

**Variante parziale al P.R.G. n. 92, di adeguamento alla L.R. 50/12 e di individuazione delle grandi strutture di vendita, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/04 e s.m.i. e dell'art. 18 della L.R. 32/13**



**COMUNE DI MOGLIANO VENETO**

**Provincia di Treviso**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### SCHEDE DI VARIANTE

**Progettista:**

Ing. Alessandra Curti

**Staff di progettazione:**

Maria Elena Calogero  
Dott.ssa Elena Contessotto  
Dott. Urb. Gianpaolo Giudici

**Adottato con:**

Delibera di C.C. n° \_\_\_\_\_  
del \_\_/\_\_/2014

**Approvato con:**

Delibera di C.C. n° \_\_\_\_\_  
del \_\_/\_\_/2014

data  
Marzo 2014

## PREMESSA

Il 28 dicembre 2012 la Regione del Veneto ha approvato la legge n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto".

Questa legge ha preso atto di una tendenza oramai in atto che vede la caducazione delle 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.

La riforma promuove un modello di sviluppo commerciale sostenibile, volto alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, che favorisca, 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 ispirato al principio del risparmio del suolo e teso all'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, al fine di 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 potrà avvenire esclusivamente all'interno del Piano degli Interventi), è preceduta dalla perimetrazione del centro urbano e dalla localizzazione delle aree dismesse e degradate da riqualificare.

Con deliberazione di Giunta comunale n. 71 dell'11.3.2014 è stata, quindi, approvata la perimetrazione del centro urbano, come definito dall'art. 3, comma 1, lett. m), della legge, e sono state individuate, in applicazione dei criteri fissati dall'art. 2 del Regolamento, le aree dismesse e degradate all'interno delle quali sarà possibile l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie di vendita maggiore di 1.500 metri quadri e di grandi strutture di vendita.

### **1. INSEDIAMENTO DI STRUTTURE CON SUPERFICIE DI VENDITA MAGGIORE DI 1.500 METRI QUADRATI ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI**

L'art. 21 della legge, al 2° comma stabilisce che "per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e per le grandi strutture di vendita lo strumento urbanistico comunale localizza le aree idonee al loro insediamento sulla base delle previsioni del regolamento regionale ...". L'art. 2, comma 1, del Regolamento, poi, stabilisce che tale localizzazione "non è richiesta ai fini dell'insediamento o ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita all'interno dei centri storici ... qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile".

Ciò significa che fin da subito 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 (all'esterno dei centri storici, invece, 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).

Il vigente PRG prevede che all'interno del centro storico (Z.T.O. A) si possano insediare medie strutture di vendita con superficie fino a 400 metri quadri, con l'eccezione della Z.T.O. A del capoluogo, ove è possibile insediare due medie strutture da 1.200 metri quadrati di superficie di vendita.

La legge regionale n. 32/2013, nota come "Terzo Piano Casa", all'art. 16 ha previsto che "possono essere adottate, con le procedure di cui all'articolo 50, commi 6, 7 e 8 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, ..., le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'insediamento, esclusivamente all'interno del centro storico, di medie o grandi strutture di vendita".

Questa previsione diventa particolarmente importante per i Comuni come Mogliano Veneto, non ancora dotati di P.I., poiché la legge 50 consentiva di intervenire esclusivamente su tale strumento, congelando, di fatto, ogni possibilità per i Comuni ancora in vigenza di PRG.

Ciò premesso, per l'individuazione delle aree dismesse e degradate è stato pubblicato un avviso, con il quale si invitavano gli interessati a segnalare aree che corrispondessero ai criteri individuati dal Regolamento regionale.

Con nota prot.n. 33587 del 15.11.2013, la ditta Colorificio S. Marco S.p.A. ha presentato istanza di riconoscimento di area dismessa e degradata per la proprietà sita all'interno del centro storico del capoluogo di Mogliano Veneto – Area ex Macevi, area del centro storico per la quale il PRG prevede la possibilità di insediare una delle due medie strutture da 1.200 metri quadri di superficie di vendita.

Con la presente variante si prevede la possibilità, all'interno degli ambiti 13MC e 13AMC, di insediare una media struttura con superficie di vendita fino a 2.500 mq.

