COMUNE DI LEVICO TERME

PRG

VARIANTE 2014

per

ADEGUAMENTO NORMATIVO

RELAZIONE TECNICA

per l'adozione definitiva – III adozione

PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

L.P. 30 Luglio 2010, n. 17 e d.G.P. n. 1339 del 01 Luglio 2013

ADOZIONE DEFINITIVA – III ADOZIONE

UFFICIO SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO

Sede Amministrativa: Via Marconi, n. 6 - 38056 - LEVICO TERME
C.F. 00253930226 - P.IVA 00338270226 - Tel. 0461/710211 - Fax 0461/710261
E-Mail Ufficio: urbanistica@comune.levico-terme.tn.it - E-Mail: protocollo@comune.levico-terme.tn.it
Sito Web: www.comune.levico-terme.tn.it – Posta Elettronica Certificata: comunelevicoterme@cert.legalmail.it

PREMESSA ALL'ADOZIONE DEFINITIVA - III ADOZIONE

Con Deliberazione consiliare n. 72 di data 22.12.2014 il Comune di Levico Terme ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale di adeguamento ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale (L.P. 30 Luglio 2010, n. 17 e d.G.P. n. 1339 di data 01 Luglio 2013).

Con proprio parere n. 41/15 di data 18.03.2015, teso alla verifica di coerenza del piano adottato rispetto alla disciplina provinciale di settore, il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante subordinatamente alla modifica dei relativi contenuti secondo le osservazioni espresse nel proprio parere, quali:

1. "*perplessità in ordine a quanto stabilito con i commi 5, 6 e 7 dell'articolo 74, attraverso i quali, senza alcun approfondimento o motivazione di natura tecnica, il Comune limita l'insediamento ai soli esercizi di vicinato escludendo le medie strutture di vendita. A tale proposito si evidenzia che la deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 del 1 Luglio 2013 stabilisce che gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio possono essere insediate in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale nel rispetto dei vincoli dettati dal PUP. Non vi è dubbio che le zone di cui all'articolo 74, commi 5, 6, 7 risultano compatibili con la destinazione commerciale in quanto viene ammesso l'insediamento degli esercizi di vicinato; a parere di questo Servizio, pertanto, in tali aree andrà ammesso anche l'insediamento di medie strutture di vendita, selezionate attraverso l'applicazione dei parametri edilizi stabiliti agli articoli 76, 76bis e 76ter*";

2. "*si richiede inoltre un attento approfondimento di quanto stabilito dall'articolo 74, comma 8, lettera c), secondo il quale nelle zone ricettive e alberghiere (articolo 43) non viene ammessa alcuna attività di commercio al dettaglio*";

3. "*si propongono inoltre i seguenti aggiornamenti conseguenti ad una modificazione alla deliberazione n. 1339/2013 introdotta con deliberazione n. 678 del 9 maggio 2014:*

   a. *articolo 76, comma 1: sostituire le parole "dal punto 6.3.1" con "dal punto 10";*

   b. *articolo 76, comma 3: aggiungere il seguente periodo: "Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al Comune ai sensi della legge provinciale sul commercio"*".

L'Amministrazione comunale di levico Terme, preso atto delle osservazioni avanzate dai competenti Servizi della Provincia Autonoma di Trento, ha ritenuto di confermare le previsioni assunte con la Deliberazione consiliare n. 72 di data 22.12.2014 per le motivazioni più in dettaglio esplicitate nella relazione allegata all'adozione definitiva di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 di data 14.05.2014, anche e soprattutto in considerazione di quanto riportato dal Piano Territoriale della Comunità Alta Valsugana e Bersntol – Stralcio sul commercio.

