

Provincia di Ravenna



Variante normativa al PTCP, Art. 8.6, in materia di commercio al dettaglio e allegate

Norme per la definizione del nuovo "range di variazione" per la programmazione delle grandi strutture commerciali (delibera del Consiglio Regionale n. 1410 del 29/02/2000) e prescrizioni, direttive e indirizzi per la pianificazione commerciale comunale (che accoglie integralmente le riserve regionali ed inserisce le modificazioni conseguenti all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni presentate dai soggetti di cui al comma 6 dell'art.27 L.R. 20/2000 e dall'accoglimento delle prescrizioni e raccomandazioni della valutazione di incidenza

Gennaio 2010

**Settore Attività Produttive e Politiche Comunitarie
Provincia di Ravenna
Servizio Commercio, Turismo e Fiere**

**Incarico a Tecnicoop Soc. Coop. – Bologna
Responsabile di Progetto: dott. Paolo Trevisani**

Sommario

VARIANTE NORMATIVA AL PTCP IN MATERIA DI COMMERCIO AL DETTAGLIO.....	3
<i>Modifiche all'Art. 8.6 - Disposizioni in materia di insediamenti commerciali...</i>	<i>3</i>
ALLEGATO 1 – DIRETTIVE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE COMUNALE E DEFINIZIONE DEL “RANGE DI VARIAZIONE”.....	8
1- Obiettivi e riferimenti della pianificazione commerciale ..	8
1.1 - Quadro di riferimento	8
1.2 - Tutela dei consumatori e qualificazione del servizio	9
1.3 - Impostazione e priorità delle nuove previsioni	9
1.4 - Sostenibilità delle scelte di sviluppo	10
1.5 - Verifica della sostenibilità e criteri perequativi nell'attuazione delle nuove previsioni	12
2 - Procedure attuative per le medie strutture e gli insediamenti commerciali di rilevanza comunale	13
3 - Procedure attuative previste per gli insediamenti di rilevanza provinciale o sovracomunale	14
4 - Criteri localizzativi di insediamenti con attrazione di livello inferiore non inseriti in poli funzionali	16
5 - Criteri di pianificazione e per la localizzazione di insediamenti affidati alla competenza comunale.....	17
6 - Le previsioni operative per le grandi strutture: il Range di Variazione.....	18
7 - Le previsioni operative per le grandi strutture: casi non incidenti sul range di variazione	26
8 - Verifica e monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione e delle previsioni operative	27
9 - Disposizioni transitorie di salvaguardia	29

(I) = Indirizzi
(D) = Direttive
(P) = Prescrizioni

VARIANTE NORMATIVA AL PTCP IN MATERIA DI COMMERCIO AL DETTAGLIO.

Modifiche all'Art. 8.6 - Disposizioni in materia di insediamenti commerciali

1.(P) Gli insediamenti commerciali, nel rispetto della normativa nazionale in materia di cui al D.Lgs. 114/1998, sono in particolare regolamentati dalle seguenti disposizioni regionali:

- Legge Regionale n. 14 del 5 luglio 1999 "Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D. lgs. 31 marzo 1998, n. 114;
- Delibera Consiglio Regionale n. 1253 del 23/9/1999 "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14", come modificati dalla Delibera Consiglio Regionale n. 653 del 10/02/2005;
- Delibera Consiglio Regionale n. 1410 del 29/02/2000 "Criteri e condizioni per regolare obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita, in attuazione dell'art. 3 comma 2 lett. b) della L.R. 5 luglio 1999, n. 14";
- Delibera della Giunta Regionale n. 1705 del 10/10/2000 "L.R. 5 luglio 1999 n.14: art. 11 - approvazione modulistica";

e successive modificazioni e integrazioni.

2.(P) Ai sensi della L.R. 14/1999 art. 3 comma 5, il PTCP individua:

- gli ambiti territoriali sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione degli insediamenti commerciali;
- le aree, centri minori e nuclei abitati nei quali non risulti possibile garantire un'adeguata presenza di esercizi di vicinato, ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 10 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 114/1998.

