

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

CRITERI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

LEGGE REGIONALE DEL VENETO N. 15/2004

RELAZIONE

(SETTEMBRE 2006)

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE (VI)
ALLEGATO A DELIBERA DI GIUNTA
N. 97 DEL 29 SET. 2006
CONSIGLIO

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

• Valerio Giampaolo •

Giampaolo



IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Maria Yotta Gravina

Maria Yotta Gravina

ARCH. GIUSEPPE MOLINI - CONTRA' DELLA FASCINA 10/B - 36100 - VICENZA

CRITERI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA NEL COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

RELAZIONE

INTRODUZIONE

In via preliminare si evidenzia che la legge regionale n. 15/2004 tiene conto che la riforma del titolo V della Costituzione, introdotta con legge costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001, secondo l'orientamento prevalente, ha attribuito alle Regioni una potestà legislativa di tipo primario in materia di commercio: ciò comporta che la Regione è legittimata, al pari dello Stato, ad individuare i principi generali nonché ad elaborare le norme di dettaglio che ritiene maggiormente idonee all'esercizio del potere programmatico commerciale superando, se necessario, la previgente disciplina statale, a condizione che non vi sia contrasto con le norme costituzionali e con i vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali.

In base, dunque, alle nuove competenze legislative regionali la legge regionale 15/2004 ha rigorosamente limitato ogni riferimento esplicito al decreto legislativo n. 114 del 31 marzo 1998 (c.d. decreto Bersani) procedendo anzi, laddove consentito, a rimuovere tali riferimenti che, in testi precedenti alla riforma regionale (l.r. 37/99) erano diffusi e necessari.

Ciò ha reso possibile introdurre varie novità non presenti nella trattazione della materia precedentemente operata dalla legge regionale 37/99, che (in un contesto costituzionale diverso) dava invece seguito alla normativa del decreto Bersani.

Tra le novità più significative si segnalano sinteticamente le seguenti, precisando che altre saranno considerate secondo la specifica economia del presente lavoro:

- introduzione (art. 7) di 4 settori merceologici (in luogo dei due precedenti):
 - alimentare;
 - non alimentare generico;
 - non alimentare a grande fabbisogno di superficie, che comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica;
 - misto, per il quale si intende il settore comprensivo dei prodotti alimentari e non alimentari; la ripartizione interna della superficie di vendita tra le due merceologie è nella disponibilità del titolare dell'autorizzazione commerciale;
- nuova definizione (art. 9) di Centri Commerciali che vengono qualificati come "una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituita da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici";

- introduzione (art. 10) della nuova figura del Parco Commerciale differenziata dal Centro Commerciale. Il Parco Commerciale è qualificato come "aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle loro superfici di vendita superi il limite dimensionale massimo di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), situate in uno spazio unitario ed omogeneo ancorché attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante più accessi diretti ovvero accessi sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso". Si evidenzia che relativamente ai Parchi Commerciali, rientranti nella programmazione regionale, l'art 10 comma 6 della l.r. 15/2004 prescriveva, che entro novanta giorni dall'entrata in vigore della legge, con successivo provvedimento della Giunta Regionale (approvato poi il 4.3.2005 n.670), dovessero essere definiti i criteri urbanistici per l'individuazione dei Parchi Commerciali medesimi;
- riconoscimento (art. 12) dell'Outlet definito come "forma di vendita di prodotti non alimentari che consentono alle aziende produttive, in locali diversi dal luogo di produzione, di mettere e rimettere in circolo esclusivamente l'invenduto, la produzione in eccesso, la fine serie. Sono costituiti prevalentemente da esercizi di vicinato che presentano un'immagine unitaria";
- apertura degli esercizi di vicinato (art.13) previa denuncia di inizio attività da parte degli interessati al Comune competente per territorio, effettuata secondo le disposizioni di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni;
- reintroduzione del principio delle distanze tra alcune fattispecie di aggregazioni di medie strutture (art. 14 comma 12) nonché (art. 12 comma 2) tra alcune tipologie di Outlet;
- procedura di verifica ambientale (art. 18) per strutture superiori ai 4000 mq. di superficie di vendita e VIA per strutture superiori ai 8.000 mq.
- maggior raccordo, nella prosecuzione di un principio da tempo affermato, con la normativa edilizia ed urbanistica.

GLI ESERCIZI DI VICINATO

Si definiscono esercizi di vicinato gli esercizi commerciali con superficie di vendita (nei Comuni con popolazione oltre i 10.000 abitanti) non superiore a 250 mq.

L'articolo 13, della l.r. 15/2004 in tema di esercizi di vicinato, al fine di migliorare la gestione del relativo procedimento specie sotto il profilo della tempistica, sostituisce l'istituto della comunicazione (previsto in precedenza dalla l.r. 37/99) per gli esercizi di vicinato non inseriti in parchi commerciali con una denuncia di inizio attività in base all'art. 19 della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni. Ciò sia per l'apertura che per il trasferimento di sede, l'ampliamento ed il subingresso.

Si ricorda peraltro che in base all'art. 14 comma 1 lett. h) della l.r. 15/2004 deve sussistere un rapporto tra densità di medie-grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato non superiore a quanto stabilito dalla Giunta Regionale con proprio provvedimento (approvato poi con D.G.R. 496 del 18.2.2005).

LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Nei Comuni con popolazione oltre i 10 000 abitanti, le medie strutture di vendita sono gli esercizi con superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 2.500 mq. compresi, per i quali permane la necessità dell'autorizzazione commerciale che il Comune rilascia previa approvazione di appositi criteri e norme procedurali (art. 14).

Sulla base della legge regionale 15/2004 (art. 17 comma 1) come già per la legge regionale 37/99 occorre distinguere tra strutture di vendita medio piccole (fino a 1.000 mq. compresi) e medio grandi (superiori a 1000 mq. e fino a 2.500 mq. compresi di superficie di vendita). La distinzione ha particolare rilievo ai fini della programmazione urbanistica, come meglio si vedrà più avanti.

Rispetto alla precedente legge regionale 37/99 sono da rilevare alcune importanti novità che interessano le medie strutture sul piano delle definizioni e delle autorizzazioni. Riservando per questioni metodologiche la trattazione di altre novità (in particolare di quelle riferentesi all'urbanistica commerciale) in un contesto più appropriato, si ritiene opportuno evidenziare fin d'ora che con l'introduzione del **settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie**, vengono offerte maggiori opportunità di esercizio agli operatori e vengono diversificati prodotti nell'ambito del generalissimo settore non alimentare allo scopo di evitare che iniziative commerciali le quali necessitano di grandi superfici di vendita possano incidere negativamente sugli obiettivi di sviluppo della programmazione regionale, causandone il loro repentino esaurimento. In quest'ottica è stata studiata una soluzione che consente agli esercizi caratterizzati da grandi superfici di vendita di non incidere sui predetti obiettivi di sviluppo.

Tale particolarità risulta definita sul piano normativo dall'art. 7 commi 9 e 10 di seguito riportati. Comma 9: "la programmazione regionale quantifica gli obiettivi di sviluppo per ciascun settore merceologico di cui al comma 4 ad esclusione del settore merceologico non alimentare a grande fabbisogno di superficie per il quale le strutture di vendita devono comunque rispettare i limiti dimensionali di cui ai commi 1, lettera c) e 2;

comma 10: "l'esclusione dalla programmazione regionale di cui al comma 9 per gli esercizi con superficie di vendita superiore a 750 mq., che pongono in vendita prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare a grande fabbisogno di superficie, si applica in presenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- a) detti esercizi non siano ubicati all'interno di centri commerciali o parchi commerciali come definiti agli articoli 9, comma 1 e 10, comma 1;
- b) detti esercizi non pongano in vendita anche prodotti appartenenti ai settori merceologici di cui alle lettere a), b) e d), del art. 7 comma 4."

Ed ancora tra le innovazioni si ritiene opportuno segnalare quanto previsto dall'art. 14 comma 12: "nel caso di **aggregazioni di esercizi commerciali, esclusi gli esercizi di vicinato, non rientranti in Parchi Commerciali**, quando la somma delle loro superfici di vendita superi il limite dimensionale massimo di cui all'articolo 7 comma 1 lettera b), situate in uno spazio unitario ed omogeneo ancorché attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante più accessi diretti ovvero accessi sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso, le stesse devono essere separate da altre analoghe aggregazioni da una distanza non inferiore a *tremila* (ridotta poi a 400 con successiva L.R. del 9.2.2005) metri e devono essere dotate di infrastrutture, parcheggi e spazi di servizio propri e gestiti autonomamente".

LE COMPETENZE DEL COMUNE RIGUARDO ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Dall'art. 14 comma 1 della l.r. 15/2004 si ricava che "i comuni e le unioni dei comuni, ove costituite, entro il termine di cui all'articolo 6, comma 3 (successivamente stabilito con L.R. del 9.2.2005 in 180 giorni dall'emanazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 14, comma 1, lett. h), sentite le associazioni di categoria degli operatori, dei consumatori riconosciute ai sensi dell'articolo 5 della legge 30 luglio 1998, n. 281 e successive modificazioni ed integrazioni e le associazioni dei lavoratori del commercio approvano, con riferimento alle medie strutture di vendita, un provvedimento che individua i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali sulla base dei seguenti principi:

- a) modernizzazione del sistema distributivo;
- b) garanzia di concorrenzialità del sistema distributivo;
- c) salvaguardia dell'ambiente e della viabilità dei centri urbani;
- d) mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio di prossimità;
- e) equilibrio delle diverse forme distributive;
- f) tutela delle piccole e medie imprese commerciali;
- g) identificazione di strumenti di politica del territorio quali la sicurezza, il flusso veicolare, i trasporti pubblici;
- h) rapporto tra densità di medie-grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato non superiore a quanto stabilito dalla Giunta Regionale con proprio provvedimento da approvare entro novanta giorni dall'entrata in vigore della l. r. 15/04;
- i) priorità alle domande di ampliamento relative ad attività esistenti".

In base all'art. 14 comma 4 della l.r. 15/2004 il provvedimento comunale sui criteri, salva motivata modifica, ha la stessa durata (tre anni) della programmazione regionale riguardante le grandi strutture di vendita e, alla scadenza di questa, è automaticamente rinnovato fino alla nuova determinazione comunale che deve essere approvata entro 180 gg. dall'entrata in vigore della successiva legge regionale concernente la disciplina della programmazione commerciale regionale.

Dal medesimo art. 14 comma 5 si ricava che "i comuni e le unioni dei comuni, ove costituite, provvedono inoltre ad adottare **norme procedurali** concernenti le domande relative alle medie strutture e a stabilire i termini entro i quali valutare la priorità delle stesse, prevedendo comunque il termine di novanta giorni entro il quale le domande devono ritenersi accolte qualora non venga comunicato il provvedimento adottato. Il termine può essere sospeso una sola volta per la richiesta di ulteriore documentazione".

In base all'art. 14 comma 7) le medie strutture possono essere ampliate entro i limiti stabiliti dall'articolo 7, comma 1, lettera b), (2500 mq.) o essere oggetto di concentrazione tra loro entro i medesimi limiti, purché la superficie complessiva finale non sia superiore alle somme metriche degli esercizi originari.

In materia di **concentrazioni ed accorpamenti**, assume particolare rilievo il disposto dell'art. 14 commi 8 e 9, di seguito riportati, che individua le condizioni di rilascio da parte del Comune di autorizzazioni **in deroga** alla programmazione commerciale comunale.

