



**COMUNE DI PADOVA**  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
SETTORE COMMERCIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

**IL COMMERCIO AL DETTAGLIO  
SU AREA PRIVATA**  
PIANIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 50/2012  
ART.2 DEL REGOLAMENTO ATTUATIVO

***Integrazione al documento preliminare  
e riapertura dei termini per la  
partecipazione***

***Ridefinizione del “Centro Urbano”  
approvato con D.G.C. n.502 del 15/10/2013  
ai sensi art.3 L.R. 50/2012***



Gruppo di lavoro  
Capo Settore Pianificazione Urbanistica  
arch.Franco Fabris  
Capo Settore Commercio ed Attività Economiche  
dott.Fernando Schiavon

Funzionario tecnico arch.Luisa Dri  
Funzionario tecnico ing.Leopoldo Lusa  
Funzionario amministrativo P.O.dott.ssa Luisa Zugolaro

## Indice

Premessa.....	3
Quadro normativo.....	4
Cartografia di riferimento - "Centro Urbano".....	6
Definizioni.....	7
• Medie strutture di vendita	
• Medio centro commerciale	
• Grandi strutture di vendita	
Contenuti - Indirizzi.....	8
Avviso pubblico	

## **PREMESSA**

E' nei programmi di questa Amministrazione, in attuazione a quanto previsto dalla L.R.50/2012, approvare il "Piano del Commercio al Dettaglio" su area privata, per la pianificazione delle nuove medie e grandi strutture di vendita già avviato dalla precedente Amministrazione con la pubblicazione del Documento Preliminare.

In attuazione della citata L.R. 50/2012, la precedente Amministrazione ha pubblicato un documento preliminare avviando la partecipazione della cittadinanza e dei soggetti interessati alla definizione del nuovo "Piano del Commercio per le medie e grandi strutture di vendita", ed a seguito della pubblicazione, sono pervenute 22 osservazioni riguardanti prevalentemente l'individuazione di aree specifiche per la realizzazione di nuove medie e grandi strutture di vendita.

Con il presente atto, questa Amministrazione, ritenendo che le scelte da operare per il nuovo "Piano del Commercio" non possano prescindere dalla verifica di situazioni esistenti, di fatto non coerenti con la struttura edilizia in cui sono insediate, e considerando, inoltre, per la particolare situazione congiunturale, utile la verifica se vi siano attività economiche esistenti che potrebbero, con il loro ampliamento e/o trasferimento, essere un volano per la crescita economica della città, prevede di riaprire la partecipazione dei soggetti interessati per la formulazione di nuove proposte da presentare sulla base dei contenuti di seguito specificati.

Dalla verifica dello stato di attuazione delle previsioni urbanistiche avvenuta dopo l'approvazione del Centro Urbano definito sulla base del Codice della Strada, ma anche delle classificazioni territoriali operate dal Piano di Assetto del Territorio approvato, si è ritenuto opportuno ridefinire il perimetro del "Centro Urbano" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.502 del 15/10/2013, così come di seguito meglio specificato.



## **QUADRO NORMATIVO**

La Regione Veneto, con l'emanazione della L.R. n.50 del 28/12/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", ha espresso, tra gli altri, l'indirizzo di promuovere lo sviluppo di un sistema commerciale orientato alla valorizzazione di strutture di gestione coordinata ed unitaria dei sistemi commerciali locali.

La ratio dell'intera previsione legislativa è la rivitalizzazione e riqualificazione urbanistica dei centri storici e dei centri urbani, attraverso lo sviluppo delle attività commerciali e la cooperazione fra soggetti pubblici e privati, fissando alcuni criteri generali, ma rinviando al Regolamento la precisa indicazione degli indirizzi per la pianificazione e l'attuazione della stessa.

La Giunta Regionale, attuando le previsioni dettate dalla L.R. n.50 sopra descritta, con propria deliberazione n.1047 del 18/6/2013, ha adottato il Regolamento n.1 del 21/6/2013 (pubblicato sul BURV n.53 del 25/6/2013) recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale.

Al fine di rendere operativo in tempi rapidi lo sviluppo del sistema commerciale, la Giunta Regionale ha stabilito con il Regolamento (art.2 comma 6) che, entro 180 giorni dall'entrata in vigore dello stesso, e quindi entro il 22 dicembre 2013, i Comuni individuino, con appositi atti deliberativi, il Centro Urbano e le aree da riqualificare al fine di stabilire le aree per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita e le caratteristiche che queste dovranno assumere in funzione della localizzazione territoriale prevista.

Nell'organizzazione del sistema economico la Legge Regionale ha posto particolare attenzione al territorio già edificato, ed in particolare al Centro Storico, dove, di fatto, ha liberalizzato l'insediamento di tutte le

strutture commerciali, stabilendo che per le grandi dovranno essere definite le modalità, da concordare con il Comune, per reperire le superfici necessarie alla dotazione di parcheggi.