3.(P) Per quanto riguarda gli ambiti territoriali sovracomunali rilevanti ai fini della programmazione degli insediamenti commerciali si confermano le individuazioni effettuate dalla deliberazione del Consiglio Provinciale n.22/4054 del 22/2/2000, successivamente approvata dalla Conferenza dei servizi del 6 marzo 2000 fra Regione Emilia Romagna, Provincia e Comuni, ai sensi dell'art.7 della L.R.14/99,come segue:

- ambito territoriale di Ravenna, comprendente i Comuni di Ravenna e Cervia;
- ambito territoriale dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, comprendente i comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Lugo, Massalombarda, Sant'Agata sul Santerno, ed il comune di Russi.
- ambito territoriale di Faenza, comprendente i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme, Solarolo.

4.(P) Per quanto riguarda le località montane, rurali e di minore consistenza demografica, di cui all'art.9 della L.R. n. 14/99, in cui viene favorita la presenza di esercizi commerciali polifunzionali, si confermano le individuazioni effettuate dalla deliberazione del Consiglio Provinciale n.22/4054 del 22/2/2000, successivamente approvata dalla Conferenza dei servizi del 6 marzo 2000 fra Regione Emilia Romagna, Provincia e Comuni ai sensi dell'art.7 della L.R.14/99, e successivamente modificata, per la parte relativa alla individuazione delle località del Comune di Casola Valsenio, con deliberazione del Consiglio Provinciale n.78/58327 del 22/7/2003; le iniziative da mettere a punto, anche sperimentalmente, in favore delle località minori potranno riguardare:

- la formazione di esercizi polifunzionali a partire da attività esistenti;
- l'innovazione della logistica commerciale per le aree a domanda debole favorendo esperienze come le consegne periodiche a domicilio, bus-navetta che consentano ai residenti nelle località disservite -specie se anziani- di raggiungere le località attrezzate più vicine, in particolare nei giorni di mercato;
- la formazione di nuove attività multifunzionali negli ambiti più sguarniti e decentrati favorendo progetti capaci di operare su più livelli di domanda da parte della popolazione residente e fluttuante quali: turismo-commercio-pubblici esercizi-artigianato dei servizi- presidi socio-sanitari di prima necessità, ecc.

5. (P) Le disposizioni che seguono definiscono il livello di rilevanza dei differenti tipi di strutture di vendita e insediamenti commerciali, in relazione alla presumibile estensione geografica dell'influenza e dell'attrazione commerciale esercitata nel territorio. In relazione ai diversi livelli di rilevanza sono definiti gli strumenti attuativi, i procedimenti amministrativi e i soggetti coinvolti nella concertazione, nonché le modalità di partecipazione degli stessi alle verifiche attuative e alla definizione delle misure di mitigazione e compensazione, ferme restando le procedure per le autorizzazioni commerciali previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Ai fini dell'attribuzione del livello di rilevanza devono essere misurati nella loro estensione complessiva le superfici di vendita e considerati in forma aggregata gli insediamenti commerciali di due o più aree fra loro contigue, o separate solo da sedi stradali, che siano comprese in ambiti urbanistici di PSC dello stesso tipo (ovvero in zone omogenee di PRG che prevedano le medesime destinazioni d'uso).

6.(P) Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/1999, si definisce che le strutture di vendita e gli insediamenti commerciali, assumono rilevanza sovracomunale o provinciale, per dimensionamento e collocazione, nei soli seguenti casi:

- a) grandi strutture di vendita come definite nella delibera del C.R. 23/9/1999 n.1253, così come modificata dalla Delibera Consiglio Regionale n. 653 del 10/02/2005 e successive modificazioni;
- b) medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari, come definite nella medesima delibera del C.R. 23/9/1999 n.1253 così come modificata dalla Delibera Consiglio Regionale n. 653 del 10/02/2005 e successive modificazioni, se inserite in un'area in cui sia ammissibile una aggregazione di medie strutture con oltre 5.000 mq. di vendita;
- c) le aree commerciali integrate per medie e grandi strutture, come definite nella medesima delibera del C.R. n.1253 così come modificata dalla Delibera Consiglio Regionale n. 653 del 10/02/2005 e successive modificazioni;
- d) l'aggregazione di più esercizi commerciali di qualunque tipologia in un'unica area, o comunque di più esercizi fra loro in contiguità fisico-spaziale, anche attraverso fasi successive di accrescimento, quando la superficie di vendita complessiva prevista risulti superiore ai 5.000 mq, oppure quando la superficie territoriale sia superiore a 1,5 ha, così come stabilito dalla Delibera Consiglio Regionale n. 653 del 10/02/2005.