## 2. RICONOSCIMENTO DI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

Nel territorio comunale esistono alcune grandi strutture di vendita, anche in forma di parco commerciale, autorizzate precedentemente all'entrata in vigore della LR n. 15/2004.

Già la LR n. 37/99 e poi la 14/2004 prevedevano che le grandi strutture di vendita fossero insediate in aree con apposita previsione urbanistica. Si sarebbe dovuto, quanto meno, prendere atto all'interno del PRG delle strutture esistenti, autorizzate in virtù di normativa precedente. Questo, però, non è stato fatto.

Poiché la LR 32/2013 all'art. 18 ha riaperto la possibilità di adottare, in deroga al generale divieto di cui all'art. 48, comma 1, della LR n. 11/2004, varianti al PRG che modifichino “*norme tecniche di attuazione ..., con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici, nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione*”.

Riconoscere oggi, all'interno dello strumento generale, l'esistenza di strutture già autorizzate e quindi definire le aree su cui insistono come idonee alla localizzazione di grandi strutture di vendita è variante che rientra a pieno titolo tra quelle normative sopra richiamate.

La situazione attuale si può riassumere come segue:

1. alla data di entrata in vigore della LR 37/1999, nel territorio del Comune di Mogliano Veneto le seguenti strutture erano dotate di nulla osta regionale per grande struttura di vendita:

DITTA	Titolo autorizzativo	Superficie mq.
MercatoneUno	Nulla osta regionale prot.n. 5970/3000030101 del 25.5.1998	4.500
Centro Comm. COOP	Nulla osta regionale prot.n. 3977/50321 del 24.9.1992	4.778

2. a sua volta MercatoneUno, già autorizzato come grande struttura di vendita, alla data di entrata in vigore della LR 14/2004 veniva a far parte di un “parco commerciale”, costituita dalle seguenti tre attività:

DITTA	Titolo autorizzativo	Superficie mq.
MercatoneUno	Nulla osta regionale prot.n. 5970/3000030101 del 25.5.1998	4.500
LIDL	Subingresso ad aut.n. 1055/97 in data 2.12.1999 con riduzione di superficie	1.000
ELLA	Subingresso ad aut.n. 1054/97 in data 25.11.1999 con riduzione di superficie	595

3. prima dell'entrata in vigore della legge 15, il 6 agosto 2004 la Cooperativa SAPIM con un'unica istanza assunta al n. 26419 di protocollo, aveva richiesto il rilascio di due autorizzazioni per l'apertura di due distinti esercizi commerciali, ognuno da 2.500 mq. Come conseguenza di questa istanza si sono avute le due seguenti autorizzazioni commerciali, che oggi costituiscono il complesso denominato “La piazza”:

Aut.n.	del	Rilasciata a	Superficie	Settore merceologico
33540	4.10.2005	Pianeta Europa srl	2.500	Non alimentare
33541	4.10.2005	Dogal srl	2.500	Alimentare

Tutte le strutture sopra elencate ricadono in zone all'interno delle quali è consentita la destinazione commerciale.

Con la presente variante ci si limita a specificare che in tali distinte zone è consentita la grande distribuzione commerciale.

La variante riguarda gli articoli 18, 19 e 20 delle NTA, che normano rispettivamente le zone C2, D1 e D2.

### 3. LOTTO CENTRALE SPZ

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 14.12.2000, è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la Z.T.O. D2/b (area S.P.Z.) a Bonisiolo, Piano poi modificato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 30 del 13.05.2003 e n. 96 del 29.9.2010.

In data 12.06.2008 sono state presentate due richieste di Permesso di Costruire per la realizzazione, all'interno dell'area denominata "lotto centrale S.P.Z.", per la realizzazione di un complesso polifunzionale (Commerciale, Direzionale, Ricettiva e di Servizi), all'interno del quale trovavano collocazione due medie strutture con superficie di vendita pari a 2.500 mq ciascuna.

Con delibera del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, n.17 del 30.4.2009, è stata approvata una Bozza di Convenzione relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'area denominata "Lotto Centrale S.P.Z." che le ditte si impegnavano a realizzare e cedere a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione. La convenzione è stata sottoscritta tra le parti il 3.6.2009 prot. n. 21146 Rep. 4174.