Con nota prot. S013-2015-308847 (PRAT. 2142)/18.2.2 di data 11.06.2015 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio ha sospeso il procedimento di approvazione della variante al piano regolatore generale del Comune di Levico Terme con la seguente motivazione, relativa ai contenuti riportati nell'art. 74, commi 5, 6 e 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.:

> "*Nel merito si richiede un ulteriore approfondimento, posto che i criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale [..] al punto 3.1 stabiliscono che gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita al dettaglio possono essere insediate in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale, nel rispetto dei vincoli dettati dal PUP. La limitazione proposta dal Comune di Levico Terme va quindi motivata sotto il profilo urbanistico rispetto a specifiche aree, dove i vincoli urbanistici del PUP richiedono di limitare le superfici ammesse. Ciò premesso, si prospettano le osservazioni sopra evidenziate al fine del necessario approfondimento e della conseguente modifica degli elaborati di variante al PRG.*"

Sede Amministrativa: Via Marconi, n. 6 - 38056 - LEVICO TERME
C.F. 00253930226 - P.IVA 00338270226 - Tel. 0461/710211 - Fax 0461/710261
E-Mail Ufficio: urbanistica@comune.levico-terme.tn.it - E-Mail: protocollo@comune.levico-terme.tn.it
Sito Web: www.comune.levico-terme.tn.it – Posta Elettronica Certificata: comunelevicoterme@cert.legalmail.it

Vista la comunicazione sopra riportata, si è quindi ritenuto opportuno procedere allo stralcio dei commi 5, 6 e 7 dell'art. 74 delle Norme Tecniche di Attuazione così come riportati nel testo di adozione definitiva (delib. Consiglio Comunale n. 24 di data 14.05.2015), al fine di adeguare l'intera normativa comunale alle disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 del 01.07.2013.

Sede Amministrativa: Via Marconi, n. 6 - 38056 - LEVICO TERME
C.F. 00253930226 - P.IVA 00338270226 - Tel. 0461/710211 - Fax 0461/710261
E-Mail Ufficio: urbanistica@comune.levico-terme.tn.it - E-Mail: protocollo@comune.levico-terme.tn.it
Sito Web: www.comune.levico-terme.tn.it – Posta Elettronica Certificata: comunelevicoterme@cert.legalmail.it

Variante

Per

ADEGUAMENTO NORMATIVO

Un argomento di particolare importanza per il governo del territorio è costituito dalla nuova disciplina in materia di urbanistica commerciale.

Con la deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 01 Luglio 2013 sono state infatti stabilite le disposizioni attuative della L.P. 30 Luglio 2010, n. 17, la nuova legge provinciale sul commercio. Esse prevedono e specificano i criteri di insediamento delle attività commerciali sull'intero territorio comunale, disciplinando la materia sotto ogni aspetto, non solo relativamente alle modalità di insediamento delle relative strutture.

Queste disposizioni normative vanno a costituire un compendio organico che disciplina la materia anche per gli aspetti prima demandati alla materia urbanistica in senso stretto, quali parcheggi, parametri edilizi, servizi a disposizione della clientela, …

Entro il 31 Dicembre 2014 i comuni sono tenuti a verificare la conformità dei propri strumenti urbanistici rispetto a questi nuovi criteri ed a procedere all'adeguamento dei piani regolatori generali alle nuove disposizioni, come disposto dall'art. 13 della l.p. 30 luglio 2010, n. 17 "*Disciplina dell'attività commerciale*", che stabilisce che

> *"Le comunità e i comuni, nell'esercizio della loro funzione di pianificazione territoriale, si conformano ai criteri di programmazione urbanistica stabiliti dalla deliberazione prevista dal comma 1, adottando le eventuali varianti di adeguamento entro dodici mesi dall'approvazione della deliberazione o delle sue successive modifiche".*

Il termine, inizialmente fissato per il 01 Luglio 2014, è stato successivamente prorogato al 31 Dicembre 2014.

Con la presente variante si è quindi proceduto alla sostituzione pressoché integrale del Titolo IV – Urbanistica Commerciale delle vigenti Norme di Attuazione del PRG, che sono state sostituite da nuovi articoli riportanti la vigente disciplina commerciale provinciale.

Nella redazione del nuovo Titolo si è avuta cura di coordinare le scelte pianificatorie a livello commerciale precedentemente approvate dal Consiglio Comunale di Levico Terme con le nuove norme di cui alla presente variante, recependo comunque in toto le nuove disposizioni di cui alla deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 01.07.2013 Si discosta da queste ultime unicamente la scelta di non ammettere l'insediamento di esercizi di vicinato all'interno delle attività ricettive, per le quali si è ritenuto essenziali il mantenimento della loro esclusiva funzione ricettiva. Peraltro, si evidenzia che le norme proposte fanno "*salvo quanto disposto dalle specifiche normative provinciali di settore*". Per le aree ricettive, in particolare, si fa quindi riferimento a quanto stabilito dalla L.P. 15 Maggio 2002, n. 7 "Disciplina degli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri e promozione della qualità della ricettività turistica" ed in particolare all'articolo 18 "Attività commerciali" del d.P.P. 25 Settembre 2003, n. 28-149/Leg "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 15 Maggio 2002, n. 7 […]", che ammette negli esercizi alberghieri