In tutti gli altri casi le medie strutture di vendita sono da considerarsi di rilevanza comunale e sono pertanto governate dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali, fatte salve le disposizioni, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, di cui alla delibera del Consiglio Regionale n. 653 del 10/02/2005 e fatto salvo il rispetto delle prescrizioni, direttive e indirizzi per la pianificazione commerciale comunale e le norme per il "range di variazione" stabiliti nell'Allegato 1.

7.(P) Sono considerati di rilevanza provinciale con attrazione di livello superiore:

- a) le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari o misti di livello superiore, con almeno 4.500 mq. di superficie di vendita;

- b) le grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari di livello superiore, con almeno 10.000 mq. di superficie di vendita;
- c) i centri commerciali di attrazione di livello superiore;
- d) le aree commerciali integrate per medie e grandi strutture di livello superiore (ossia di oltre 5 ettari di superficie territoriale).

Tali insediamenti sono ammissibili esclusivamente nell'ambito di uno dei poli funzionali esistenti o di progetto a forte caratterizzazione commerciale, di cui all'art. 8.5 comma 2 n.2 e n.3 e comma 3 n.20, e possono attuarsi solo sulla base di un Accordo territoriale sottoscritto dai Comuni dello stesso Ambito sovracomunale di pianificazione, dalla Provincia, dai Comuni o dalle Unioni dei Comuni confinanti (se interne alla provincia) e dal Comune che ospita il polo funzionale, ai sensi del comma 2, dell'art. 15, della legge regionale 20/2000

8.(P) Sono considerati di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore i centri commerciali di attrazione di livello inferiore, le aree commerciali integrate di livello inferiore con superficie territoriale superiore a 2 ettari e fino a 5 ettari, nonché le aree per medie strutture con superficie territoriale di oltre 1,5 ettari che consentano la realizzazione:

- a) di almeno una grande struttura di vendita di livello inferiore alimentare;
- b) di almeno una medio-grande struttura alimentare o mista, se in un'area in cui sia ammissibile una aggregazione di medie strutture con oltre 5.000 mq. di vendita;
- c) di aggregazioni di più esercizi commerciali comprendenti più medie strutture con oltre 5.000 mq. di vendita complessivi;
- d) una grande struttura di vendita non alimentare di livello inferiore con oltre 5.000 e fino a 10.000 mq. di vendita.

Previsioni per tali insediamenti possono essere introdotte negli strumenti urbanistici sulla base di un Accordo territoriale sottoscritto dalla Provincia e da tutti i Comuni di uno degli ambiti territoriali sovracomunali di cui al comma 3, o con la procedura di concertazione in sede di formazione del PSC.

9.(P) Sono considerate di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore le aree commerciali integrate di livello inferiore (ossia con superficie territoriale superiore a 2 ettari e fino ai 5 ettari) che comprendano aggregazioni di più medie e/o grandi strutture non alimentari e le aree in cui siano ammissibili aggregazioni di medie strutture non alimentari con oltre 5.000 mq. di vendita.

Previsioni per tali insediamenti possono essere introdotte negli strumenti urbanistici negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di cui all'art. 8.1

comma 1, sulla base di un Accordo territoriale sottoscritto dalla Provincia e da tutti i Comuni di uno degli ambiti territoriali sovracomunali di cui al comma 3, o con la procedura di concertazione in sede di formazione del PSC.

10.(P) Tutte le altre tipologie di strutture o aggregazioni di strutture sono considerate di rilevanza comunale e possono essere introdotte negli strumenti urbanistici sulla base delle prescrizioni, direttive ed indirizzi per la pianificazione commerciale stabiliti nell'Allegato 1.