Comma 8: "l'autorizzazione alla vendita per una media struttura derivante dalla concentrazione di quattro o dall'accorpamento di più esercizi dotati di tabelle per generi di largo e generale consumo come previsti dall'articolo 31, comma 3 del decreto ministeriale 4 agosto 1988, n. 375 "Norme di

esecuzione della legge 11 giugno 1971, n. 426, sulla disciplina del commercio", già autorizzati ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426, è rilasciata in deroga alla programmazione commerciale comunale alle seguenti condizioni:

- a) che gli esercizi siano rimasti aperti al pubblico nel comune da almeno tre anni in forma continuativa ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera d);
 - b) che la superficie finale non sia superiore alla somma delle superfici concentrate o accorpate e comunque entro il limite di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b);
 - c) che vi sia l'impegno del richiedente al reimpiego del personale dei preesistenti esercizi".
- Comma 9: "contestualmente al rilascio di nuova autorizzazione, il comune revoca i titoli autorizzativi dei preesistenti esercizi".

Per meglio comprendere la suddetta disposizione derogatoria si ritiene opportuno riportare integralmente anche quanto prescritto dall'art. 8 commi 1 a) e 1b) in materia di concentrazioni ed accorpamenti.

art. 8 comma 1: "agli effetti della presente legge si definiscono:

- a) concentrazione: la riunione in una nuova struttura di vendita di medie e/o grandi strutture preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune, di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda;
- b) accorpamento: l'ampliamento della superficie di media o grande struttura di vendita con le superfici di altre medie o grandi strutture di vendita preesistenti, operanti da almeno tre anni nell'ambito dello stesso comune e di medesima titolarità al momento di presentazione della domanda; possono essere oggetto di ampliamento con medie e grandi strutture di vendita anche gli esercizi di vicinato preesistenti ed operanti da almeno tre anni nell'ambito del medesimo comune purché rientranti nei limiti della programmazione commerciale rispettivamente delle medie e delle grandi strutture di vendita".

L'art. 14 comma 10 prescrive inoltre che il comune subordini il rilascio dell'autorizzazione commerciale per medie strutture di vendita al possesso del corrispondente titolo edilizio, secondo il criterio di **correlazione previsto specificamente dall'art. 8, comma 1, lett. g) della L. 15/2004**.

Con riferimento ai **Centri storici**, ai quali è dedicato l'intero Capo VIII della L. R. 15/2004 si ritiene opportuno evidenziare alcune tra le più significative competenze del Comune:

- in base all'art. 26 comma 1) il Comune, allo scopo di mantenere, rivitalizzare e incentivare la struttura commerciale nelle aree di centro storico quale funzione concorrente alla aggregazione del contesto sociale, nonché quale elemento primario della riqualificazione, salvaguardia e decoro del tessuto urbano di antica origine, deve adeguare i propri strumenti urbanistici generali a specifiche normative atte a regolamentare la localizzazione delle imprese commerciali;
- in base all'art. 27 comma 1) gli strumenti urbanistici generali o i piani attuativi del Comune, previa analisi delle tipologie edilizie, determinano, ai sensi dell'articolo 42 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), quali edifici possano essere destinati all'attività commerciale, escludendo in ogni caso le attività commerciali che appaiano in contrasto con la tutela dei valori artistici, storici e ambientali;
- in base all'art. 27 comma 2) il Comune, in sede di formazione di nuovi strumenti urbanistici generali o nella revisione di quelli vigenti ha l'obbligo di inserire nelle norme tecniche di attuazione specifiche disposizioni relative al decoro e all'arredo urbano delle aree di centro storico; In base all'art. 27 comma 3) il Comune, per incentivare gli interventi di recupero edilizio, finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nell'area di centro storico, può ridurre l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, così come stabilito dalle tabelle

parametriche allegate alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, fino ad un massimo del cinquanta per cento;

- in base all'art. 27 comma 4) il Comune stabilisce altresì la quota del contributo del costo di costruzione avendo particolare riguardo alle finalità del medesimo art. 27);
- in base all'art. 28 comma 1) nei Comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, al fine di rivitalizzare il sistema distributivo nei centri storici, classificati dagli strumenti urbanistici come zona A, il Comune, anche in deroga ai limiti di superficie previsti dall'articolo 7, può autorizzare la realizzazione di centri commerciali utilizzando immobili esistenti, eventualmente soggetti a recupero edilizio purché la superficie di vendita non sia superiore a mq. 4.000 ed almeno il cinquanta per cento del numero di esercizi abbia una superficie inferiore ai limiti previsti per i negozi di vicinato.

LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (SUPERFICIE DI VENDITA >250 MQ.) PRESENTI OGGI NEL TERRITORIO COMUNALE

Al momento dell'adozione del Piano Commerciale (3.3.1997) erano presenti nel territorio comunale di Montecchio i seguenti punti di vendita:

Tabella n. 1 – Medie strutture di vendita (superf. vendita > 250.mq.) al 3.3.1997

Denominazione/indirizzo:	Superficie di vendita mq.
Alimentari Alte – Via Archimede	300
Gedis s.r.l. – Via Mascagni 1	970
Supermercati Tosano – Viale Trieste 51	1.210
F.lli Visonà – Via Tecchio 110	273
G.B.Ramonda, Via Nogara	1950
Bertozzo Mario & Figli – Via Tecchio	996
Jello Italia – Viale Trieste 45	1199
Sorelle Ramonda – Via Nogara	380
Spesa Intelligente – Via Madonnetta	327
Supermercati Vicentini – Via Matteotti 50	450
Consorzio Agrario Interprovinciale – Via Europa	352
Mercatino Ortofrutticolo – Via Piazza Vecchia	300
Arredo Due – Viale Trieste 48	850
Deter Brill – Viale dell'Industria	265
Divanopolis – Viale Trieste 88	580
Ghiotto Arredamenti – Via Manzoni	490
Golin Siller – Via da Vinci	600
Pedana Antonietta – Via Mascagni	400
Sartori Debora – Viale Trieste 33	1500
Legnami San Pietro – Via Tecchio 112	550
Meggiolaro Flavio – Viale Europa	357
Azzurra Arredamenti – Viale Europa	309
Busato Pavimenti – Viale Trieste 80	1000
Totale Esercizi: n. 23	15.608

Tale superficie di mq. 15 608 era suddivisa secondo le tabelle merceologiche allora vigenti.

Evoluzione nel periodo fino al 2.11.2000.

Nell'intervallo compreso tra l'adozione del Piano Commerciale (legge 426/71) e quella dei criteri per le Medie Strutture di Vendita (l.r. 37/99) si sono registrate alla data del 2.11.2000 le seguenti variazioni:

Cessazione di attività:

- Alimentari Alte;
- Deter Brill.

Cambio di denominazione:

- da Gedis S.r.l. a Super A & O;
- da Azzurra Arredamenti a Stil Salotti

Apertura di Medie Strutture di Vendita

Tabella n.2 – Apertura di medie strutture dal 3.3.1997 al 2.11.2000

Denominazione/indirizzo	Superficie di vendita Mq.
Ceolato Lorenzo – Via Lovara	300
DMO –Via Ceccato 36	265
LIDL – Via Dante	750
Alser – Viale Trieste 89	456
Brun Stefania – Piazza San Paolo	260
Totale	Esercizi n. 5 2.031

Totale esercizi a fine periodo n. 26 (23 – 2 + 5)

Totale della superficie di vendita a fine periodo: mq. 17.074.

Evoluzione nel periodo dal 2.11.2000 al 05.07.2006

Nel periodo che va dal 2.11.00 (adozione dei criteri per le Medie Strutture di Vendita facenti riferimento alla l.r. 37/99) al 05.07.2006 (ultimi dati forniti dall'Amministrazione comunale) il comparto finora considerato ha avuto ulteriori modificazioni.

Cessazioni di attività:

- Consorzio Agrario Interprovinciale;
- Mercatino Ortofrutticolo;
- Ceolato Lorenzo.
- Totale cessazioni mq. 952.

Cambio di tipologia

F.lli Visonà (mq. 273) da media struttura a esercizio di vicinato (mq. 216)

Cambio di denominazione:

- da Super A & O a Unicomm;
- da Jello Italia a Cinti S.p.A a Ramonda Giuseppe.;
- da Alser a Conbipel

Aumento di superficie

- Supermercati Tosano + 290 mq ;
- Spesa Intelligente + 453 mq ;
- Conbipel + 1.043 mq
- Totale aumenti mq. 1.786

Trasferimento:

Spesa Intelligente da Via Madonnetta a Viale Europa 34.

Nuove autorizzazioni

Tabella n. 3 – Apertura di medie strutture di vendita dal 2.11.2000 al 05.07.2006

Denominazione/indirizzo	Superficie di vendita mq.	Data autorizzazione
Aspiag Service – Via Turati	1.000	3.5.04
Aspiag Service – Via Turati	1.500	3.5.04
Ali S.p.A. – Via degli Alberi	950	7.9.00
Cazzola Gaetano – Viale Milano 78	642	12.10.00
Il neonato – Viale Trieste 88	690	16.7.04
IN'S Mercato – Viale Europa 9	482	17.6.04
Scarpe e Scarpe – via Bruschi	1.500	2.7.03
Pittarello Calzature – Viale Trieste	1.380	29.12.03
Totale	8.144	

La dinamica delle medie strutture di vendita nel periodo di vigenza dei “criteri” del 2000, espressa in termini di superficie di vendita risulta dalla seguente tabella:

Tabella n. 4 – Dinamica complessiva delle medie strutture dal 2.11.2000 al 05.07.2006

	Superficie di vendita mq.
Autorizzazioni al 2.11.00	17.074
Cessazioni + Cambio tipologia	-1.225
Aumenti di superficie Fino al 5.07.2006	1.786
Nuove autorizzazioni	8.144
Totale	25.779

Le unità di commercio (esercizi di vendita) delle medie strutture pertanto diventano 30.

La superficie di vendita totale delle medie strutture a fine periodo risulta di mq. 25.779 (+51%) suddivisa come segue, applicando le suddivisioni per settore merceologico esposte nelle autorizzazioni comunali, ad eccezione di 2 esercizi per i quali, non comparando nell'autorizzazione la distinzione tra la superficie del settore alimentare e quella del settore non alimentare, si è attribuito, secondo le indicazioni regionali, il 60% della superficie di vendita al settore alimentare ed il rimanente 40% al settore non alimentare. Trattasi per la precisione dei seguenti esercizi di vendita: G.B. Ramonda alimentari S r l. e Prix Quality s r l.

Tabella n. 5 – Suddivisione delle medie strutture per settore merceologico al 05.07.2006

Settore merceologico	Superficie di vendita mq.	%
Alimentare	0	0
Non alimentare	15.447	59,92
Alimentare (A) + non Alimentare (NA)	6.499 (A)	25,21
	3.833 (NA)	14,87
Totale	25.779	100,00

CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA RETE COMMERCIALE ATTUALE

La consistenza complessiva della rete commerciale alla data del 05.07.2006, comprendendo gli esercizi di vicinato secondo la classifica della legge regionale 15/04 nonché le grandi strutture di vendita risulta la seguente:

Esercizi di vicinato (rilevati al 05.07.2006 secondo la definizione della l.r. 15/2004 ed in funzione del calcolo del rapporto di cui alla Deliberazione della Giunta regionale 18.2.2005 n. 496).

