



COMUNE DI  
**Cavallino - Treporti**  
Città Metropolitana di Venezia  

---

*Servizio Urbanistica*

*OGGETTO: Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04. Modifica agli artt. 34 e 59 delle NTO. Adozione*

**Relazione**

*Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/04. Modifica agli artt. 34 e 59 delle NTO. Adozione*

Si è riscontrata negli ultimi anni l'apertura di alcune medie strutture di vendita in contesto urbano, ZTO B, in quanto la norma regionale e di conseguenza il PI, consentono l'apertura di medie strutture di vendita fino a mq 1000 di superficie di vendita anche in ZTO A, B, C1 e C2. In assenza di una programmazione adeguata, si possono verificare condizioni di aggravamento del traffico veicolare in quanto gli ambiti interessati non risultano adeguatamente dimensionati sotto il profilo viabilistico. Inoltre la misura non aiuta gli esercizi di vicinato in un ambito territoriale che presenta una limitata presenza di popolazione residente.

Per questa ragione, con la presente variante si ritiene di non consentire ulteriori aperture di medie strutture di vendita in ZTO A, B, C1 e C2.

Posto che la normativa comunale può introdurre previsioni più restrittive rispetto alla normativa regionale, si propone quindi la modifica dell'art. 34 eliminando al comma 3 il periodo:

- A, B, C1 e C2 con limite di mq 1000 di superficie di vendita;

Conseguentemente si adegua anche l'art. 59, comma 1 lettera c, eliminando la frase e per le medie strutture di vendita di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 50;

In sintesi sono consentiti in dette zone territoriali omogenee solo gli esercizi di vicinato fino a mq 250, mantenendo possibile la realizzazione di medie strutture di vendita in ZTO D, naturalmente vocate ad ospitare insediamenti commerciali ed artigianali di maggiore ampiezza.

Si fanno salve le strutture già in essere, che possono attuare interventi in accordo pubblico privato.

Di seguito la modifica degli articoli:

Vigente

## **Articolo 34 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI**

1. In attuazione della LR 31 dicembre 2012, n. 50, il PI provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:

- Esercizi di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);
- Medie Strutture di Vendita (articolo 18 LR 50/2012);
- Parchi Commerciali (articolo 18 LR 50/2012).

2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle seguenti zto: A, B, C1, C2, D, e nelle aree per impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione. Eventuali esclusioni sono specificate nelle Tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio Normativo.

3. Le medie strutture di vendita, sono ammesse nelle seguenti ZTO:

- A, B, C1, C2, con limite di mq 1.000 di superficie di vendita,
- D, con limite di mq 1.500 di superficie di vendita;

nel rispetto delle dotazioni di spazi pubblici di cui ai commi successivi. Eventuali esclusioni sono specificate nelle tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio normativo.

4. I Parchi Commerciali, possono essere localizzati nelle ZTO appositamente individuate dal PI; in tali aree si applicano le disposizioni contenute nella LR50/2012..

5. Per le ZTO la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUA, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento e gli altri requisiti, vanno previsti secondo quanto stabilito dagli artt. 21 e 22 della LR 50/2012..

6. Nelle ZTO in cui il PI prevede l'ID, l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto dei CRITERI dei requisiti di cui agli artt. 21 e 22 della LR 50/2012, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata dalle presenti NTO. L'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree idonee, può concedere la previsione degli standard a parcheggio anche in aree esterne alla zona di insediamento, ovvero la monetizzazione.

## **Articolo 59 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI**

1. Oltre alle destinazioni residenziali, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza;
- b. uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie;
- c. attività commerciali, preferibilmente al piano terra degli edifici, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato così come definiti dall'articolo 14 della LR 15/2004 e per le medie strutture di vendita di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 50;
- d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;
- e. strutture ricettive alberghiere, esercizi di affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, strutture ricettive – residence, ostelli per la gioventù, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- f. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
- g. attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
- i) officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
- l. impianti sportivi privati e palestre;
- m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.