11.(P) Le disposizioni previste dai precedenti commi 7, 8, 9 e 10 non trovano applicazione nei seguenti casi:

- in presenza di progetti di insediamenti commerciali già presentati presso le Amministrazioni comunali alla data del 10/02/2005, che pertanto concludono l'iter approvativi secondo le previgenti disposizioni;
- in presenza di strumenti urbanistici attuativi adottati precedentemente alla data del 10/02/2005, che contemplino la dettagliata previsione delle diverse strutture di vendita da insediare;
- in presenza di specifiche varianti allo strumento urbanistico generale, adottate precedentemente alla data del 10/02/2005, purché in conformità alle previsioni del PTCP vigente, con previsioni di intervento edilizio diretto e con l'indicazione delle tipologie di strutture di vendita da insediare nell'area oggetto di variante;
- nei casi di insediamenti commerciale pianificati nell'ambito delle decisioni finali delle Conferenze dei servizi svolte a livello provinciale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 7 della legge regionale n. 14 del 1999, e non ancora realizzati, sempre che si tratti di insediamenti confermati negli strumenti urbanistici comunali vigenti
- **per l'area commerciale integrata ex distilleria Neri di cui al piano particolareggiato di riqualificazione urbana adottato dal Consiglio Comunale di Faenza in data 21.12.2004, in quanto area commerciale integrata di livello inferiore costituita da strutture commerciali di medie dimensioni già prevista e localizzata nel PTCP vigente della provincia di Ravenna; in questo caso il dimensionamento, per le strutture di media dimensione e entro i limiti del livello inferiore, è di competenza del Comune di Faenza.**

12.(P) Sono fatte salve le medie e grandi strutture commerciali esistenti e autorizzate precedentemente all'entrata in vigore del D.Lgs. 31/03/1998 n.114, qualora riconosciute dai comuni nell'ambito dei propri PRG in sede di primo adeguamento alla L.R. 14/99.

13.(P) Ai sensi della delibera del Consiglio regionale n.1410 del 29/02/2000, il PTCP stabilisce la programmazione dell'incremento massimo della superficie di

vendita delle grandi strutture di vendita, a cui attenersi in sede di rilascio di autorizzazioni con un apposito provvedimento di pianificazione operativa stabilito per un periodo massimo di cinque anni. Per tale periodo di pianificazione operativa sono fissati nell'Allegato 1 la definizione del nuovo "range di variazione", i casi di non applicazione del "range di variazione" e le prescrizioni, direttive e indirizzi per la pianificazione commerciale comunale. L'Allegato costituisce parte integrante del PTCP.

ALLEGATO 1 – DIRETTIVE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE COMMERCIALE COMUNALE E DEFINIZIONE DEL "RANGE DI VARIAZIONE".

1- Obiettivi e riferimenti della pianificazione commerciale

1.1 - Quadro di riferimento

(D)

1. La pianificazione operativa provinciale del commercio assume come riferimento le scelte strategiche del PTCP vigente e i risultati della fase di definizione dell'impianto strutturale dei PSC (di singoli Comuni o di più Comuni in forma associata) integrando le decisioni in materia di pianificazione operativa per le grandi strutture di vendita con quelle volte:

- al potenziamento delle strumentazioni per l'accesso al credito da parte delle PMI del settore, all'ulteriore rafforzamento delle cooperative di garanzia e dei consorzi fidi, all' utilizzo integrato degli strumenti finanziari regionali, nazionali ed europei,
- all'incentivazione dei progetti di miglioramento della rete esistente,
- alla valorizzazione, in particolare attraverso Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane (art. 8 LR 14/'99), del contesto territoriale in cui le attività commerciali operano, con speciale attenzione alle piccole e medie imprese, ai centri storici e ai centri minori, in particolare nelle zone marginali di collina e di pianura.

2. La sostenibilità territoriale e ambientale delle scelte di pianificazione commerciale, riferita in particolare alle strutture distributive di attrazione, è il criterio fondante di una politica per il commercio attenta a consolidare un equilibrio non statico, volta a promuovere l'innovazione di tutte le tipologie di impresa e che si avvale di azioni di sostegno per i "centri commerciali naturali".

3. La pianificazione commerciale persegue, nell'interesse dei consumatori, il rafforzamento della capacità competitiva della rete distributiva attraverso:

- spazi idonei di sviluppo e qualificazione per tutti i tipi di impresa favorendone il dinamismo e l'innovazione,
- una maggiore e migliore integrazione del commercio negli assetti urbani;
- la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio consolidato di equilibrio e coesione sociale presente nel territorio ravennate anche grazie all'ampia ed equilibrata articolazione delle forme e delle tipologie distributive.