Tabella n. 6 – Consistenza degli esercizi di vicinato al 05.07.2006

N. esercizi	Superficie di vendita mq.	Settore merceologico
42	2 247	Alimentare
283	23 222	Non alimentare
25	2.104	Alimentare (A) + Non alimentare (NA)
	(A 1.167 + NA 937)	
Totali		Di cui: Alimentare mq. 3.414 (1) Non alimentare mq. 24.159 (2)
350	27.573	

I valori (1) e (2) sono calcolati per la determinazione del rapporto di cui alla Deliberazione della Giunta regionale 18.2.2005 n. 496.

Medie strutture di vendita (rilevate al 05.07.2006 secondo la definizione della l.r. 15/2004 ed in funzione del calcolo del rapporto di cui alla Deliberazione della Giunta regionale 18.2.2005 n. 496).

Tabella n. 7 – Consistenza delle medie strutture di vendita al 05.07.2006

n. esercizi	Superficie di vendita mq.	Settore merceologico
0	0	Alimentare
20	15.447	Non Alimentare (*)
10	10.332	Alimentare (A) + Non Alimentare (NA)
	(A 6.499 + NA 3.833)	
Totali		Alimentare mq. 6.499 (3) Non Alim. mq. 19.280 (15.447 + 3.833) (4)
30	25.779	

(*) di cui 10 esercizi e mq. 6.636 Non Alimentare a grande fabbisogno di superficie

I valori (3) e (4) sono calcolati per la determinazione dell'indice di cui alla D.G.R. 496/2005.

Grandi superfici di vendita

1 esercizio di mq. 15.529 (5) di superficie di vendita del settore non alimentare generico.
Anche il valore (5) è calcolato per la determinazione dell'indice di cui alla D.G.R. 496/2005

Si è rilevato che la localizzazione dei punti di vendita è fortemente concentrata prevalentemente lungo l'asse viario della S.S. 11 (strada mercato) e nelle zone limitrofe che a questa si appoggiano, con la recente aggiunta di nuove zone D2 sull'asse viario della SS 246. Tale situazione fa riflettere circa le modalità di insediamento delle medie strutture di vendita. I problemi di traffico sono sempre pressanti per il Comune di Montecchio Maggiore, tenuto conto anche che l'incrocio delle Alte fa da punto di smistamento per l'Autostrada, la S.S. 500 per Lonigo, la S.S. 246 per Valdagno - Recoaro e che costituisce transito obbligato per il traffico che si dirige verso Arzignano e Chiampo. A ciò si aggiunge anche l'Autoparco previsto nella parte sud della Zona Industriale Ovest. In attesa di interventi risolutivi (nuova statale 246) alcune opere recenti (ad es. rotonde, sistemazione incrocio Lowara, raddoppio Via del Melaro) senz'altro alleviano la situazione, che permane però a livelli di criticità. Pertanto si è del parere che le future autorizzazioni nel settore della media distribuzione ed in particolare le autorizzazioni riferentesi alle strutture di vendita medio - grandi, debbano essere rapportate anche ad un'attenta valutazione dell'impatto con la viabilità esistente e con le previsioni del PUT (Piano Urbano del Traffico), nonché degli strumenti di pianificazione urbanistica territoriale e provinciale.

IL RAPPORTO TRA LA DENSITA' DI MEDIE-GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED ESERCIZI DI VICINATO

L'art. 14 della L.R. 13 agosto 2004, n. 15, prevede che i Comuni approvino i criteri commerciali per le medie strutture di vendita in considerazione, fra l'altro, del rapporto tra densità di medie-grandi strutture di vendita ed esercizi di vicinato stabilito dalla Giunta regionale. Tale rapporto è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale 18.2.2005 n. 496 (B.U.R. 15.3.2005 n. 28). La formulazione di equilibrio individuata dalla Regione, da verificarsi separatamente per i due settori merceologici dell'alimentare e del non alimentare (comprendente sia il non alimentare generico che il non alimentare a grande fabbisogno di superficie) è la seguente:

$$\frac{\text{somatoria superfici di vendita di esercizi di vicinato}}{\text{somatoria superfici di vendita di medie e grandi strutture di vendita}} = 1,0$$

Al numeratore devono essere conteggiate le superfici di vendita relative a tutti gli esercizi di vicinato, distinti per ciascun settore merceologico. Al denominatore devono essere conteggiate le superfici di vendita, distinte per ciascun settore merceologico, di tutte le medie strutture di vendita di cui all'art. 7, comma 1, lett. b) e comma 3 della legge regionale, a prescindere dal tempo di operatività delle stesse, nonché di tutte le grandi strutture.

La verifica dell'indice è necessaria nei seguenti casi:

- nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1.000 (art. 17, comma 1, lettera b);
- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1.000 (art. 17, comma 1, lettera b) non operanti da almeno tre anni;
- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 non operanti da almeno tre anni, che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq.

La verifica dell'indice non è invece necessaria nei seguenti casi:

- nuove aperture di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 (art. 17, comma 1, lettera a);
- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 nel limite dimensionale di 1000 mq (art. 17, comma 1, lettera a);
- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq, purché operanti da almeno 3 anni;
- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1.000 (art. 17, comma 1, lettera b) purché operanti da almeno 3 anni;

Se l'indice è uguale a 1,0, significa che vi è equilibrio tra piccola e medio-grande distribuzione ovvero che la sommatoria delle superfici di vendita riferita agli esercizi di vicinato è uguale alla sommatoria delle superfici di vendita riferita alle medie e grandi strutture di vendita. Il ricorrere di tale ipotesi non consente l'apertura di medie strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1000, l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a mq. 1000 non operanti da almeno tre anni nonché l'ampliamento delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq. non operanti da almeno tre anni che, per effetto dell'ampliamento stesso, superano il predetto limite.

Se l'indice è superiore a 1,0, significa che gli esercizi di vicinato sono più diffusi di quanto non lo siano le medie e grandi strutture di vendita. Ciò evidenzia la possibilità di autorizzare nuove aperture e ampliamenti di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1000 mq. nonché gli ampliamenti delle medie strutture con superficie di vendita inferiore a 1000 mq., che, per effetto dell'ampliamento stesso, superano il predetto limite, per una superficie di vendita complessiva che consenta il raggiungimento dell'equilibrio (indice = 1,0).

Se l'indice è inferiore a 1,0, significa che le medie e grandi strutture di vendita sono più diffuse di quanto non lo siano le piccole. Ciò evidenzia uno squilibrio che non consente le medesime ipotesi previste in caso di indice uguale a 1,0.

L'indice così concepito è oggetto di continua evoluzione, trattasi pertanto di un indice dinamico; il Comune dovrà quindi verificare ed aggiornare i dati relativi alla rete distributiva presente nel proprio territorio anche in considerazione degli esercizi assoggettati al regime di denuncia di inizio attività. Ogni variazione comporta, quindi, il ricalcolo dell'indice.

In base ai rapporti calcolati in precedenza nella rilevazione della rete al 05.07.2006, per il Comune di Montecchio Maggiore gli indici sono i seguenti:

$$\text{Indice del settore Alimentare I "A"} = \frac{(1)}{(3)} = \frac{3.414}{6.499} = 0,53$$

$$\text{Indice del settore Non Alimentare I "NA"} = \frac{(2)}{(4) + (5)} = \frac{24.159}{34.809} = 0,69$$

I PARCHI COMMERCIALI

Gli adempimenti del Comune riguardanti i Parchi Commerciali, come previsti dalla L.R. 15/2004 e dalla D.G.R. 670/2005 sono stati esposti in apposito documento, distinto dalla presente relazione, al quale si rinvia integralmente.

ANALISI DELLA SITUAZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Art 15

Destinazione d'uso: definizioni

La destinazione d'uso indica le diverse funzioni alle quali può essere destinata una Z.T.O. o un singolo immobile.

A - Destinazione d'uso principale

E' principale la destinazione d'uso che qualifica la zona territoriale omogenea.

Per quanto riguarda i fabbricati, è principale la destinazione che qualifica il fabbricato e che viene assegnata in sede di rilascio della concessione. Per i fabbricati di antica origine, la destinazione d'uso è quella che risulta di fatto esercitata al 30 01 1977 o che è desumibile dalla tipologia e dalla organizzazione distributiva dei fabbricati.

B - Destinazione d'uso complementare

E' complementare la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale

C - Destinazione d'uso secondaria

E' secondaria la destinazione d'uso che non sia incompatibile e che non rechi pregiudizio alla destinazione d'uso principale.

Le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione di destinazione d'uso fino a quando l'immobile o parte di esso non assume una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato e il reddito relativo. Non si considerano mutamento di destinazione d'uso le modifiche che rimangono nell'ambito della destinazione principale esistente e la modifica della destinazione d'uso complementare in principale o viceversa, salvo l'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

Le destinazioni d'uso principali possono essere riportate alle seguenti fondamentali categorie: residenza; attività produttive artigianali o industriali; attività agricole; attività commerciali - direzionali; attività per turismo collettivo (alberghi, residence, pensioni, colonie, ostelli, ecc.)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norme comuni alle zone residenziali

Art. 17

Destinazione d'uso

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa. In esse tuttavia può essere consentito l'insediamento di quelle attività che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè, in genere, i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, negozi e pubblici esercizi. Gli edifici produttivi esistenti possono conservare la destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle norme contro l'inquinamento ad eccezione di quelli di cui è previsto esplicitamente il trasferimento. Gli edifici esistenti, con destinazione d'uso in contrasto con quella di zona, possono essere recuperati, per destinazioni d'uso ammesse, con IED nei limiti dell'indice fondiario.

Zona territoriale omogenea B

Art. 20

Sono ammessi interventi di carattere preminentemente residenziale: sono tuttavia consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi

professionali Alcune zone risultano già sottoposte a Strumento Attuativo (zone di degrado, piano di recupero), altre ancora potranno essere attuate con interventi diretti. Per ogni singola zona B gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicati nelle Tabelle Specifiche da B/1 a B/43.

Zona territoriale omogenea C1

Art. 21

Sono consentiti interventi che non siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e cioè negozi, studi professionali

Per ogni singola zona C1 gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicati nelle Tabelle Specifiche da C1/1 a C1/58.

Zona territoriale omogenea C2

Art. 22

Preminentemente residenziale di nuova espansione. Per alcune di queste zone sono ammessi esclusivamente insediamenti residenziali e tutti i servizi ad essi pertinenti in relazione a quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; per altre invece è ammessa anche una porzione di cubatura da destinare ad attività terziarie (commerciale - direzionale).

Nelle zone C2 l'edificazione è subordinata all'esistenza di uno Strumento Attuativo redatto e approvato secondo la vigente legislazione.

Per ogni singola zona C2 gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicate nelle Tabelle Specifiche da C2/1 a C2/24.

Zona territoriale omogenea D1

Art. 24

E' zona destinata ad insediamenti di edifici e complessi produttivi, salvo che per le Zone D1/21, D1/34 e D1/35 all'interno delle quali sono consentite, con specifiche limitazioni, attività commerciali anche al dettaglio.

Zona territoriale omogenea D2

Art. 25

Preminentemente a carattere commerciale e direzionale. In queste zone sono ammessi essenzialmente interventi di carattere commerciale, direzionale o di artigianato di servizio quali centri commerciali..... Per alcune zone di nuova espansione, nelle quali l'edificazione è subordinata in ogni caso all'esistenza di uno Strumento Attuativo, sono ammessi solamente

interventi di carattere commerciale e direzionale; per altre invece è ammessa anche una porzione di cubatura da destinare ad insediamenti residenziali.

