,40 mq/mq della Slp	Alimentare 1,80 mq/mq della Sv 1,00 mq/mq della Slp
		zone di espansione 0,50 mq/mq della Slp	Non Alimentare 1,00 mq/mq della Sv 0,80 mq/mq della Slp

7. I parcheggi dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il posto macchina deve essere adeguatamente dimensionato in relazione ai veicoli da parcheggiare con dimensioni minime di stazionamento pari a m. 2,50 x 5,00 (stalli a pettine od ortogonali al senso di marcia), m. 2,10 x 6,00 (stalli in linea – paralleli al senso di marcia), ecc.;
 - la larghezza della corsia di manovra minima deve essere pari a m. 5,50 (per gli stalli perpendicolari al senso di marcia o formanti un angolo maggiore di 60°), pari a 4,00 m (per gli stalli formanti un angolo minore di 60°), pari a 2,50 m (per gli stalli in linea al senso di marcia).
8. Le corsie di distribuzione ai posti auto, ed in genere le aree di manovra, dovranno garantire l'effettiva fruibilità dei parcheggi.
9. Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 20 o frazione di 20, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura.
10. Ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione delle vetture da ciascuna area a parcheggio coperta o scoperta e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. Per le aree a parcheggio il requisito si intende soddisfatto qualora sia possibile la connessione per almeno il 5% degli stalli.