1.2 - Tutela dei consumatori e qualificazione del servizio

(D)

1. La pianificazione del commercio persegue gli obiettivi di qualificazione del servizio e di tutela dei consumatori indicando per il riassetto della rete di vendita e nell'esercizio delle attività distributive i seguenti criteri ispiratori:

- trasparenza dei prezzi e dei processi produttivi nei diversi passaggi (tracciabilità) della filiera;
- salubrità e sicurezza dei prodotti, garanzia dei requisiti qualitativi attraverso marchi di qualità, di origine protetta, equo-solidali;
- attenzione agli aspetti qualitativi che sottostanno al prodotto e al servizio: eticità, sostenibilità ambientale e sociale, modalità produttive e di servizio rispettose della persona, dei diritti sociali e del territorio;
- valorizzazione delle produzioni locali, sostegno ai progetti di accorciamento della catena che va dal produttore al consumatore, favorendo l'approvvigionamento a "distanza zero", il ricorso a prodotti, mercati o punti di vendita individuali e collettivi dei produttori locali;
- maggior autocontrollo della spesa, anche attraverso la promozione di una corretta informazione e comunicazione verso il pubblico e delle forme e modalità di consumo attente a non superare il limite della sostenibilità individuale e collettiva.

1.3 - Impostazione e priorità delle nuove previsioni

(D)

1. La pianificazione commerciale punta a rafforzare il pluralismo delle opportunità di scelta per i consumatori, favorendo, in base alle specifiche vocazioni, i luoghi di concentrazione e integrazione dell'offerta e l'inserimento, nelle aree commerciali esistenti, di format innovativi che facilitino il contatto domanda-offerta e combinino, anche per quanto riguarda la piccola e media impresa commerciale, attività di vendita e servizi per il consumatore

2. La pianificazione commerciale della Provincia di Ravenna, tenendo conto del Quadro Conoscitivo e del confronto in sede di Conferenza di pianificazione, assume come priorità il potenziamento dei punti di forza esistenti nell'offerta commerciale della provincia di Ravenna:

- i centri storici con i mercati e gli assi del commercio specializzato che necessitano di un potenziamento della capacità di attrazione, anche con l'inserimento di medie strutture di vendita, a fronte del potere di richiamo dei grandi insediamenti sorti in molte parti della regione e fuori regione (grandi specialisti, villaggi outlet, parchi commerciali),
- l'articolata presenza di medie strutture esistenti che necessitano di una fase di più intensa riorganizzazione per mantenere e riqualificare il ruolo di servizio di zona, in particolare per i beni di largo e generale consumo,
- i poli funzionali già pianificati e in parte realizzati per il commercio, che appaiono, nell'attuale configurazione, incompleti e dimensionalmente inadeguati a fronte dei grandi magneti in competizione sorti e in previsione nelle province confinanti.

3. La promozione di un complessivo potenziamento e qualificazione di tutti gli elementi costitutivi della rete commerciale già presenti nel territorio deve accompagnarsi all'integrazione da promuovere fra commercio e servizi, in particolare servizi per la cultura, il sapere, il turismo, l'intrattenimento, il tempo libero, il benessere fisico, lo sport.

1.4 - Sostenibilità delle scelte di sviluppo

(D)

1. La valutazione della sostenibilità è elemento cardine per la definizione delle scelte di sviluppo per il commercio, in particolare per quanto riguarda le medie e grandi strutture di vendita, delle quali occorre valutare non solo le politiche di prezzo ma l'impatto sociale, ambientale e territoriale determinato da queste iniziative per il loro carattere di grandi attrattori di mobilità.

2. I criteri di sostenibilità sono da applicare con particolare rigore alle strutture commerciali di media e grande dimensione, specie per quanto concerne:

- conferma dei Poli precedenti per evitare dispersioni territoriali,

- risparmio di suolo e di territorio, riqualificazione dell'esistente, recupero di aree e contenitori dismessi,
- risparmio e recupero energetico (anche con riferimento ai nuovi standard indicati dal Piano Energetico Regionale) ed idrico: rispetto nei progetti delle norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso e per il risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (L.R. 19/2003, DGR 2263/2005, DGA 14096/2006), rispetto dei contenuti e degli obiettivi del PTA regionale e dei piani di bacino idrografico con riferimento ai corsi d'acqua naturali e di bonifica, esigenza di mantenere in efficienza i manufatti di regolazione idraulica ed eventuale necessità di bacini di laminazione delle acque da allontanare dalle nuove superfici,
- rispetto e salvaguardia, previa analisi di incidenza, delle aree protette, delle aree di riequilibrio ecologico, dei Siti Natura 2000, del sistema della rete ecologica anche con appropriate misure da inserire nei progetti di incremento delle dotazioni ecologiche e naturalistiche a tutela della biodiversità e a favore della ricchezza di specie animali e vegetali;
- valutazione preventiva dei rischi (industriali, sismici, di subsidenza dei suoli, ecc.),
- adozione di previsioni e di misure di mitigazione e compensazione che favoriscano il perseguimento degli obiettivi di risanamento e tutela della qualità dell'aria, in particolare limitando gli spostamenti per acquisto di più ampio raggio e riducendo l'impatto specifico degli interventi sul traffico con opportune misure di facilitazione e miglioramento dell'accessibilità, in particolare ciclabile e con mezzi pubblici collettivi;
- promozione e sostegno, anche attraverso misure di compensazione, della mobilità sostenibile (snodi e rotatorie per la creazione di accessi adeguati, piste in sede propria per la mobilità ciclabile, potenziamento e migliore accessibilità al trasporto pubblico, ottimizzazione della logistica delle merci ecc..),
- utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (in primo luogo solare termico e fotovoltaico),
- verde urbano qualificato e fruibile,
- sostenibilità sociale con particolare riferimento ai soggetti attivi nel settore e ad alcune dotazioni di servizi di interesse sociale,
- qualità estetica e funzionale dei nuovi insediamenti, uso di bioarchitettura, compresa la possibilità di sperimentare i cosiddetti " tetti verdi ",

- impegno a valorizzare al massimo le produzioni tipiche locali che, oltre a rappresentare un elemento di identità, presentano, nell'intero ciclo produzione-distribuzione-consumo un impatto ambientale ecosostenibile.

3. Le valutazioni di sostenibilità e l'adozione dei criteri di eco-compatibilità e di qualità progettuale definiti al comma precedente sono premessa e condizione per dare avvio agli interventi attuativi.

4. Gli interventi derivanti dall'attuazione della presente Variante al PTCP in materia di commercio, oltre che alle successive procedure di VAS che accompagneranno le future fasi di pianificazione, per giungere ad una migliore e specifica determinazione degli impatti ambientali si ritiene necessario che siano affidate alla obbligatoria procedura di verifica (screening) di cui al titolo II, ovvero alla obbligatoria procedura di VIA di cui al Titolo III della L.R. 9/99.

1.5 - Verifica della sostenibilità e criteri perequativi nell'attuazione delle nuove previsioni

(D)

1. Per le iniziative di maggiore rilevanza, in particolare quelle interne a Poli funzionali, spetta all'Accordo territoriale fissare condizioni, vincoli, compensazioni, priorità nelle procedure attuative a favore dei soggetti che intendono concretamente risolvere, nell'attuazione di insediamenti commerciali rilevanti, i problemi di sostenibilità e che dimostrino il massimo di adesione agli obiettivi e ai criteri di cui ai punti precedenti.

2. Sono da applicare a tutte le iniziative commerciali di rilevanza provinciale e sovracomunale, anche in assenza di Accordo territoriale, i criteri della sostenibilità ambientale e territoriale, della mitigazione e compensazione degli impatti.

3. I Comuni sono tenuti a convenzionare, anche nei casi di insediamenti per medie strutture di interesse comunale, misure di mitigazione e compensazione adeguate all'impatto prevedibile, a fronte del contenuto commerciale dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

4. Il Progetto di Valorizzazione Commerciale (PVC) è lo strumento che i Comuni devono di norma utilizzare per progettare un inserimento di nuove medie superfici che valorizzi anche il contesto delle strade e delle piazze in cui tali strutture si vanno a collocare, convenzionando misure di mitigazione e compensazione adeguate all'impatto commerciale prevedibile.

5. Nei casi di strutture di rilevanza provinciale è stabilito, conformemente a quanto previsto dalla legge regionale 20/2000, il criterio della perequazione territoriale ai fini della definizione consensuale, fra i Comuni coinvolti dall'impatto dell'iniziativa, delle misure di mitigazione e compensazione, convenzionando con il soggetto attuatore interventi adeguati all'impatto prevedibile, in relazione al contenuto commerciale del PUA.