Per ogni singola zona D2 gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicati nelle Tabelle Specifiche da D2/1 a D2/30.

Specifiche limitazioni sono previste per le Zone D2/20, D2/21, D2/22, D2/30.

Zona territoriale omogenea D3

Art. 26

Preminentemente a carattere ricettivo e del tempo libero. Sono ammessi interventi di carattere ricettivo, per il tempo libero e commerciale direzionale.

Per ogni singola Zona D3 gli indici urbanistici e le modalità di intervento sono indicati nelle tabelle specifiche da D3/1 a D3/3

EVOLUZIONE DELLE AREE D2 E D3 NELLA RECENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Legenda:

- 2000) destinazione dell'area così come compare nell'anno 2000;
- 2003) P.R.G. vigente nel 2003;
- 2004) Variante Generale di assestamento 2004 adottata il 5 04 2004

Tav.13.3.6

Bivio S.Vitale – angolo Via Veneto:

2000) area D2/1;

2003) rimane D2/1 con parziale SAV 20;

2004) sdoppiata in D2/1 con SAV 20 e D2/3.

Via Turati di fronte all'Ospedale

2000) area verde 86) più area di interesse comune 74);

2003) area di frangia n.5; zona C2/3 residenziale mista (art. 27 quater, punto 2.3 delle N.T.A.) con obbligo SUA;

2004) zona C2/15 con SAV 44 e inserita area di tutela archeologica.

Tav. 13.3.9

Via Trieste

2000) area D2/13;

2003) confermata;

2004) confermata

Via Trieste

2000) area D3/1;

2003) confermata;

2004) suddivisa in D3/1 e D3/3.

Area Colombaretta – Mangimi Faeda

2000) zona E3 agricola;

2003) sottozona E2b con fasce di rispetto stradale;

2004) zona D2/22 con cono visuale di inedificabilità ed area di tutela archeologica parziale
(variante approvata il 26.5.04).

Tav. 13.3.10

Via degli Alberi

2000) zona D2/14 con obbligo SUA;

2003) confermata con SAV 18;

2004) confermata con SAV 18.

Tav. 13.3.11

Viale Europa – angolo Viale del Lavoro

2000) zona agricola E3;

2003) zona D2/18 (art. 25, tab 24 bis),

2004) zona D2/18.

Viale Europa

2000) zona D2/17;

2003) confermata;

2004) confermata.

Viale Europa

2000) zona agricola E3;

2003) sottozona agricola E2b;

2004) zona D2/21 (variante approvata il 7.11.03).

Viale Europa

2000) zona agricola E3;

2003) sottozona agricola E2b;

2004) zona D2/20 (variante approvata il 7.11.03)

Angolo Viale Europa – Via Madonnetta

2000) zona D2/6;

2003) confermata;

2004) confermata.

Angolo Viale Trieste – Via Madonnetta

2000) zona D2/4 con SAV 7;

2003) confermata;

2004) zona D2/15 con SAV 7

Comparto Via Nogara

2000) zona SAV 7;

2003) confermata;

2004) confermata

Comparto Via Nogara – Via Trieste – Via Tecchio

2000) zona D2/9;

2003) confermata;

2004) suddivisa in D2/9, D2/24, D2/25 e D2/26

Comparto di Via Tecchio – Via Trieste – Via Bruschi

2000) zona D2/10;

2003) confermata;

2004) confermata

Comparto Via Bruschi – Viale Trieste – Via S. Antonio

2000) zona D2/12;

2003) confermata;

2004) suddivisa in D2/12, D2/28, D2/29 e D2/19 (quest'ultima con obbligo di SUA - variante approvata il 7.11.03)

Aree D2 comprese tra Viale Stazione – Viale Trieste e Via Astichello

2000) zone D2/5, D2/7, D2/8 e D2/11;

2003) confermate con SAV 35 parte nord di D2/11;

2004) confermate ma con D2/27 su SAV 35

Comparto di Via Ceccato (ex Viale dell'Industria):

2000) zona D2/16;

2003) rimane solo piccola porzione D2/16, il resto C2/PIRUEA con SAV 23;

2004) confermata.

Angolo viale Europa – Viale Milano

2000) zona D2/4;

2003) confermata;

2004) confermata.

Tav. 13.3.12

Via Serenissima

2000) zona agricola E3;

2003) zona D3/2 (tab 125 bis);

2004) confermata.

Tav. 13.3.13

Aree D2 lungo Via Milano

2000) zona D2/4 con SAV6;

2003) confermata;

2004) confermata.

Aree D2 lungo Via Milano

2000) zona D2/2;

2003) confermata;

2004) confermata.

Area Ceccato

2000) zona D2;

2003) zona D2 con SAV/PP 1 e PEEP 9;

2004) ora area "Ceccato - Castelli" con Programma Integrato (Giunta Com.le 28.02.05 n. 73).

Area vicina al sovrappasso di via Battaglia

2000) zona agricola A3;

2003) zona per parcheggi;

2004) zona D2/23 approvata il 26.5.04 condizionata allo spostamento del casello autostradale.

Tav. 13.1.3

Via Bivio S. Vitale – angolo Via S. Clemente

2000) zona agricola E3;

2003) zona D2 con obbligo SUA (art. 27 quater –ambito 3);

2004) zona D2/30 con obbligo SUA con cono visuale di inedificabilità

A conclusione di questa analisi dettagliata delle Zone di Piano destinate agli insediamenti commerciali si può osservare che nel passaggio dal PRG 2000 al Piano vigente 2003 vi è stata l'aggiunta delle seguenti Zone:

- ambito 3 (Zona D2 commerciale localizzata tra Via Bivio S. Vitale e Via S. Clemente);
- Zona C2/3 mista residenziale – commerciale (via Turati di fronte all'Ospedale);
- Zona D2/18 (angolo tra Viale Europa e Via del Lavoro).

A queste 3 nuove Zone vanno aggiunte le seguenti Varianti adottate nell'Aprile 2002 e successivamente approvate dalla Regione Veneto:

- Zona D2/23 (vicina al casello autostradale);
- Zona D2/22 (ex mangimi Faeda);
- Zona D2/19 (area Ramonda – Variante normativa);
- Zone D2/20 e D2/21 (Viale Europa di fronte alla Cantina Sociale)

Si ricorda infine che la Giunta Comunale ha adottato con deliberazione del 28.2.2005 n. 73 il Programma Integrato relativo all'area "Ceccato Castelli"

ANALISI DEL FENOMENO DEMOGRAFICO

Le variazioni che interessano la struttura demografica di una popolazione sono la risultante di mutamenti dovuti a variabili che agiscono tra loro in senso opposto.

Dopo aver esposto, nella Tab. 8, la "dinamica" dei residenti nel periodo 1994 - 2005, sono state successivamente riportate nella Tabella 9 le serie storiche relative alle singole componenti demografiche naturali e sociali.

Per quanto si riferisce alla prima componente del movimento demografico in esame, la natalità, si può rilevare come nell'ultimo quadriennio essa si sia stabilizzata su un valore medio annuo di 236 unità con una punta di 283 nati nel corso dell'anno 2004.

Nel raffronto col quadriennio precedente (valore medio annuo di 222 unità) si può rilevare come la disponibilità di nuovi alloggi per effetto del completamento delle lottizzazioni e dei Piani Particolareggiati programmati abbia portato gradualmente al ringiovanimento della popolazione residente.

L'indice di mortalità nel medesimo periodo ha registrato una diminuzione nell'ultimo quadriennio, passando da 158 unità (valore medio nel periodo 1998- 2001) ai 150 morti per anno (valore medio nel periodo 2001 -2005).

Il saldo naturale si è mantenuto sempre positivo nell'ultimo decennio, con un valore massimo di + 130 unità nel corso dell'anno 2004.

Molto interesse destano pure i dati che emergono dalla analisi della componente sociale del movimento demografico in esame.

Il numero dei nuovi iscritti all'anagrafe di Montecchio Maggiore per effetto del fenomeno di immigrazione da altri Comuni d'Italia o dall'estero (lavoratori extracomunitari) appare in forte crescita ed ha raggiunto nel 2004 un valore di 1.193 unità.

Tale fenomeno è ancor più interessante se si considera il suo sviluppo in tutto il periodo considerato.

Il valore dei nuovi iscritti è più che raddoppiato rispetto all'anno 1995.

A questa crescita di nuovi iscritti si affianca pure il fenomeno dei cancellati (cittadini di Montecchio Maggiore che si trasferiscono verso altre realtà comunali) che negli ultimi 4 anni si è attestato su un valore medio di 829 unità.

Il saldo sociale (iscritti meno cancellati) sempre positivo nel decennio considerato, è aumentato anche per la disponibilità di nuovi alloggi dovuta al completamento delle aree residenziali C1 e C2 e agli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio delle Zone A (Centro Storico) e B (aree di ristrutturazione edilizia).

Tabella n. 8 - Residenti al 31.12 nel periodo 1994 – 2005 (*)

Anno	Residenti al 31.12	Variazione numerica	Variazioni 0/00
1994	20.024	+56	+2,80
1995	20.080	+176	+ 8,76
1996	20.256	+173	+ 8,54
1997	20.459	+203	+ 9,92
1998	20.652	+44	+2,13
1999	20.696	+246	+11,89
2000	20.942	+231	+11,03
2001	21.173	+281	+13,27
2002	21.454	+ 512	+23,86
2003	21.966	+455	+20,71
2004	22.421	+356	+15,88
2005	22.777		

(*) fonte: Ufficio Anagrafe del Comune

Tabella n. 9 - Dati demografici complessivi nel periodo 1995 -2005 (*)

Anno	Nati	Morti	Saldo naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo sociale
1995	158	119	+39	490	473	+17
1996	175	153	+22	567	413	+154
1997	210	160	+50	588	475	+113
1998	197	152	+45	626	448	+178
1999	219	195	+24	665	635	+30
2000	223	136	+87	746	587	+159
2001	249	150	+99	703	571	+132
2002	229	147	+82	1148	949	+199
2003	216	166	+50	1178	716	+462
2004	283	153	+130	1193	868	+325
2005	216	134	+82	1.058	784	+274

(*) fonte: Ufficio Anagrafe del Comune

Previsioni demografiche al 2008

Nell'ipotesi che il presente strumento programmatico possa durare fino al 2008, si ritiene ora di quantificare anche il presumibile numero dei residenti fino al termine del periodo di programmazione. L'incremento di popolazione previsto in tale intervallo di tempo non può che confermare l'andamento positivo esaminato negli ultimi dieci anni, che ha portato ad un aumento medio annuo di 401 unità (media incrementi dell'ultimo quadriennio).

Per effetto ed in considerazione dei soli dati anagrafici, tale incremento, fino a tutto il 2008 compreso, può essere quantificato in 1.203 abitanti.

Non si possono d'altra parte trascurare le nuove unità abitative previste dai vari Piani particolareggiati in fase di realizzazione o di imminente inizio

Pertanto il numero degli abitanti di Montecchio Maggiore a fine 2008 potrebbe essere ipotizzato in 23.980 unità

IL CENTRO STORICO

L'art. 26 (comma 2) della Lr. 15/2004, individua come Centro Storico l'area definita ai sensi dell'art. 2 del D.M. 02.04.1968, n. 1444, come zona A, e cioè le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale o di porzioni di esso, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi secondo le indicazioni del PRG, nonché gli edifici singoli aventi caratteristiche di valore ambientale - architettonico.