2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:

- a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettera g;
- b. discoteche o sale da ballo;
- c. ospedali e case di cura;
- d. caserme e istituti di pena;
- e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale;
- g. le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934;

3. Per gli immobili esistenti e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

4. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di standard urbanistici, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Variante

## Articolo 34 DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

1. In attuazione della LR 31 dicembre 2012, n. 50, il PI provvede alla individuazione delle ZTO nelle quali sono ammesse le destinazioni d'uso commerciali, ovvero le ZTO nelle quali sono previsti nuovi insediamenti commerciali, appartenenti alle seguenti tipologie:

- Esercizi di Vicinato (articolo 17 LR 50/2012);
- Medie Strutture di Vendita (articolo 18 LR 50/2012);
- Parchi Commerciali (articolo 18 LR 50/2012).

2. Gli esercizi di vicinato sono ammessi nelle seguenti zto: A, B, C1, C2, D, e nelle aree per impianti di distribuzione di carburanti per autotrazione. Eventuali esclusioni sono specificate nelle Tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio Normativo.

3. Le medie strutture di vendita, sono ammesse nelle seguenti ZTO:

- ~~- A, B, C1, C2, con limite di mq 1.000 di superficie di vendita,~~
- D, con limite di mq 1.500 di superficie di vendita;

nel rispetto delle dotazioni di spazi pubblici di cui ai commi successivi. Eventuali esclusioni sono specificate nelle tabelle di dimensionamento contenute nel Repertorio normativo. **Sono fatti salvi interventi sulle medie strutture di vendita in ZTO A, B, C1 e C2 esistenti, con ricorso agli accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.**

4. I Parchi Commerciali, possono essere localizzati nelle ZTO appositamente individuate dal PI; in tali aree si applicano le disposizioni contenute nella LR50/2012.

5. Per le ZTO la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di PUA, il reperimento di aree libere e parcheggi effettivi finalizzati all'insediamento e gli altri requisiti, vanno previsti secondo quanto stabilito dagli artt. 21 e 22 della LR 50/2012.

6. Nelle ZTO in cui il PI prevede l'ID, l'insediamento di medie strutture di vendita, nel rispetto dei CRITERI dei requisiti di cui agli artt. 21 e 22 della LR 50/2012, è subordinato, oltre al rispetto delle norme specifiche di ciascuna zona, al reperimento di aree libere e parcheggi effettivi nella misura indicata dalle presenti NTO. L'Amministrazione Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di aree idonee, può concedere la previsione degli standard a parcheggio anche in aree esterne alla zona di insediamento, ovvero la monetizzazione.

## Articolo 59 DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1. Oltre alle destinazioni residenziali, salvo diverse e specifiche disposizioni date nelle singole ZTO, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. residenza;
- b. uffici pubblici e privati, sportelli bancari e assicurativi, agenzie;
- c. attività commerciali, preferibilmente al piano terra degli edifici, nel rispetto delle disposizioni per gli esercizi di vicinato così come definiti dall'articolo 14 della LR 15/2004 ~~e per le medie strutture di vendita di cui alla LR 31 dicembre 2012, n. 50;~~
- d. attrezzature pubbliche, attività e servizi sociali, assistenziali e culturali;

- e. strutture ricettive alberghiere, esercizi di affittacamere, attività ricettive in esercizi di ristorazione, attività ricettive a conduzione familiare - bed and breakfast, unità abitative ammobiliate ad uso turistico, strutture ricettive – residence, ostelli per la gioventù, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- f. teatri, cinematografi e attività di svago e di intrattenimento;
- g. attività artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni fonte di emissioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- h. autorimesse collettive pubbliche e/o private;
- i) officine di riparazione per veicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di impianti di abbattimento delle emissioni;
- l. impianti sportivi privati e palestre;
- m. attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.

2. Dalle zone residenziali sono esclusi edifici con le seguenti destinazioni:

- a. industrie e attività artigianali diverse da quelle compatibili, definite al precedente comma 1°, lettera g;
- b. discoteche o sale da ballo;
- c. ospedali e case di cura;
- d. caserme e istituti di pena;
- e. mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- f. stalle, porcilaie, pollai e allevamenti in generale;
- g. le attività insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe di cui agli elenchi emanati in applicazione dell'articolo 216 del RD. 1265/1934;

3. Per gli immobili esistenti e non soggetti a specifica disciplina, sono sempre ammessi gli interventi di cui all'articolo 3, lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

5. Per gli immobili esistenti o loro porzioni ove vengano esercitate attività che risultino incompatibili ai sensi del presente articolo, ovvero quando non si possano conseguire le dotazioni di standard urbanistici, sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica  
Arch. Gaetano Di Gregorio  
(documento firmato digitalmente)