Per gli insediamenti all'interno delle aree già urbanizzate, viene data priorità agli ambiti interessati da riqualificazione e riconversione urbanistico edilizia o socio economica, con il chiaro obiettivo di stimolare in questo modo il recupero degli stessi ed un avvio dell'economia legato non solo alle attività commerciali in senso stretto, ma anche e soprattutto alle attività edilizie ed economiche più generali che le operazioni di rigenerazione urbana possono comportare.

Compito delle Amministrazioni Comunali, come previsto dalla Legge Regionale, è quello di stabilire e normare con successive varianti al Piano degli Interventi, la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita e delle medie comprese tra i 1.500 e 2.500 metri quadrati di superficie di vendita, decisioni che dovranno essere assunte dopo adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di definizione delle aree da parte dei soggetti privati interessati.

Sulla base di questi principi e prescrizioni normative, l'Amministrazione Comunale ha stabilito con il documento preliminare di cui alla deliberazione di G.C. n.502/2013, di dare avvio alla partecipazione dei cittadini e degli interessati alla formazione del Piano Comunale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, formulando alcuni indirizzi per la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita e predisponendo l'avviso per la presentazione delle eventuali proposte. Avvio alla partecipazione che con il presente atto viene prorogata, integrando gli indirizzi e l'avviso per la presentazione delle eventuali proposte.



## **CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO - “CENTRO URBANO”**

La Legge Regionale identifica il “Centro Urbano” con la parte del territorio, individuato ai sensi di quanto disposto dal “Codice della Strada”, con l'esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione e di edificazione.

Con deliberazione della Giunta Comunale n.502 del 15 ottobre 2013 è stata predisposta una cartografia del territorio comunale che definisce il “Centro Urbano”.

Considerato che nella definizione del “Centro Urbano”, il legislatore regionale ha ritenuto di considerare oltre ai parametri sopra descritti, anche quelle parti di territorio caratterizzato da tessuto urbano consolidato, si ritiene opportuno integrare il Centro Urbano già approvato, includendo nello stesso le aree già indicate dal P.A.T. ratificato in via definitiva dalla Provincia di Padova con deliberazione della Giunta n.142 del 4 settembre 2014, le “aree di urbanizzazione consolidata”, nonché gli ambiti di Piano Attuativo del PRG vigente confermati dallo stesso, mantenendo l'esclusione dallo stesso della Zona Industriale.

Conseguentemente sono state inserite nello stesso “Centro Urbano” le aree di risulta che, pur non interessate da strumenti attuativi approvati, sono di fatto complementari sugli stessi.

Al fine di rendere maggiormente espliciti gli ambiti che la Regione indica come prioritari per l'insediamento delle nuove strutture di vendita, sulla stessa planimetria del “Centro Urbano” vengono indicate, oltre al perimetro del Centro Storico, anche gli ambiti interessati da “riqualificazione e riconversione” già identificati dal Consiglio Comunale nel

Piano di Assetto del Territorio, approvato in via definitiva dalla Provincia di Padova con la citata deliberazione.

Per ambiti di riconversione e riqualificazione urbanistica vengono considerate le aree interessate dagli indicatori già stabiliti dalla normativa regionale e riguardanti parti della città che, per caratteristiche insediative sociali e strutturali, possono essere interessate da interventi di rigenerazione urbana con la sostituzione del sistema edilizio urbanistico in altro con funzioni ed utilizzazioni diverse; ma anche parti della città che confermando prevalentemente la struttura edilizia esistente necessitano di modifiche nell'utilizzazione edilizia, con l'inserimento di quelle attività economiche e di riorganizzazione degli spazi liberi necessari ed indispensabili al recupero economico e sociale delle stesse.

## **DEFINIZIONI**

Per strutture di vendita, la nuova normativa regionale, raggruppa sotto tale definizione quanto già previsto, in modo separato e con caratteristiche specifiche della precedente normativa ed in particolare rientrano nella definizione di " strutture di vendita" le seguenti tipologie di:

Media struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale, con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati.

Medio centro commerciale: una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizi comuni gestiti unitariamente.

Grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

- Grande Centro Commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizi comuni gestiti



unitariamente;

- Parco Commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.

In conformità ai contenuti ed alle procedure previste dalla Legge Regionale n. 50 del 2012, nonché del Regolamento attuativo dello stesso, con la presente integrazione al "**Documento Preliminare**" approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n.502 del 15 ottobre 2013 l'Amministrazione riapre il processo di partecipazione dei cittadini alla definizione del nuovo Piano Comunale per l'organizzazione degli insediamenti delle medie strutture di vendita da 1.500 a 2.500 metri quadrati di superficie di vendita e delle grandi strutture di vendita da oltre 2500 metri quadri di superficie di vendita, limitatamente alla presentazione di istanze coerenti con i contenuti di seguito specificati.