Nel Comune di Montecchio Maggiore l'area di Centro Storico è molto vasta e si può suddividere in 3 aree distinte:

- l'area che gravita attorno alla Chiesa di S. Pietro e si snoda attorno a Via Matteotti, Piazza Garibaldi, Via Lorenzoni e Via Conti Gualdo;
- l'area che gravita attorno al Municipio e che si snoda lungo l'asse viario di Via S. Bernardino, Via Monte di Pietà e Via Martiri della Libertà; tale area ingloba al suo interno i comparti ex Boschetti ed ex Calpeda (quest'ultima è tuttora oggetto di un intervento connesso con l'archeologia industriale);
- l'area che gravita attorno alla Valle e che comprende Via Buonconsiglio e Via Murialdo.

L'Amministrazione comunale per il Centro Storico ha approvato ed iniziato la graduale attuazione dei seguenti **Piani di Recupero di iniziativa pubblica:**

La Valle, Conti Gualdo, S. Pietro, Via Tecchio, S. Vitale, Patronato.

Tutti e sei i Piani di Recupero sono stati interessati recentemente da progetti di Variante.

I Piani di Recupero definiscono alle Tavole n. 4 le destinazioni d'uso di progetto (scala 1:500) e i diversi gradi di intervento ammesso (Tavole n. 5).

Le Norme Tecniche di Attuazione degli stessi riportano all'art. 7 la definizione degli interventi, all'art. 8 la classificazione degli edifici, e all'art. 17 le destinazioni d'uso compatibili con gli insediamenti commerciali (R1, R2 e CD). Pertanto, con riferimento all'art. 16 (comma 1) e agli articoli 26, 27 e 28 della Lr. 15/2004, l'area di Centro Storico non coincide con la Zona A ma comprende tutta la parte del territorio comunale individuata dalla perimetrazione dei Piani di Recupero sopra nominati, talvolta inglobando porzioni di Zona B e Zona C1.

I Piani di Recupero definiscono altresì i fronti commerciali, i materiali di finitura, la tipologia delle insegne pubblicitarie e danno disposizioni in materia di decoro degli edifici e di arredo urbano.

A conclusione di questa analisi si può ben dire che il Centro Storico di Montecchio Maggiore è stato oggetto di particolare attenzione da parte delle Amministrazioni Comunali succedutesi nel tempo.

I motivi che lo rendono vivo e vitale nel contesto territoriale e perciò il vero centro del paese, si possono riassumere in:

- realizzazione del Piano di Comparto ex Boschetti;
- progettazione ed avviamento dei lavori relativi all'area ex Calpeda (archeologia industriale);

- concorso di idee e sistemazione avanzata di Piazza Marconi e dintorni;
- ultimazione del P.R. di San Pietro;
- presenza settimanale di un mercato di interesse sovracomunale;
- istituzione di un nuovo mercatino dell'antiquariato con frequenza mensile.

Per tutti i motivi dianzi accennati non si ritiene di avvalersi delle opportunità offerte dall'art. 28, comma 1, che consente in Centro Storico la formazione di nuovi centri commerciali e nemmeno si sente la necessità della presenza di medie strutture di vendita, seppure di dimensioni medio - piccole, oltre alla struttura commerciale già esistente in Via Matteotti e a quella recentemente aperta in Via Europa (In's Mercato).

Si ritiene comunque di confermare l'orientamento già espresso in sede di "criteri per le medie strutture di vendita" ex legge regionale 37/1999 allo scopo di mantenere ed incentivare la struttura commerciale nell'area considerata.

Potranno quindi essere ammessi i soli esercizi di vicinato considerato che la superficie di vendita dei medesimi può arrivare fino a 250 mq.

Per le stesse aree è possibile il trasferimento sempre entro il predetto limite dei 250 mq. compresi.

Dovranno essere reperiti, in base all'art. 16 comma 1 lettera a) l.r. 15/2004 spazi per parcheggio almeno nella misura di mq. 0,2 per ogni mq. di superficie di pavimento (che non coincide con la superficie di vendita). Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee. Qualora in sede di richiesta di autorizzazione commerciale sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree a parcheggio per reale mancanza di superficie disponibile, è consentita la monetizzazione secondo i parametri stabiliti dal Consiglio Comunale (vedi NTA dei Piani di Recupero).

La localizzazione delle zone di sosta va inoltre coordinata con il Piano Urbano del Traffico.

PREMESSA ALL'INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI

Dall'analisi dei dati relativi all'evoluzione della rete commerciale, in particolare degli ultimi quattro anni, corrispondenti al periodo di vigenza dei criteri per le medie strutture di vendita, si ricava che l'applicazione dei criteri stessi ha consentito una dinamica molto significativa. Tale dinamica si è associata ad una continua crescita demografica, peculiare del Comune di Montecchio Maggiore.

Secondo le valutazioni raccolte anche dai competenti uffici comunali, si ritiene in tale contesto che i criteri per le medie strutture, precipuamente improntati a valutazioni di urbanistica commerciale, abbiano funzionato in modo adeguato alle finalità per cui erano stati elaborati e rispondenti agli obiettivi fissati dal legislatore regionale.

Poiché perdura l'incremento del flusso demografico ed il Comune con una serie di scelte urbanistiche ha consentito nuovi insediamenti, compreso nuove Zone D2, si ritiene opportuno ora non modificare l'impianto sostanziale dei criteri del 2000 elaborati in base alla legge regionale 37/99 procedendo ad un opportuno adeguamento che tenga conto:

- delle nuove scelte urbanistiche intervenute nel quadriennio avendo presente in particolare che le Zone D2 per loro natura sono "vocate" all'insediamento, in presenza di altri presupposti prescritti dalla legge, di strutture commerciali medio - grandi ovvero di medie strutture a grande fabbisogno di superficie;
- delle innovazioni specificamente introdotte dalla legge regionale 15/2004 ed in particolare del calcolo del rapporto tra la densità delle medie - grandi strutture di vendita e gli esercizi di vicinato;
- della particolare situazione esistente nel territorio comunale in materia di viabilità.

I CRITERI PER LE STRUTTURE DI VENDITA MEDIO PICCOLE

(fino a 1000 mq. compresi di superficie di vendita)

Tali strutture, in base a quanto previsto dai criteri di urbanistica commerciale della Regione Veneto (art.17 commi 1 e 2 della legge regionale 15/2004) possono essere localizzate nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.), in quanto urbanisticamente compatibili con la struttura residenziale:

- Zone A;
- Zone B;
- Zone C1;
- Zone C2;

Possono inoltre insediarsi nelle Zone D a specifica destinazione commerciale purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici.

Va ricordato anche quanto previsto dalla legge regionale 15 per tali strutture riguardo alla dotazione dei parcheggi poiché in base all'art 16 comma 1, i Comuni in sede di formazione degli

strumenti urbanistici generali o di revisione di quelli vigenti provvedono a definire, in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali, le zone destinate a parcheggio nei limiti e secondo gli indici appresso indicati per le varie Zone (al di fuori del centro Storico):

- Zone di completamento: 40% della superficie a pavimento;
- zone di espansione (ivi incluse le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici): 50% della superficie a pavimento.

Al fine di collocare tali prescrizioni in un corretto rapporto rispetto alla previgente normativa occorre ricordare anche che l'art.5 D.M. 2.4.68 n. 1444 prescriveva la seguente dotazione di spazi per strutture commerciali in relazione alle singole Z.T.O. come definite dal medesimo decreto e con riferimento a superficie di pavimento:

- per le Zone A e B, purché dotate di strutture alternative, 40% spazi di cui almeno metà (20%) parcheggi;
- per le altre Zone, 80% spazi di cui almeno metà (40%) parcheggi

L'art.25 legge regionale Veneto n.61/1985, richiamato dall'art. 16 comma 1 punto b) della l.r. 15/2004, a propria volta prescrive le seguenti dotazioni di standards commerciali, sempre riferiti alla superficie di pavimento:

- per le Zone di completamento 80% servizi;
- per le Zone di espansione 100% servizi

Da ultimo occorre anche ricordare che l'art. 31 comma 3/punto c) della l.r. 11/2004 (nuova legge urbanistica) prescrive che "le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a, relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento".

Per garantire comunque il puntuale adeguamento ai parametri prescritti dalla legge regionale 15/2004 in materia di standards commerciali, l'art. 16 della legge medesima nei commi da 3 a 10 detta una serie di prescrizioni importanti tra le quali si ricordano le seguenti:
comma 8: "Per i comuni obbligati alla redazione del piano del traffico la localizzazione delle zone di sosta deve essere coordinata con tale strumento";
comma 10: "le norme di cui al presente articolo prevalgono rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici e comportano automatica variazione degli stessi qualora tali previsioni stabiliscano standard urbanistici inferiori a quelli previsti dal comma 2, lettere a), b), c), e d). Rimane comunque salva la facoltà dei comuni, ove necessario, di introdurre gli adattamenti conseguenti ai propri strumenti urbanistici.

Con specifico riguardo invece alla programmazione di strutture commerciali medio piccole si evidenzia:

NELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE B e C

Laddove sono possibili Interventi Edilizi Diretti, si ritengono compatibili con la residenza insediamenti commerciali fino a 600 mq. di superficie di vendita riferiti peraltro al solo settore non alimentare generico. Tale limite di superficie di vendita si ritiene opportuno anche in relazione alle particolari caratteristiche del territorio comunale in queste zone, connotato in molti casi dalla presenza di sedi stradali ristrette e tortuose.

Il limite di 600 mq. di superficie di vendita va ulteriormente ridotto a 400 mq. per gli esercizi del settore alimentare, in modo da non creare squilibrio nella rete distributiva esistente, permettendo

però nel contempo un assetto dimensionale degli esercizi sufficiente per consentire una proficua concorrenzialità.

Per queste motivazioni si ritiene di conservare il medesimo **limite di 400 mq.** di superficie di vendita per gli esercizi del settore alimentare anche nelle Zone assoggettate a strumento attuativo (SAV). Per tali Zone non sussiste il precedente limite di 600 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare e per il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie. Appare corretto infatti che in quest'ultimo caso il limite di superficie di vendita sia dato dal rispetto delle specifiche norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo, non oltre comunque i 1000 mq. di superficie di vendita. Tale criterio si ritiene applicabile anche alle seguenti Zone D2 di fatto inserite nell'ambito delle zone residenziali: Zone D2/1, D2/3, D2/14, D2/16.

NELLE ZONE D2 e D3

Si tratta di Zone ritenute saturate per quanto concerne il settore alimentare. Sono infatti le zone in cui attualmente sono già concentrati i supermercati. Appare pertanto opportuno consentire in tali zone la localizzazione, fino al limite dei 1000 mq. compresi di superficie di vendita, delle nuove strutture medio - piccole del settore non alimentare generico e del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie non consentendo invece in questa fase la localizzazione di nuove strutture del settore alimentare, per non alterare l'equilibrio distributivo di tale settore, anche alla luce dell'analisi sopra esposta riguardo alla situazione commerciale del Comune.

E' peraltro consentito il trasferimento da altre ZTO di strutture del settore alimentare operanti da almeno 3 anni.

Solo nell'ambito del PIRUEA "Ceccato" viene consentito anche il settore misto

Al criterio riguardante in via generale le zone D2 fanno specifica eccezione le Zone D2 sopra indicate (Zone D2/1, D2/3, D2/14, D2/16) per le quali si applica invece il criterio precedentemente esposto per le Zone Residenziali assoggettate a strumento attuativo. Si precisa che anche in tali Zone (di fatto inserite tra quelle residenziali) sussistono notevoli problemi viabilistici che potranno essere rimossi solo con la realizzazione di adeguate infrastrutture e che al momento consentono l'insediamento di medie strutture di vendita solo fino a 1.000 mq. compresi di superficie di vendita.

