



COMUNE DI MIRA

PROVINCIA DI VENEZIA

# COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA

**Pianificazione Locale di medie e  
grandi strutture di vendita**  
(Art. 4 comma 3 L.R. 50/2012 e Art. 2 comma 6  
Regolamento Regionale n.1 del 21.06.2013)

**Delimitazione del Centro Urbano  
e Individuazione delle Aree Degradate da  
Riqualficare**

**ALLEGATO "A" – RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

DIRIGENTE DEL SETTORE 3 GESTIONE DEL TERRITORIO  
ARCH. LORENZO FONTANA

REDAZIONE:  
SERVIZIO URBANISTICA e SUEP  
ARCH. MIRKO ZAMPIERI  
DOTT. NICOLA TREVISAN

## COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA

### Pianificazione Locale di medie e grandi strutture di vendita

(Art. 4 comma 3 L.R. 50/2012 e Art. 2 comma 6 Regolamento Regionale n.1 del 21.06.2013)

#### 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.

L'obiettivo 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, quindi, 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 brevi lo sviluppo del sistema commerciale, la Giunta Regionale ha stabilito con il Regolamento (art. 2 comma 6) che, entro un anno dall'entrata in vigore dello stesso, 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.

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 disciplinare 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.

In riferimento ai requisiti urbanistici ed edilizi, necessita tener conto di quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n. 50/2012, in particolare:

- di quanto previsto al comma 1 con cui si precisa che per le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 metri quadrati possono essere insediate in tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale;
- di quanto previsto al comma 2, con cui si precisa che per le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati (e comunque non superiori a 2.500 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 di cui all'articolo 4;

Sulla base di questi principi e prescrizioni normative, l'Amministrazione Comunale ha stabilito con DGC N. 64 del 29.04.2014, di dare avvio alla partecipazione dei cittadini e degli interessati alla formazione del Piano Comunale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, formulando già alcuni indirizzi per la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita e predisponendo l'avviso per la presentazione delle eventuali proposte.

L'art. 2 comma 6 del Regolamento Regionale del 21.06.2013, n. 1 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto del 18/06/2013 n. 1047, in attuazione dell'art. 4 della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50. Prevede quindi che:

- 1) il Comune, nel termine di un anno dall'entrata in vigore del Regolamento e quindi entro il 25.06.2014, individui:
  - il "*centro urbano*", avente le caratteristiche di cui all'art. 3, comma 1, lettera m) della L.R. n. 50/2012, quale "porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8), del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "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;
  - le "*aree degradate da riqualificare*" quali ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:
    - a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
    - b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
    - c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di 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;
- 2) che la deliberazione sia preceduta da adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire eventuali proposte per l'individuazione di aree aventi tali caratteristiche:
  - l'individuazione del "centro urbano" e delle "aree degradate da riqualificare" è elemento essenziale per l'utilizzo del criterio dell'approccio, cosiddetto, 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, di cui i Comuni devono localizzare con successive varianti al P.R.G.;

Ai sensi del comma 7 dell'art. 2 del Regolamento n. 1/2013, non possono essere individuate "centro urbano" e "aree degradate da riqualificare" le aree agricole comunque denominate negli strumenti urbanistici, comprese quelle interessate dagli interventi di edilizia produttiva di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 07/09/2010, n. 160 e alla Legge Regionale del 31/12/2012, n. 55, nonché gli interventi disciplinati dalle schede di cui agli articoli 30 e 126 della Legge Regionale del 27/06/1985, n. 61.

Per l'individuazione del perimetro di "centro urbano" si sono tenuti in considerazione gli ambiti già individuati nella Zonizzazione del P.R.G. Vigente relativamente all'individuazione del perimetro del Centro Storico di cui alla L.R. 80/80;

Per l'individuazione del perimetro di "centro urbano" si sono inoltre tenuti in considerazione gli ambiti già individuati all'art. 36 "Centri Storici" nella Zonizzazione del P.A.L.A.V. relativamente all'individuazione del perimetro dei suddetti;

Per l'individuazione del perimetro del "centro urbano", si sono tenuti in considerazione gli ambiti già interessati dalla perimetrazione dei centri abitati, ai sensi dell'articolo 3 comma 1 punto 8 e dell'art 4 del Decreto Legislativo n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada", di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 171 del 13.09.2005 successivamente modificata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 07.06.2007, per gli ambiti individuati dei Centri Abitati del Comune di Mira;

Per l'individuazione del perimetro di "centro urbano", in considerazione del fatto che trattasi di: *"porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8), del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "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"*, non sono state considerate le zone prive di opere di urbanizzazione (*Zone soggette a strumentazione urbanistica attuativa del P.R.G. Vigente, di cui al Capo VII - Attuazione del Piano delle relative N.T.A., le cui opere di urbanizzazione non risultino realizzate o ultimate*) e le zone prive di edificazione (*Destinazione Z.T.O. a Parcheggio e Sc-Parco, gioco sports del P.R.G. Vigente di cui al Capo V – Zone di Tipo "F" delle relative N.T.A.*);

Per l'individuazione del perimetro di "centro urbano" si è ritenuto idoneo comunque ricomprendere le zone produttive (limitatamente a quelle ricomprese nella perimetrazione del centro abitato) e così denominate dallo strumento urbanistico comunale (*Destinazione Z.T.O. D1, D2 e D4 del P.R.G. vigente di cui al Capo III – Zone Produttive delle relative N.T.A.*) non ritenendo, all'interno del suddetto tessuto alcuna area come "periferica";

