



**Città di  
Preganziol**

**VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**  
piano regolatore comunale ai sensi della L.R. n. 11/2004

**DOCUMENTO DEL  
SINDACO**

MARZO 2014

Sindaco  
Arch. Sergio Marton

Segretario Comunale  
Dott.sa Ilaria Piattelli

Assessore Urbanistica  
Arch. Nicola Giusto

Responsabile III Settore  
Geom. Lucio Baldassa

## **INDICE**

### **Premessa**

**1. Il Documento del Sindaco ed il ruolo ad esso attribuito  
nella Legge Urbanistica Regionale**

**2. Contenuti e finalità della Variante n. 1 al Piano degli  
Interventi**

**3. Procedura per la formazione della Variante n. 1 al  
Piano degli Interventi**

## **Premessa**

Il Comune di Preganziol si è recentemente dotato del suo primo Piano degli Interventi, vigente da qualche giorno.

Quando il primo Piano degli Interventi era ormai stato definito ed era prossimo alla sua adozione da parte del Consiglio Comunale, adozione avvenuta il 18 luglio 2013, la Regione Veneto ha pubblicato, precisamente sul B.U.R. n. 53 in data 25 giugno 2013, il Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)*".

In assenza di tale regolamento non vi è stato modo, perciò, di adeguare il primo Piano degli Interventi alla L.R. n. 50/2012, né la possibilità di farlo nei ridottissimi tempi antecedenti la sua adozione in Consiglio Comunale. Tuttavia le principali scelte relative all'insediamento di attività commerciali nel territorio comunale di Preganziol sono già state valutate e delineate nel P.A.T. e definite nel P.I.; è ora necessario adeguare lo strumento urbanistico operativo comunale alla normativa regionale in materia di attività commerciali redigendo una apposita Variante al Piano degli Interventi.

## **1. Il Documento del Sindaco ed il ruolo ad esso attribuito nella Legge Urbanistica Regionale**

La L.R. n. 11/2004 introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale, con l'avvio della redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo (Piano degli Interventi – P.I.), di produrre un documento programmatico, solitamente denominato “Documento del Sindaco”, la cui finalità è fissare gli obiettivi della nuova pianificazione delineando gli interventi previsti nel P.I. in attuazione e coerenza al P.A.T. e ai suoi principi di sostenibilità.

Il Documento del Sindaco è dunque un atto preliminare e propedeutico alla definizione del Piano degli Interventi e delle sue Varianti. Per il suo carattere programmatico all'interno del Documento del Sindaco vengono delineati i contenuti della Variante al Piano degli Interventi del Comune di Preganziol, nel rispetto della coerenza con il Piano di Assetto del Territorio.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, è il punto di partenza non solo per la redazione del primo Piano degli Interventi, ma anche, come in questo caso, per le successive revisioni del P.I.; esso avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza.

## **2. Contenuti e finalità della Variante n. 1 al Piano degli Interventi**

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 18 dicembre 2013 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Preganziol, successivamente pubblicato ed attualmente in vigore.

Nel Piano degli Interventi vigente sono state definite, coerentemente con il Piano di Assetto del Territorio, le possibilità di riqualificazione, trasformazione e sviluppo degli insediamenti presenti o previsti sul territorio comunale di Preganziol coerentemente con gli obiettivi e la disciplina dei grandi contenitori tematici definiti dai perimetri degli Ambiti Territoriali Omogenei individuati dal P.A.T..

Il Piano degli Interventi vigente disciplina anche gli aspetti relativi alla possibilità di insediamento delle attività commerciali, distinguendo le aree nelle quali è previsto l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita in attuazione al P.A.T..

Tuttavia, come spiegato in premessa, non è stato possibile coordinare i tempi di adozione e successiva approvazione del Piano degli Interventi con l'emanazione del regolamento attuativo della legge regionale in materia di attività commerciali.

Con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1047 del 18 giugno 2013 è stato approvato il Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 recante "*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*", in vigore dal 1 gennaio 2013.

Dall'emanazione del Regolamento i Comuni avevano 180 giorni, poi prorogati di altri 180, per l'adeguamento del proprio strumento urbanistico ai nuovi indirizzi regionali, espressione di una nuova politica per lo sviluppo commerciale territoriale, introdotti con la L.R. n. 50/2012, nel rispetto degli ulteriori indirizzi, esplicativi dei criteri di pianificazione, contenuti nel Regolamento Regionale sopra citato.

Ne discende che il termine di adeguamento degli strumenti urbanistici e territoriali è fissato al 25 giugno 2014,

E' perciò necessario che anche il Comune di Preganziol adegui il Piano degli Interventi adottando un'apposita Variante la quale, rispetto ai contenuti del P.I. vigente, dovrà definire:

a) l'individuazione dei perimetri dei Centri Urbani;

b) l'individuazione delle aree dismesse e degradate;

Tali individuazioni sono previste dalla L.R. n. 50/2012 in quanto essa favorisce la localizzazione all'interno dei perimetri di "centro urbano", come definito all'art. 3 della legge stessa, delle nuove aree per l'insediamento delle medie strutture di vendita con superficie superiore ai 1500 mq e delle grandi strutture di vendita anche attraverso interventi di riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate sotto l'aspetto edilizio e/o urbanistico e/o socio-economico;

c) la ricognizione delle aree con destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o per medie strutture di vendita, queste ultime con superficie di vendita superiore a mq. 1.500, oggetto di nuova individuazione o di ampliamento per effetto del P.I. richiamato.

d) la regolamentazione dei "Centri Commerciali" per effetto delle norme sulle liberalizzazioni, come disposto dall'Amministrazione con precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 29 novembre 2012;

e) l'adeguamento ai sensi della legislazione vigente della normativa del P.I. inerente il sistema commerciale con particolare riferimento alla revisione delle Norme Tecniche Operative del P.I. relative alle "Zone D", alle dotazioni private di parcheggi nonché alle modalità di computo di tali dotazioni ai fini del calcolo della Slp realizzabile.

### **3. Procedura per la formazione della Variante n. 1 al Piano degli Interventi**

Per quanto riguarda l'iter di approvazione della Variante al P.I. di adeguamento alla L.R. n. 50/2012 questo è fissato per tutti i P.I. dall'articolo 18 della L.R. n. 11/2004.

I principali adempimenti da compiere sono:

- adozione in Consiglio Comunale del "Documento del Sindaco" e avvio formale della partecipazione;
- pubblicazione di un avviso pubblico per la manifestazione di proposte di individuazione di aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare ai sensi della L.R. n. 50/2012 finalizzato all'individuazione di nuove aree idonee alla localizzazione di medie strutture di vendita con superficie superiore ai 1500 mq e di grandi strutture di vendita;
- adozione in C.C. della Variante al Piano degli Interventi;
- deposito presso la sede comunale entro 8 giorni dall'adozione e avvio del periodo di 30 giorni destinato alla consultazione pubblica;
- periodo di ulteriori 30 giorni per la formulazione di osservazioni;
- periodo di 60 giorni per la discussione in C.C. delle controdeduzioni alle osservazioni e per l'approvazione della Variante al Piano degli Interventi;
- pubblicazione all'albo pretorio del Comune della Variante n. 1 al P.I. che diventa efficace dopo 15 giorni dalla pubblicazione stessa.