Al criterio riguardante in via generale le Zone D2 si ritengono assoggettabili anche le Zone D1/34 e D1/35 per i soli settori non alimentare generico e non alimentare a grande fabbisogno di superficie e con i limiti specificamente prescritti nelle N.T.A. del P.R.G. (art. 24) come pure le altre Zone D per le quali venisse specificamente individuata, con apposita variante al P.R.G., la possibilità di insediamento di strutture di vendita fino a 1000 mq. compresi di sup. di vendita in relazione a quanto previsto dalla l.r. 15/2004.

IN CONFORMITA' A QUANTO PRECEDENTEMENTE ESPOSTO NEL PARAGRAFO RIGUARDANTE IL RAPPORTO TRA LA DENSITA' DEGLI ESERCIZI DI VICINATO E LE MEDIO - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA PER AUTORIZZARE L'APERTURA O L'AMPLIAMENTO DI STRUTTURE MEDIO PICCOLE NON OCCORRE TENER CONTO DI TALE RAPPORTO.

OGNI NUOVA AUTORIZZAZIONE PERALTRÒ INFLUISCE NELLA RIDETERMINAZIONE DEL RAPPORTO STESSO.

I CRITERI PER LE STRUTTURE DI VENDITA MEDIO - GRANDI

(Oltre 1000 mq. e fino a 2.500mq. compresi di superficie di vendita)

VA PREVIAMENTE RICORDATO CHE NEL COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE IL RAPPORTO TRA LA DENSITÀ DEGLI ESERCIZI DI VICINATO E LE MEDIO - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E' DI MOLTO INFERIORE AD "1" SIA PER IL SETTORE ALIMENTARE CHE PER QUELLO NON ALIMENTARE.

CIO' IMPEDISCE AL MOMENTO IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI PER NUOVE STRUTTURE MEDIO GRANDI SALVI I CASI IN CUI SI POSSA DEROGARE AL CALCOLO DEL RAPPORTO MEDESIMO.

I CRITERI DI SEGUITO ESPOSTI, CHE RICONFERMANO SOSTANZIALMENTE, CON GLI OPPORTUNI ADATTAMENTI, QUELLI PREVIGENTI, VALGONO QUINDI SUBORDINATAMENTE AL FATTO CHE DURANTE LA VIGENZA DEL PROVVEDIMENTO, IL RICALCOLO DEL RAPPORTO ASSUMA VALORE MAGGIORE AD 1, CONSENTENDO QUINDI L'APERTURA DI STRUTTURE MEDIO GRANDI IN EQUILIBRIO CON GLI ESERCIZI DI VICINATO

I CRITERI VALGONO ANCHE PER ALCUNI CASI IN CUI NON OCCORRE IL CALCOLO DEL RAPPORTO ED IN PARTICOLARE PER I SEGUENTI, IN BASE ALLA D.G.R. 496/2005:

- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq, purché operanti da almeno 3 anni;
- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1.000 (art. 17, comma 1, lettera b) purché operanti da almeno 3 anni.

Gli ampliamenti di cui sopra vanno comunque limitati entro il 20% della superficie originaria.

Premesso quanto sopra, si precisa che le Zone Territoriali Omogenee in cui possono essere localizzate le strutture medio - grandi in base ai criteri di urbanistica regionale (art 17 comma 3 l.r. 15) sono:

- Zone D a specifica destinazione commerciale;
- Zone A purché tale localizzazione non sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici;
- Zone Residenziali B, C1, C2, purché sia espressamente prevista per le singole zone la loro localizzazione dagli strumenti urbanistici.

Con riferimento alla **dotazione di aree a servizi** l'art.16 comma 2 lett. c) della legge regionale 15/2004 richiede innanzitutto che "qualora si debbano insediare o debbano essere ampliate in zone territoriali omogenee diverse dai centri storici, grandi o medie strutture di vendita come individuate all'articolo 17, comma 1, lettera b), (con superficie di vendita > 1000 mq.) il soggetto interessato deve reperire **aree a servizi** aventi una superficie minima complessiva non inferiore a quanto di seguito indicato e comunque la superficie da destinare ad area a servizi non può essere inferiore a quella prevista dall'articolo 25 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modificazioni ed integrazioni. Successivamente, al punto c) il medesimo art. 16 della l.r. 15/2004 richiede, per le strutture medio - grandi dei settori **alimentare e misto** un'area libera, in Zone diverse dai Centri Storici, non inferiore al 180% della superficie di vendita di cui area destinata a

parcheggio effettivo per clienti non inferiore al 100% della superficie di vendita ovvero non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento.

Il medesimo art. 16 comma 2 lett. d) prescrive inoltre che per le medie strutture di vendita dei settori **non alimentare generico e a grande fabbisogno di superficie** deve essere prevista area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq/mq della superficie di vendita ovvero non inferiore a **0,80 mq/mq** della superficie lorda di pavimento.

Per poter meglio comprendere il concetto dei limiti di area libera e di parcheggio sopra indicati bisogna tenere presente che quando si riferiscono alla superficie di vendita questa è minore della superficie totale ed è compresa tra 2/3 e 1/3 della superficie totale stessa. Inoltre, come precisato dall'art. 16 comma 3 della l.r. 15/04 "per parcheggio effettivo di cui al comma 2 s'intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione". I limiti richiesti possono quindi essere in vari casi superiori rispetto a quelli richiesti per parcheggio dall'art. 16 comma 1 con richiamo alla normativa urbanistica.

Va altresì ricordato che per autorizzare una struttura medio grande occorre anche la valutazione d'impatto sulla viabilità, prevista dall'art. 19 della l.r. 15/2004 e puntualizzata nella D.G.R. 569/2005.

Ricordate tutte le considerazioni sopra esposte riguardo ai problemi viabilistici del Comune ed alla salvaguardia dell'equilibrio distributivo del settore alimentare, si ritiene che in questa fase la localizzazione di **nuove** strutture medio - grandi vada circoscritta al settore non alimentare generico ed al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie e nei soli casi in cui risulti compatibile con l'assetto viabilistico. E' peraltro consentito il **trasferimento** nelle Zone D2 e D3 di strutture medio - grandi del settore **alimentare** operanti da almeno 3 anni (oltre che il trasferimento di strutture medio - grandi dei settori non alimentare generico e non alimentare a grande fabbisogno di superficie).

Di conseguenza la **localizzazione di nuove strutture di vendita medio - grandi del settore non alimentare generico e del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie** è consentita **nelle sole Zone D2** ad esclusione però delle Zone D2/1, D2/3, D2/14, D2/16; l'esclusione per queste ultime Zone vale fino alla realizzazione dei nuovi interventi di viabilità, che possano rimuovere i problemi attualmente esistenti.

Solo nell'ambito del PIRUEA "Ceccato" viene consentito anche il settore **misto**.

Al criterio precedentemente esposto per le zone D2 si ritengono assoggettabili anche le **Zone D1/34 e D1/35** per i soli settori **non alimentare generico e non alimentare a grande fabbisogno di superficie con i limiti specificamente prescritti nelle N.T.A. del P.R.G. (art. 24)** come pure le **altre Zone D** per le quali venisse specificamente individuata, con apposita variante al P.R.G., la possibilità di localizzazione di strutture di vendita fino a 2500 mq di sup. di vendita in relazione a quanto previsto dalla l.r. 15/04.

Per le **Zone D2/19 (Area Ramonda) e D2/22 (Area Colombaretta)** e per le **Zone D3** si rinvia al paragrafo finale.

Si precisa peraltro che, in base all'art.14 comma 8 della legge regionale 15, vanno autorizzati gli specifici casi di concentrazione ed accorpamento di esercizi commerciali nelle ipotesi previste dalla norma medesima e se in possesso dei prescritti requisiti di parcheggio e di area libera.

SI RICORDA ANCORA CHE OGNI NUOVA AUTORIZZAZIONE INFLUISCE NELLA RIDETERMINAZIONE DEL RAPPORTO TRA LA DENSITÀ DEGLI ESERCIZI DI VICINATO E LE MEDIO - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

LE MOTIVAZIONI DELLE LIMITAZIONI DI SUPERFICIE

Sarebbe possibile in teoria non prevedere alcuna limitazione in termini di superficie di vendita diversa dalle limitazioni derivanti dalle previsioni urbanistiche.

In realtà occorre però tenere presente che le previsioni urbanistiche hanno per loro natura una durata temporale molto più estesa di quella, alquanto limitata, dei presenti criteri e che il "commerciale" previsto in sede urbanistica si riferisce di per sé ad un ambito più vasto di quello disciplinato dai criteri, comprendendo anche le superfici di vendita all'ingrosso, i magazzini, ecc.

Si è quindi ritenuto opportuno confermare nei criteri alcune limitazioni, espresse peraltro in termini di superficie di vendita massime per ogni esercizio.

Tali limitazioni sono state introdotte nel rispetto dei principi della l.r. 15/04 (avendo presente in particolare i vari punti dell'art. 14, comma 1, di tale legge regionale) in relazione ad aspetti peculiari esistenti nel Comune e specificamente sono:

riconducibili, per il Centro Storico (250 mq. di superficie di vendita per nuove aperture):

- alla specificità dello strumento attuativo;
- all'esigenza di mantenere, incentivare e rivitalizzare il commercio compatibilmente con le suddette specificità;

riconducibili a problemi viabilistici:

- per le zone B e C non assoggettate a SAV (600 mq di superficie di vendita per il settore non alimentare generico);
- per alcune Zone D2 e nelle Zone D3 dove sono stati posti limiti agli ampliamenti (entro il 20%) già consentiti in deroga per le strutture di vendita operanti da almeno 3 anni (DGR 496/2005).

riconducibili alla salvaguardia dell'equilibrio della rete distributiva e del mantenimento del servizio di prossimità:

- per il solo settore alimentare (400 mq. di superficie di vendita nelle zone residenziali o assimilate, impedimento delle strutture di vendita medio - piccole e medio - grandi del settore alimentare nelle Zone ritenute sature).

Laddove non sussistono i suddetti aspetti peculiari i limiti di superficie sono quelli urbanistici. Si precisa che anche per lo stesso settore alimentare un impedimento totale per nuovi insediamenti ha carattere del tutto eccezionale e riguarda le sole zone ritenute sature.

**DISCIPLINA PARTICOLARE PER LE ZONE D2/19 (COMPARTO RAMONDA), D2/ 22
(AREA COLOMBARETTA) E PER LE ZONE D3**

Nell'area Ramonda (contraddistinta con la sigla D2/19) e nell'area Colombaretta (contraddistinta con la sigla D2/22), entrambe definite commerciali con Variante al PRG approvata il 26.05.04, e nelle Zone D3 non si ritiene possano essere rilasciate autorizzazioni per strutture di vendita medio - grandi dal momento che la c.d. strada - mercato è saturata e congestionata dal traffico veicolare che si rivolge alle strutture commerciali esistenti, in base a quanto risulta dagli approfondimenti effettuati con i competenti uffici comunali.