## **CONTENUTI - INDIRIZZI**

La riapertura dei termini fa salve le richieste e proposte già presentate e, come indicato in premessa, è finalizzata: alla verifica di situazioni esistenti che per le caratteristiche edilizie proprie dell'insediamento possono trasformarsi in grandi strutture senza alterare la capacità insediativa del PRG vigente; alla presenza di medie strutture di vendita esistenti che, con il loro trasferimento, possono trasformarsi in grandi strutture senza di fatto alterare la connotazione urbanistica e commerciale della città.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte ed al fine di consentire una valutazione di tutte le proposte presentate, ma di poter operare le scelte strategiche che possono portare ad un reale sviluppo dell'economia cittadina, con il presente bando l'Amministrazione invita i soggetti economici interessati a segnalare:



1. le attività economiche esistenti all'interno del territorio comunale aventi l'opportunità di ampliare l'attività fino alle superfici di vendita proprie delle grandi strutture di vendita (superiori ai 2.500 mq.) senza alterare le volumetrie e le superfici edilizie esistenti;
2. le "medie" strutture di vendita (superfici fino ai 2.500 mq.) esistenti all'interno del territorio comunale che intendono trasferirsi su altre aree per trasformarsi in "grandi" strutture di vendita, che abbiano già definito rapporti contrattuali con i proprietari delle aree dove richiedere una nuova grande struttura di vendita.

Al fine della definizione del "Piano" le proposte presentate verranno valutate sulla scorta delle indicazioni stabilite dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento di attuazione della stessa, nonché sulle reali possibilità e programmi per l'attuazione delle stesse, così come segnalati nell'ambito della partecipazione.

Le proposte dovranno essere trasmesse al Comune di Padova Settore Pianificazione Urbanistica Via Sarpi n.1 e/o tramite Pec: [urbanistica@comune.padova.legalmail.it](mailto:urbanistica@comune.padova.legalmail.it) entro le ore 13 del giorno 15 novembre 2014.

*Con la presente integrazione al "Documento Preliminare" viene predisposto ed allegato, oltre alla planimetria del territorio con l'individuazione del "centro urbano", modificato sulla base dei nuovi criteri, anche l'avviso pubblico di partecipazione al procedimento di approvazione del "Piano", domande che dovranno essere presentate in carta libera all'Amministrazione **entro il giorno 15 del mese di novembre 2014.***





# Comune di Padova

## SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

### IL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA

**Invito a segnalare particolari situazione di attività economiche esistenti al fine di definire il nuovo "Piano" ai sensi della L.R. n.50/2012 per lo sviluppo del sistema commerciale e suo Regolamento attuativo n.1 del 21/6/2013**

### IL CAPO SETTORE

Premesso che la Regione Veneto, con l'emanazione della L.R. n.50 del 28/12/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", ha espresso, tra gli altri, l'indirizzo di promuovere lo sviluppo di un sistema commerciale nell'ottica della rivitalizzazione dei centri storici ed urbani.

In attuazione della sopra citata Legge, la Giunta Regionale, con deliberazione n.1047 del 18/6/2013, ha adottato il Regolamento attuativo n.1/2013 recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, al fine di poter operare le scelte strategiche che possono portare ad un reale sviluppo dell'economia cittadina, con il presente bando l'Amministrazione invita i soggetti economici interessati a segnalare:

1. le attività economiche esistenti all'interno del territorio comunale aventi l'opportunità di ampliare l'attività fino alle superfici di vendita proprie delle grandi strutture di vendita (superiori ai 2.500 mq.) senza alterare le volumetrie e le superfici edilizie esistenti;
2. le "medie" strutture di vendita (superfici fino ai 2.500 mq.) esistenti all'interno del territorio comunale che intendono trasferirsi su altre aree per trasformarsi in "grandi" struttura di vendita, che abbiano già definito rapporti contrattuali con i proprietari delle aree dove richiedere una nuova grande struttura di vendita.

### avverte

che, dalla data di pubblicazione del presente avviso, possono essere inoltrate al Comune di Padova eventuali proposte d'individuazione delle suddette situazioni economiche esistenti.

Le proposte dovranno essere inoltrate, entro il 15 novembre 2014, all'indirizzo di posta certificata del Comune di Padova: [urbanistica@comune.padova.legalmail.it](mailto:urbanistica@comune.padova.legalmail.it) oppure dovranno essere presentate al Comune di Padova - Settore Pianificazione Urbanistica via Frà Paolo Sarpi n.2 - 35138 Padova.

Copia del presente avviso resterà affisso all'Albo Pretorio per 30 giorni.

IL CAPO SETTORE  
(Arch. Franco Fabris)