Gli articoli 9 (Esecuzione per ambiti funzionali) e 12 (Permessi di costruire, costo di costruzione e agibilità) della disciplinano il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione, anche per stralci funzionali, del complesso polifunzionale e il rilascio dei relativi certificati di agibilità a conclusione dei lavori.

A seguito della sottoscrizione della convenzione sono stati rilasciati i seguenti permessi di costruire:

KAP3000 srl	PdC n. 210/2009 del 17.12.2009
	PdC n. 33/2012 del 28.2.2012 (rinnovo del PdC n. 210/2009)
Rosso Veneziano snc	PdC n. 211/09 del 18.12.2009

Sono quindi stati rilasciati, a seguito di apposita convenzione, due permessi di costruire per la realizzazione di un complesso polifunzionale comprendente, tra le altre cose, due medie strutture con superficie di vendita ciascuna di 2.500 mq.

Nel progetto approvato le due medie strutture sono collocate all'interno di un unico edificio.

Poiché al momento del rilascio dei permessi era in vigore la LR 15/2004, le due medie strutture, così come collocate, non costituivano parco commerciale e, quindi, non erano considerate grande struttura di vendita.

Secondo le previsioni del vigente strumento urbanistico generale, la zona di che trattasi ha genericamente destinazione commerciale-direzionale-artigianale (art. 20 delle NTA) e non è destinata all'insediamento di grandi strutture di vendita.

La normativa vigente, per questa zona, non pone limiti di superficie per le medie strutture di vendita.

Con l'entrata in vigore della LR 50/2012, due medie strutture la cui superficie di vendita complessiva superi i 2.500 metri quadrati, collocate all'interno di un unico lotto, con viabilità e accessi in comune, costituiscono parco commerciale e quindi grande struttura di vendita.

Tuttavia, il Regolamento di attuazione della legge 50 prevede che (art. 2, comma 16) "*i criteri di pianificazione*" previsti dallo stesso Regolamento "*non trovano applicazione per le medie strutture di vendita le cui aree siano state localizzate dallo strumento urbanistico comunale alla data di entrata in vigore della legge regionale* (fatto questo che coincide con la situazione del lotto centrale, dove lo strumento generale non poneva limitazioni alle superfici di vendita delle medie strutture), *in presenza, alla medesima*

*data, di convenzioni urbanistiche o accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali”.*

Pertanto, per il lotto centrale, alla data di entrata in vigore della legge 50, lo strumento generale non imponeva limitazioni alla superficie di vendita delle medie strutture e risultava sottoscritta apposita convenzione tra le parti per la realizzazione di due medie strutture ognuna con superficie di vendita pari a 2.500 metri quadrati, per complessivi 5.000 metri quadrati di superficie di vendita.

Il problema, se tale deve essere, è che con la legge 50 cambia la definizione di parco commerciale. Laddove la precedente normativa (LR 14/2004) prevedeva che per concretizzarsi la fattispecie di parco commerciale fossero necessari almeno tre esercizi di vendita con superficie complessiva superiore a 2.500 metri quadrati, con la legge 50 sono sufficienti due soli esercizi.

Vi è, però, da osservare che sotto i profili di viabilità, accessibilità, fruibilità degli spazi, il fatto di avere due strutture di vendita ognuna da 2.500 metri quadrati, tra loro nettamente separate, per evitare artificialmente l'insorgere di un parco commerciale non costituisce una situazione migliore che l'averle le medesime due strutture che usufruiscono della stessa viabilità, dei medesimi accessi e parcheggi.

Assodato che le ditte, in virtù della convenzione sottoscritta, hanno oggi la possibilità di realizzare le due medie strutture, appare, sotto il profilo funzionale, più logico consentire un intervento che preveda servizi in comune, piuttosto che due interventi distinti, con un peso urbanistico complessivo maggiore.

Per questi motivi, si propone di modificare l'art. 20 delle NTA, prevedendo all'interno del lotto centrale della S.P.Z. la possibilità di realizzare due medie strutture di vendita da 2.500 metri quadrati ciascuna, anche in forma di parco commerciale.