



**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

***Documento preliminare***

***Individuazione del centro urbano  
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 A.S ing.Leopoldo Lusa  
Funzionario amministrativo P.O.dott.ssa Luisa Zugolaro



## Indice

Quadro normativo.....	1
Cartografia di riferimento.....	3
Definizioni.....	4
• Media strutture di vendita	
• Medio centro commerciale	
• Grandi strutture di vendita	
Indirizzi.....	5
Avviso pubblico	

## IL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA

### **PIANIFICAZIONE LOCALE DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**

ART. 4 DELLA L.R. 50/2012 ED ART. 2 DEL REGOLAMENTO ATTUATIVO

#### DOCUMENTO PRELIMINARE

#### INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO

#### 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 Regolatore, la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita e delle medie comprese tra i 1.500 e 2.500 metri quadrati di superficie di vendita, 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 presente documento

preliminare, di dare avvio alla partecipazione dei cittadini e degli interessati alla formazione del Piano Comunale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, formulando già alcuni indirizzi per la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita e predisponendo l'avviso per la presentazione delle eventuali proposte.

### CARTOGRAFIA DI RIFERIMENTO

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.

Sulla scorta della cartografia, con la definizione del "Centro abitato" già approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 2002/0311 del 30/04/2002, e delle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente relativamente alle zone produttive, nonché alle aree ancorché edificabili ma non ancora edificate, è stata predisposta una cartografia del territorio comunale che definisce il "centro urbano" ai sensi della normativa regionale.

Al fine di rendere maggiormente espliciti gli ambiti che la Regione indica come prioritari per l'insediamento delle nuove strutture di vendita, sulla stessa planimetria del "Centro Urbano" vengono indicate, oltre al perimetro del Centro Storico, anche gli ambiti interessati da "riqualificazione e riconversione" già identificati dal Consiglio Comunale in sede di adozione del Piano di Assetto del Territorio, strumento in fase di approvazione definitiva da parte della Provincia di Padova.

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

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

- Grande Centro Commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizi comuni gestiti unitariamente;
- Parco Commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche.

In conformità ai contenuti ed alle procedure previste dalla Legge Regionale n. 50 del 2012 nonché del Regolamento attuativo dello stesso, con il presente "**Documento Preliminare**" l'Amministrazione avvia 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.

Al fine di rendere efficace la partecipazione dei soggetti interessati alla definizione del nuovo "Piano", vengono di seguito elencate alcune considerazioni necessarie ed indispensabili per la formulazione di proposte, che possono portare ad un contributo reale e costruttivo, definendo già alcuni indirizzi orientati per la nuova programmazione.

#### INDIRIZZI

Il sistema della grande distribuzione presente nel territorio comunale è già organizzato secondo gli assi della mobilità principale di distribuzione del traffico, che vanno da est ad ovest, come evidenziato nella planimetria del "Centro Urbano", dove sono prevalentemente localizzate le grandi strutture di vendita esistenti e/o previste dalla programmazione vigente. Tale sistema peraltro non è completamente attuato, con interventi in parte già approvati e in parte con opere iniziate ma sospese, un organismo questo che certamente subisce le conseguenze della crisi economica rallentando la realizzazione delle nuove strutture degli insediamenti nel loro complesso.

Queste condizioni e le finalità della legge regionale che spingono verso la riqualificazione di ambiti urbani già edificati ad un minore consumo di territorio non urbanizzato, fa sì che per l'individuazione dei nuovi insediamenti dovranno essere considerate non solo le condizioni della vigente programmazione ma anche le soluzioni che prevedono una minore utilizzazione di aree non urbanizzate, con particolare riguardo alle aree di

riqualificazione e riconversione urbanistica ed edilizia.

Per quanto riguarda gli interventi sugli ambiti già indicati dal P.A.T. come zone di riqualificazione, e riportate sempre nella tavola del “Centro Urbano”, queste riguardano situazioni molto vaste ed eterogenee per condizioni fisiche e sociali, che potranno certamente essere interessate dalle nuove strutture commerciali, anche per porzioni limitate delle stesse, ma non particolarmente piccole, in ogni caso gli interventi dovranno comunque essere tali da garantire un'efficace e sostanziale rigenerazione di queste, mediante un sistema coordinato di interventi che non dovranno generalmente riguardare il solo insediamento commerciale.

*Con il presente "Documento Preliminare" viene predisposto ed allegato, oltre alla planimetria del territorio con l'individuazione del "centro urbano", 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 2013.***





# Comune di Padova

## SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

### IL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA

**Invito a segnalare aree di riqualificazione e riconversione, 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, il quale prevede che i Comuni devono individuare, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del Regolamento - pertanto entro il 22 dicembre 2013 - le aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare.

Per aree degradate la Regione intende gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) degrado edilizio
- b) degrado urbanistico
- c) degrado socio economico

come definiti dall'art.2, comma 3, del Regolamento regionale.

Preso atto che il Regolamento dispone che la deliberazione d'individuazione delle aree degradate da riqualificare sia preceduta da adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di definizione delle aree,

### **avverte**

che, dalla data di pubblicazione del presente avviso, possono essere inoltrate al Comune di Padova eventuali proposte d'individuazione delle suddette aree da riqualificare e riconvertire, aventi le caratteristiche di cui al comma 3 dell'art.2 del Regolamento sopracitato.

Le proposte dovranno essere inoltrate, entro il 15 novembre 2013, 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.

Padova, 15 ottobre 2013

IL CAPO SETTORE  
(Arch. Franco Fabris)