Pertanto, finché non verranno attuate soluzioni viabilistiche alternative (circonvallazione sud e raccordo con la Variante alla SS 246) nonché interventi migliorativi sulla viabilità esistente (rotatorie di ampio respiro, eliminazione dei semafori, costruzione di sottopassi per la sicurezza dei pedoni, ecc.) l'orientamento è quello di bloccare il rilascio di autorizzazioni per strutture di vendita medio - grandi a qualunque titolo esse vengano richieste (ivi compresi gli accorpamenti, le concentrazioni o facenti riferimento all'art. 14, comma 8°, della Legge Regionale)

COMUNE DI MONTECCHIO MAGGIORE

LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

LEGGE REGIONALE DEL VENETO N. 15/2004

NORME PROCEDIMENTALI

(SETTEMBRE 2006)

ARCH. GIUSEPPE MOLINI - CONTRA' DELLA FASCINA 10/B - 36100 - VICENZA

NORME PROCEDIMENTALI

concernenti le domande relative alle medie strutture di vendita
nel Comune di Montecchio Maggiore

CAPO I

Oggetto e definizioni

Art.1

Oggetto

Le presenti norme procedurali disciplinano l'insediamento delle attività commerciali, in attuazione della legge regionale del Veneto n. 13.8.2004 n. 15, di seguito definita "legge regionale" e del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114, di seguito definito "decreto legislativo".

Art.2

Definizioni

Ai fini del presente regolamento si intendono:

- per struttura di vendita medio-piccola: una media struttura con superficie di vendita da 251 mq a 1.000 mq;
- per struttura di vendita medio - grande: una media struttura con superficie di vendita da 1.001 mq a 2.500 mq;
- per centro commerciale: una media o grande struttura di vendita provvista di spazi di servizio o infrastrutture comuni gestiti unitariamente, costituita da almeno due esercizi commerciali inseriti in una struttura unitaria o articolati in più edifici.

Le autorizzazioni amministrative relative a singoli esercizi collocati all'interno di centri commerciali non possono essere trasferite al di fuori dei centri commerciali stessi.

Ai centri commerciali si applicano inoltre tutte le ulteriori norme previste all'art. 9 della legge regionale che si intendono integralmente richiamate.

Per parco commerciale: le aggregazioni di almeno tre esercizi commerciali quando la somma delle loro superfici di vendita superi il limite dimensionale massimo di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), situate in uno spazio unitario ed omogeneo ancorché attraversato da viabilità pubblica, con infrastrutture di parcheggio ed edifici anche distinti, ma comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante più accessi diretti ovvero accessi sui quali confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso. Ai parchi commerciali si applicano inoltre tutte le ulteriori norme previste dagli artt. 10 e 11 della legge regionale che qui si intendono integralmente richiamate. Si applica inoltre quanto previsto dalla deliberazione della G.R. n.670 del 4.3.2005;

- per settori merceologici s'intendono i seguenti 4 settori come definiti e disciplinati dall'art. 7, comma 4 e segg. della legge regionale:
 - a) alimentare;
 - b) non alimentare generico;
 - c) non alimentare a grande fabbisogno di superficie (escluso dalla programmazione regionale nei casi previsti dall'art. 7 commi 9,10 e 11 della legge regionale);
 - d) misto;
- per concentrazione, accorpamento e trasferimento s'intendono le fattispecie definite e disciplinate dall'art. 8 comma 1 della legge regionale;
- per superficie di vendita: l'area destinata alla vendita, al netto della muratura, compresa quella occupata da vetrine, banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici amministrativi dell'azienda, servizi

- igienici, zone di passaggio tra le casse e l'ingresso e di deposito dei carrelli nei supermercati dove non è esposta la merce;
- per area libera si intende la superficie scoperta del lotto ivi compreso, ad esempio, l'area a parcheggio, la viabilità di accesso interna e quella di distribuzione ai parcheggi, i percorsi pedonali, il verde;
 - per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli, e depositi di varia natura; in pratica quindi il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi funzionali alla manovra. I parcheggi devono essere aperti al pubblico per l'intera fascia oraria di apertura degli esercizi commerciali a cui sono legati da vincolo pertinenziale.

Art.3 Zone comunali

Agli effetti del presente regolamento, fino all'approvazione della nuova variante al Piano Regolatore generale, le zone omogenee comunali sono quelle definite in base al PRG vigente

CAPO II Programmazione e caratteristiche degli insediamenti

Art.4 Durata della programmazione

Il provvedimento di approvazione dei criteri, in base all'art. 14 comma 4 della legge regionale, salva motivata modifica, ha la stessa durata della programmazione regionale e, alla scadenza di questa, è automaticamente rinnovato fino alla nuova determinazione comunale che deve essere approvata entro i termini di cui all'articolo 6, comma 3.

Art.5 Esercizi di vicinato

Agli esercizi di vicinato, purché non inseriti in Parchi Commerciali si applica, su tutto il territorio comunale, la disciplina dell'art. 13 della legge regionale.

Art.6 Medie strutture da 251 mq. a 1.000 mq.

Previa autorizzazione rilasciata dal competente settore, la nuova apertura, il trasferimento, l'ampliamento, la variazione del settore merceologico, delle strutture di vendita medio - piccole sono consentite nelle Zone Territoriali Omogenee sotto indicate **nei limiti di superficie di vendita specificamente riportati per ciascuna Zona e settore merceologico**, sempre che non si configurino un Parco Commerciale

Centro Storico

Settori alimentare e non alimentare generico – fino a 250 mq di superficie di vendita.

Zone B e C (diverse da quelle comprese nel Centro Storico)

Settore alimentare – fino a 400 mq di superficie di vendita;

Settore non alimentare generico – fino a 600 mq di superficie di vendita.

Nelle Zone assoggettate a strumento attuativo (SAV), comprese le Zone D2/1, D2/3, D2/14 e D2/16, il limite di superficie di vendita per il settore alimentare è di 400 mq. mentre il limite di superficie di vendita per il settore non alimentare - sia generico che a grande fabbisogno di superficie - s'intende quello derivante dall'applicazione delle specifiche Norme Tecniche di Attuazione, non superiore comunque a 1000 mq. di superficie di vendita.

Zone D2 (escluse le Zone D2/1, D2/3, D2/14 e D2/16) e Zone D3

Settore non alimentare generico e non alimentare a grande fabbisogno di superficie fino a 1000 mq di superficie di vendita. Settore alimentare limitatamente ai trasferimenti da altre ZIO di strutture operanti da almeno tre anni.

Solo nell'ambito del PIRUEA "Ceccato" viene consentito anche il settore **misto**.

Zone D1/34 e D1/35 (col rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 24 delle N.T.A del vigente P.R.G.)

Settore non alimentare generico e non alimentare a grande fabbisogno di superficie fino a 1000 mq di superficie di vendita e col rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 24 delle N.T.A del vigente P.R.G.

Per tutti gli insediamenti autorizzati in nuovi locali, in relazione a quanto previsto dai precedenti commi, deve essere garantita una disponibilità di aree da destinare a parcheggio nella misura prevista dalle vigenti norme di P.R.G. e comunque non inferiore a quella determinata dall'art. 16, comma 1, lettere a) e b), della legge regionale.

Art.7

Medie strutture da 1001 mq. a 2.500 mq.

In conformità alla D.G.R. n. 496 del 18 febbraio 2005 sono autorizzabili nelle Zone D2 e nelle Zone D3, con esclusione delle Zone D2/1, D2/3, D2/14 e D2/16, senza il previo calcolo dell'indice relativo al rapporto di densità tra gli esercizi di vicinato e le medio - grandi strutture di vendita, le seguenti fattispecie:

- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie inferiore a mq. 1.000 che per effetto dell'ampliamento superano i 1000 mq, purché operanti da almeno 3 anni;
- ampliamenti di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq. 1.000 (art. 17, comma 1, lettera b) purché operanti da almeno 3 anni.

Nelle fattispecie di ampliamento sopra esposte, ad eccezione del PIRUEA "Ceccato" la superficie di vendita finale non potrà comunque superare del 20% la superficie originaria.

Sono sempre consentiti i trasferimenti nelle Zone D2 e nelle Zone D3 - ad esclusione delle Zone D2/1, D2/3, D2/14 e D2/16 - di strutture medio grandi dei settori non alimentare generico e non alimentare a grande fabbisogno di vendita. Per il settore alimentare tale possibilità è consentita per strutture operanti da almeno tre anni.

Compatibilmente col previo rispetto del rapporto di densità tra gli esercizi di vicinato e le medio - grandi strutture di vendita sopra richiamato, sono autorizzabili l'apertura, l'ampliamento, la variazione del settore merceologico di strutture di vendita medio - grandi, sempre che non si configuri un Parco Commerciale, limitatamente al settore non alimentare generico, al settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie e nelle sole Zone D2, ad esclusione delle Zone D2/1, D2/3, D2/14 e D2/16, D2/19 e D2/22. Solo nell'ambito del PIRUEA "Ceccato" viene consentito anche il settore **misto.**

Le fattispecie previste per le Zone D2 e D3 al comma 3 (limitatamente ai settori non alimentare generico e non alimentare a grande fabbisogno di superficie) - ed al comma 4 sono altresì autorizzabili, sempre che non si configuri un Parco Commerciale, nelle Zone D1/34 e D1/35 col rispetto delle ulteriori prescrizioni di cui all'art. 24 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Relativamente alle strutture medio - grandi è peraltro autorizzabile in questa fase, nelle sole Zone D2, con esclusione delle Zone D2/1, D2/3, D2/14 e D2/16, D2/19 e D2/22 ai sensi dell'art. 14 comma 8 della legge regionale, la concentrazione di quattro o l'accorpamento di più esercizi dotati di tabelle per generi di largo e generale consumo come previsti dall'articolo 31, comma 3 del D.M. 4 agosto 1988, n. 375, già autorizzati ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426. L'autorizzazione è rilasciata in deroga alla programmazione commerciale comunale alle seguenti condizioni:

- a) che gli esercizi siano rimasti aperti al pubblico nel comune da almeno tre anni in forma continuativa ai sensi dell'articolo 8, comma 1, lettera d);
- b) che la superficie finale non sia superiore alla somma delle superfici concentrate o accorpate e comunque entro il limite dei 2.500 mq. di superficie di vendita;
- c) che vi sia l'impegno del richiedente al reimpiego del personale dei preesistenti esercizi. Ai sensi dell'art. 8 comma 9 della legge regionale nel caso di cui al precedente comma, contestualmente al rilascio di nuova autorizzazione, il Comune revoca i titoli autorizzativi dei preesistenti esercizi.

Per il rilascio dell'autorizzazione relativamente alle strutture di vendita medio grandi deve essere garantita una disponibilità di area libera e di parcheggio nella misura determinata dall'art. 16, comma 2, lettere c) e d), della legge regionale.

In ogni caso il rilascio delle autorizzazioni di cui al presente articolo è altresì subordinato all'accertamento dell'impatto sulla viabilità, ai sensi dell'art. 19 della legge regionale.

Art.8

Concentrazioni ed accorpamenti

E' sempre possibile, nel rispetto della programmazione specifica di ogni Zona prevista dagli artt. 6 e 7 del presente Regolamento, concentrare esercizi di medie strutture con altri esercizi di medie strutture preesistenti ed operanti nel Comune da almeno tre anni, di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda, purchè la superficie complessiva finale non sia superiore alle somme metriche degli esercizi originari e comunque entro i limiti di superficie di vendita stabiliti da tali articoli, in conformità alla disciplina urbanistica.