> *"l'apertura di uno o più esercizi commerciali al dettaglio a condizione che sia garantita la prevalenza dell'attività alberghiera e la superficie della struttura di vendita attivata oppure, in caso di più strutture, la somma delle loro superfici, non ecceda complessivamente il limite di superficie previsto, per gli esercizi di vicinato, dall'articolo 2, comma 1, lettera a) della legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 (Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento)."*

L'Amministrazione ritiene che la generalizzata previsione di insediamento di attività commerciali nelle aree ricettive possa di fatto portare a snaturare il disegno complessivo di sviluppo urbanistico proposto dal PRG, con una commistione di funzioni che mal si concilia con l'idea di organizzazione del territorio demandata e delineata dal Comune.

Non si vuole con questo precludere in toto la possibilità di insediamento di attività commerciali in tali aree, bensì evitare che queste ultime possano essere insediate indipendentemente dalla presenza di strutture ricettive, alle quali è riservata la possibilità di insediamento.

Sede Amministrativa: Via Marconi, n. 6 - 38056 - LEVICO TERME
C.F. 00253930226 - P.IVA 00338270226 - Tel. 0461/710211 - Fax 0461/710261
E-Mail Ufficio: urbanistica@comune.levico-terme.tn.it - E-Mail: protocollo@comune.levico-terme.tn.it
Sito Web: www.comune.levico-terme.tn.it – Posta Elettronica Certificata: comunelevicoterme@cert.legalmail.it

Gli esercizi di vicinato, quindi, potranno insediarsi in tali aree ma solo se l'attività ricettiva risulterà essere prevalente rispetto a quella commerciale. In tale modo verrà salvaguardata la destinazione originaria dell'area e, in definitiva, il disegno urbanistico complessivo.

Sede Amministrativa: Via Marconi, n. 6 - 38056 - LEVICO TERME
C.F. 00253930226 - P.IVA 00338270226 - Tel. 0461/710211 - Fax 0461/710261
E-Mail Ufficio: urbanistica@comune.levico-terme.tn.it - E-Mail: protocollo@comune.levico-terme.tn.it
Sito Web: www.comune.levico-terme.tn.it – Posta Elettronica Certificata: comunelevicoterme@cert.legalmail.it

L'ITER PROCEDURALE

L'adeguamento del Piano regolatore generale alle nuove disposizioni normative segue la normale procedura prevista per le varianti ai sensi dell'art. 33 della legge urbanistica 4 marzo 2008, n. 1 e ss. mm., in particolare quanto disposto dal relativo comma 2 bis:

"Le varianti adottate in caso di motivata urgenza, le varianti per opere pubbliche, quelle previste dall'articolo 55, comma 4, le altre eventuali tipologie di varianti non sostanziali individuate con il regolamento di attuazione e le varianti imposte dagli obblighi di adeguamento derivanti dal vigente ordinamento non sottostanno ai limiti e ai divieti di adozione previsti dal comma 2. Per queste varianti si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 31, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 31, comma 1. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 31, in relazione all'importanza e alla complessità della variante. Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 31, comma 8. In questo caso la Giunta provinciale approva la variante entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del comune circa la sussistenza delle condizioni previste da questo comma."

Si ricorda peraltro che tali varianti non sono contemplate ai fini dell'obbligo che non possono essere adottate più di tre varianti allo strumento urbanistico nello stesso biennio.

Sede Amministrativa: Via Marconi, n. 6 - 38056 - LEVICO TERME
C.F. 00253930226 - P.IVA 00338270226 - Tel. 0461/710211 - Fax 0461/710261
E-Mail Ufficio: urbanistica@comune.levico-terme.tn.it - E-Mail: protocollo@comune.levico-terme.tn.it
Sito Web: www.comune.levico-terme.tn.it – Posta Elettronica Certificata: comunelevicoterme@cert.legalmail.it