Per l'individuazione del perimetro di "centro urbano", ai sensi dell'art. 2 comma 7 del Regolamento n. 1/2013, non sono state considerate le porzioni di centro abitato, così come individuati, ricadenti in Zona Agricola (*Destinazione Z.T.O. E2, E2.1, E2.2 ed E3 del P.R.G. Vigente di cui al Capo IV – Zone Agricole delle relative N.T.A.*);

Inoltre per l'individuazione delle "aree degradate da riqualificare", il comma 3 dell'art.2 del Regolamento Regionale n. 1/2013 stabilisce che possano essere inclusi in tali aree gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;

c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di 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;

è parso perciò opportuno includere come “aree degradate da riqualificare” quelle come meglio indicate, anche graficamente e con propria individuazione, nell’ Allegato “B” – Individuazione del centro urbano e delle aree degradate da riqualificare ai sensi art. 3 L.R. 50/2012 – scala 1:10.000;

## **CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO**

La Legge Regionale identifica il centro urbano con la parte del territorio, individuato ai sensi di quanto disposto dal “Nuovo 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 dalla Giunta Comunale Deliberazione di Giunta Comunale n. 171 del 13.09.2005 successivamente modificata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 118 del 07.06.2007, e delle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente, è stata predisposta una cartografia del territorio comunale che definisce il “centro urbano” ai sensi della normativa regionale.

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 “Centro Urbano” vengono indicate, oltre al perimetro del Centro Storico, anche gli ambiti già individuati nella Zonizzazione del P.R.G. Vigente relativamente all’individuazione del perimetro del Centro Storico di cui alla L.R. 80/80 e gli ambiti già individuati all’art. 36 “Centri Storici” nella Zonizzazione del P.A.L.A.V.

Per l'individuazione del perimetro di "centro urbano", in considerazione del fatto che trattasi di: *“porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell’art. 3, comma 1, punto 8), del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 “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”, non sono state considerate le zone prive di opere di urbanizzazione (Zone soggette a strumentazione urbanistica attuativa del P.R.G. Vigente, di cui al Capo VII - Attuazione del Piano delle relative N.T.A., le cui opere di urbanizzazione non risultino realizzate o ultimate) e le zone prive di edificazione (Destinazione Z.T.O. a Parcheggio e Sc-Parco, gioco sports del P.R.G. Vigente di cui al Capo V – Zone di Tipo “F” delle relative N.T.A.);*

Per l'individuazione del perimetro di "centro urbano" è stato ritenuto idoneo comunque ricomprendere le zone produttive (limitatamente a quelle ricomprese nella perimetrazione del centro abitato) e così denominate dallo strumento urbanistico comunale (*Destinazione Z.T.O. D1, D2 e D4 del P.R.G. vigente di cui al Capo III – Zone Produttive delle relative N.T.A.*) non ritenendo, all’interno del suddetto tessuto alcuna area come “periferica”;

Per l'individuazione del perimetro di "centro urbano", ai sensi dell'art. 2 comma 7 del Regolamento n. 1/2013, non sono state considerate le porzioni di centro abitato, così come individuati, ricadenti in Zona Agricola (*Destinazione Z.T.O. E2, E2.1, E2.2 ed E3 del P.R.G. Vigente di cui al Capo IV – Zone Agricole delle relative N.T.A.*);

Gli ambiti di riconversione e riqualificazione urbanistica o “aree degradate da riqualificare” da considerarsi sono quelli interessati dagli indicatori già stabiliti dalla normativa regionale e

riguardanti parti della città che, per caratteristiche insediative socio-economiche, strutturali e logistiche, 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.

Per l'individuazione delle "aree degradate da riqualificare", il comma 3 dell'art.2 del Regolamento Regionale n. 1/2013 stabilisce che possano essere inclusi in tali aree gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- b) degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c) degrado socio-economico, riferito alla presenza di 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;

è parso perciò opportuno includere come "aree degradate da riqualificare" quelle come meglio indicate, anche graficamente e con propria individuazione, nell' Allegato "B" – Individuazione del centro urbano e delle aree degradate da riqualificare ai sensi art. 3 L.R. 50/2012 – scala 1:10.000;

### **SCHEDE DESCRITTIVE**

Gli ambiti di riconversione e riqualificazione individuati nell' Allegato "B" – *Individuazione del centro urbano e delle aree degradate da riqualificare* sono stati poi meglio perimetrati con successive e autonome schede (Allegato "C") che definiscono gli obiettivi generali, indirizzi per le azioni di riqualificazione, eventuali destinazioni d'uso incompatibili e eventuali ulteriori misure di tutela necessarie.

### **DEFINIZIONI**

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:

Grande 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.

Media 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 (soggetta alla disciplina di cui all'art. 21, comma 1, L.R. n. 50/2012).

Medio centro commerciale: una media struttura di vendita, con superficie di vendita compresa tra i 1.500 e 2.500 metri quadrati (soggetta alla disciplina di cui all'art. 21, comma 2, L.R. n. 50/2012), 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.

### **APPLICAZIONE**

Le disposizioni che rimandano al Regolamento Regionale n° 1 del 21.06.2013 entrano in vigore con l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, 4 comma del decreto legislativo 267 del 18.08.2000 della Deliberazione di Consiglio ad essa collegate.

Mira, lì \_\_\_\_\_

f.to **IL DIRIGENTE DEL SETTORE 3**  
**Gestione del Territorio**  
*Arch. Lorenzo Fontana*