E' sempre possibile, nel rispetto della programmazione specifica di ogni Zona prevista dagli artt. 6 e 7 del presente Regolamento, ampliare una media struttura con la superficie di altre medie strutture di vendita preesistenti ed operanti nel Comune da almeno tre anni, di medesima titolarità al momento della presentazione della domanda, purchè la superficie complessiva finale non sia superiore alle somme metriche degli esercizi originari e comunque entro i limiti di superficie di vendita stabiliti da tali articoli, in conformità alla disciplina urbanistica.

Art.9

Caratteristiche degli esercizi

I locali destinati alla vendita al dettaglio devono avere accesso diretto da pubblica via ovvero, qualora trattasi di area privata, da cortili interni, androni, parti condominiali comuni in quest'ultimo caso devono avere finestre o altre luci o insegne visibili da area pubblica

Nel caso in cui la ditta svolga anche l'attività di commercio all'ingrosso, la vendita al dettaglio può essere effettuata in locali distinti e separati da pareti stabili, anche se dotati di porte di comunicazione interna non accessibili al pubblico, e ingressi distinti. Il divieto non si applica per la vendita dei seguenti prodotti ai sensi dell'art. 8 comma 4 della legge regionale:

- a) macchine, attrezzature, e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per edilizia;
- l) legnami

Si applica inoltre quanto previsto dall'art. 8 comma 2 della legge regionale in materia di organizzazione per reparti di un esercizio commerciale nonché quelle del comma 3 del medesimo articolo in materia di commercializzazione di prodotti previsti da legge speciali.

Ogni locale o complesso di locali, direttamente e funzionalmente collegati, identifica un unico esercizio commerciale.

Non può essere rilasciata per un medesimo locale più di un'autorizzazione.

CAPO III

Procedimento per le medie strutture di vendita

Art.10

Domanda di autorizzazione

La nuova apertura, il trasferimento di sede, l'ampliamento della superficie di vendita, la concentrazione, l'accorpamento e la variazione del settore merceologico delle medie strutture di vendita sono soggetti ad autorizzazione su istanza degli interessati, nel rispetto della legge regionale e della programmazione comunale di cui al Capo II del presente regolamento.

Nell'istanza devono essere dichiarati, a pena d'inammissibilità:

- il possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del decreto legislativo;
- il settore o i settori merceologici;
- l'ubicazione dell'esercizio;
- la superficie di vendita dell'esercizio;
- le eventuali condizioni necessarie ai fini dell'accorpamento o della concentrazione di esercizi, ai sensi dell'art. 14, comma 8, della legge regionale;
- la compatibilità urbanistica ed edilizia dei locali da adibire alla vendita.

Ai sensi dell'art. 14 comma 10 della legge regionale, per le medie strutture di vendita il rilascio dell'autorizzazione commerciale è subordinato al possesso del corrispondente titolo edilizio, secondo il criterio di correlazione di cui all'articolo 8, comma 1, lettera g), della medesima legge regionale, che ne costituisce condizione necessaria ma non sufficiente.

All'istanza deve essere allegata la seguente documentazione:

- una pianta in scala 1:100 o 1:200 dell'immobile, con evidenziata l'area dei locali destinati alla vendita;
- permesso edilizio di costruire od altro titolo idoneo;
- In caso di strutture medio - grandi, ai fini della valutazione dell'impatto sulla viabilità di cui all'art. 19 della legge regionale deve essere altresì allegata la documentazione prevista dal comma 4 del medesimo art. 19 e dalla DGR n. 569 del 25.2.2005.

All'istanza deve essere altresì allegata, anche sotto forma di autocertificazione, copia di ogni atto d'assenso comunque denominato (autorizzazioni, concessioni, licenze, pareri, nulla osta e similari) già acquisito dal richiedente e riferito all'iniziativa commerciale in questione.

Le domande di autorizzazione devono essere redatte sugli appositi moduli predisposti dalla Giunta Regionale e presentate al competente Ufficio comunale.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 8 comma 1 lettera f) della legge regionale tra domande concorrenti costituisce titolo di priorità la richiesta di concentrazione o di accorpamento e, in secondo luogo, si ha riguardo alla data di presentazione della domanda al Protocollo Generale del Comune.

Art.11

Adempimenti del responsabile del procedimento

Ai sensi dell'art. 14 comma 5 della legge regionale, il procedimento relativo all'autorizzazione deve concludersi entro 90 giorni dall'acquisizione della domanda al protocollo generale del Comune, decorsi i quali l'autorizzazione s'intende rilasciata.

Il termine del procedimento può essere sospeso dal responsabile del procedimento una sola volta per la richiesta d'integrazione dei documenti necessari ai fini istruttori.

Il Responsabile del procedimento, entro 10 giorni dal ricevimento della domanda, trasmette copia della stessa al Servizio Urbanistica dell'U.T.C., il quale, nei 15 giorni successivi, attesta la conformità della medesima con gli strumenti urbanistici vigenti.

Per l'istruttoria delle domande ed il rilascio delle autorizzazioni, si applicano comunque le disposizioni del D.P.R. 300/1992 che disciplina i procedimenti delle istanze soggette a silenzio assenso ed il Regolamento Comunale per la disciplina dei procedimenti amministrativi vigenti.

Le autorizzazioni possono essere rilasciate solo nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di destinazione d'uso dei locali e di quanto altro previsto dalle norme vigenti.

Art.12

Centri commerciali

Ai fini della determinazione delle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in essi presenti.

I singoli esercizi operanti all'interno dei centri commerciali devono essere autorizzati, su richiesta degli interessati, in conformità all'art. 9 della legge regionale

CAPO IV

Valorizzazione del centro storico

Art.13

Centro storico

Ai sensi dell'art.26 e 27e 28 della legge regionale è individuata come Centro Storico la zona comunale perimetrata dai vigenti Piani di Recupero.

Ai sensi dell'art.27, commi 3 e 4, della legge regionale, per gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali nelle aree del Centro Storico, sia gli oneri di urbanizzazione che la quota del contributo del costo di costruzione sono ridotti del 10%

Art.14

Botteghe storiche

Sono considerate "botteghe storiche" gli esercizi commerciali, i pubblici esercizi e le imprese artigianali situate nel centro storico che hanno svolto per più di 40 anni nello stesso locale l'attività di vendita al dettaglio inerente lo stesso genere merceologico oppure che presentano elementi di particolare pregio architettonico o degli arredi e di particolare interesse culturale e storico.

Lo stato di "bottega storica" viene riconosciuto con attestato rilasciato dal Comune, su specifica domanda del titolare dell'esercizio.

Lo stato di bottega storica costituisce un vincolo di mantenimento delle caratteristiche morfologiche delle vetrine e delle insegne, degli elementi di arredo esterno ed interno. Sono possibili interventi di restauro conservativo o di rinnovo parziale o totale dell'esercizio solo se conformi allo stile e alle caratteristiche architettoniche del progetto originario, da realizzarsi in base ad un progetto approvato dal Comune.

Per le botteghe storiche sono previste, ai sensi dell'art.10, comma 1, lettera b), del decreto legislativo, le seguenti speciali agevolazioni:

- pagamento dell'I.C.I. nell'aliquota minima di legge;
- riduzione dell'imposta comunale sulla pubblicità del 80%;
- riduzione del 50% della tassa o tariffa rifiuti

CAPO V

Norme speciali

Art.15

Tabelle speciali di cui all'art.56 del D.M. 375/88

La vendita dei prodotti di cui alle tabelle speciali per i titolari di farmacie, rivendite di generi di monopolio e di impianti di distribuzione di carburanti, di cui all'art. 56 del decreto ministeriale 4 agosto 1988, n. 375, è subordinata al possesso dei soli requisiti morali di cui all'art. 5, commi 2 e 4 del decreto legislativo

La vendita può iniziare previa denuncia inizio attività al Comune, ai sensi dell'art. 19 della L.241/90. Nella denuncia la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti morali di cui all'art. 5 del decreto legislativo

L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale e non può essere ceduta separatamente.

Per la vendita dei prodotti di cui alla tabella riservata ai titolari di impianti di distribuzione di carburanti si richiama quanto stabilito dalla l. 28.12.1999 n. 496.

Art.16 Subingresso

Il subentro in una media struttura di vendita a seguito di trasferimento della gestione o della proprietà per atto tra vivi o per causa di morte, è disciplinato dall'art. 14, comma 11, della legge regionale

Il trasferimento in gestione o in proprietà di un esercizio di vendita, per atto tra vivi o a causa di morte, comporta di diritto il trasferimento dell'autorizzazione a chi subentra nello svolgimento dell'attività, sempre che sia avvenuto l'effettivo trasferimento dell'esercizio ed il subentrante abbia i requisiti professionali e morali per l'esercizio dell'attività. Non può essere oggetto di atti di trasferimento in gestione o in proprietà l'attività corrispondente ad un solo settore merceologico di un esercizio.

Il subentrante già in possesso dei requisiti, alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio o, nel caso di subingresso per causa morte, alla data di acquisto del titolo, può iniziare l'attività, solo dopo aver presentato apposita comunicazione al Comune. Qualora a decorrere dalla data predetta non inizi l'attività entro il termine previsto dall'art. 22, comma quarto, lettera a), del decreto legislativo, decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa.

Il subentrante per causa di morte non in possesso dei requisiti professionali alla data di acquisto del titolo, può iniziare l'attività solo dopo avere acquisito i requisiti professionali e aver presentato apposita comunicazione di subingresso al Comune. Qualora non inizi l'attività entro un anno dalla data predetta, decade dal diritto di esercitare l'attività del dante causa.

Fermo restando il disposto dei commi precedenti, il subentrante per causa di morte, anche se non in possesso dei requisiti professionali, ha comunque facoltà di continuare a titolo provvisorio l'attività del dante causa, per non più di sei mesi dalla data di acquisto del titolo, dandone immediata comunicazione al Comune.

Il subentrante per atto tra vivi non in possesso dei requisiti professionali alla data dell'atto di trasferimento dell'esercizio, può iniziare l'attività solo dopo aver acquisito i requisiti professionali e presentato apposita comunicazione di subingresso al Comune. Decade da tale titolo nel caso in cui non inizi l'attività entro il termine di cui all'art 22 comma 4, lett a) del decreto legislativo

Nei casi in cui sia avvenuto il trasferimento della gestione di un esercizio, l'autorizzazione rilasciata al subentrante è valida fino alla data in cui ha termine la gestione. Qualora chi subentra non comunichi il subingresso e non inizi l'attività entro il termine di cui all'art 22, comma 4, lett.a) del decreto legislativo, decade dal diritto di esercitare tale attività.

I termini del presente articolo potranno essere prorogati da parte del Responsabile del procedimento, su motivata istanza della ditta, per cause oggettive non dipendenti dalla ditta stessa.

Nei casi in cui sia avvenuto il trasferimento della gestione di un esercizio, l'autorizzazione rilasciata al subentrante è valida fino alla data in cui ha termine la gestione. Qualora chi subentra non comunichi il subingresso e non inizi l'attività entro il termine di cui all'art 22, comma 4, lettera a) del decreto legislativo, decade dal diritto di esercitare tale attività.

CAPO VI

Sanzioni e norme finali

Art.17

Sanzioni

Nei casi di infrazione alle norme del presente regolamento, al di fuori dei casi già sanzionati da leggi, è prevista per i trasgressori la facoltà di estinguere l'illecito effettuando il pagamento in misura ridotta di EURO 774,69

Art.18

Norma finale

Il presente atto viene sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle norme contenute nel decreto legislativo e nella Legge regionale.