6. In relazione alle scelte di programmazione delle grandi strutture e delle iniziative commerciali rilevanti è fissato il criterio della perequazione da pattuire attraverso l'Accordo territoriale e gli strumenti di concertazione sopra definiti in favore:

- di interventi di riqualificazione del territorio e di adeguamento dell'accessibilità negli ambiti coinvolti dall'intervento commerciale;
- dei centri storici e delle località minori su cui incide l'impatto connesso all'intervento.

7. Spetta all'Accordo territoriale e ai momenti di concertazione definire le modalità di ripartizione degli introiti connessi alle misure di perequazione. Nel caso non si pervenga ad una auspicabile decisione unanime, spetterà all'Ente Provincia, sentito il Comune sede dell'iniziativa, stabilire le modalità di ripartizione e le aree a cui destinare gli interventi di mitigazione e compensazione.

8. E' stabilita una soglia di contributo minimo di almeno il 25% delle risorse perequative da attribuire ai centri storici e alle località minori su cui incide l'impatto connesso all'intervento; è stabilito inoltre la priorità nell'assegnazione delle risorse derivanti dalla legislazione di settore gestite dalla Provincia in favore delle piccole e medie imprese del commercio situate in comuni su cui incide l' "impatto" di nuovi interventi commerciali rilevanti.

2 - Procedure attuative per le medie strutture e gli insediamenti commerciali di rilevanza comunale

1. (D) Le tipologie di strutture o aggregazioni di strutture elencate di seguito possono essere introdotte negli strumenti urbanistici sulla base delle procedure fissate al successivo punto 3 e degli indirizzi per la localizzazione fissati nei successivi punti 4, 5:

a) **insediamenti di rilevanza comunale** previsti da PSC previa concertazione non vincolante con i Comuni dello stesso ambito; sono interventi che, un a volta ammessi da PSC, devono essere pianificati da POC che assumano, ai sensi del comma 8 dell'articolo 30 della legge regionale 20/2000, il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane (PVC), di cui all'art.8 della L.R. 5luglio 1999, n.14:

a1) insediamenti commerciali integrati con presenza di medio-grandi strutture alimentari e che restino entro il limite di 5.000 mq. di vendita complessivi;

a2) insediamenti commerciali integrati con presenza di medio-grandi strutture non alimentari e che restino entro il limite di 5.000 mq. di vendita complessivi;

a3) in ogni caso aree con presenza di una singola medio-grande struttura alimentare;

b) insediamenti di rilevanza comunale che devono essere attuati attraverso PUA:

b1) complessi commerciali di vicinato e gallerie di vicinato di cui al punto 1.7 della Deliberazione del Consiglio regionale 653/2005, fino al limite dei 3.500 mq. nei comuni con oltre 10.000 abitanti e fino al limite di 2.500 mq. nei comuni fino a 10.000 abitanti,

b2) medio-grandi strutture di vendita non alimentari;

b3) in ogni caso aree a destinazione commerciale in cui siano realizzabili strutture di vendita medie per un totale complessivo superiore a 1.500 mq. di vendita;

c) restanti insediamenti e strutture commerciali di rilevanza comunale attuabili tramite PUA o anche per intervento edilizio diretto: medio-piccole strutture di vendita.

3 - Procedure attuative previste per gli insediamenti di rilevanza provinciale o sovracomunale

(P)

1. Gli strumenti per l'attuazione degli insediamenti commerciali di rilevanza provinciale o sovracomunale sono:

- gli Accordi Territoriali di cui all'art.15 della legge regionale 20/2000;
- il PSC che demanda l'attuazione delle nuove previsioni al POC e al PUA/PVC: i Piani Urbanistici attuativi (PUA) di cui all'art.31 della legge regionale 20/2000, ivi compreso il ricorso al PUA per dare attuazione ai Progetti di Valorizzazione Commerciale di aree urbane (PVC) previsti dal POC, se comprensivi di iniziative commerciali rilevanti; è fatto obbligo ai Comuni di attuare gli insediamenti commerciali

attraverso PUA in tutte le tipologie e insediamenti che superino i 1.500 mq. di vendita;

- le Conferenze dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita di cui all'art.11 della legge regionale 14/1999.

2. In ordine alla rilevanza dei differenti tipi di strutture di vendita e insediamenti commerciali come definita al comma 3 e 4 del precedente punto 3, sono stabiliti i seguenti strumenti di valutazione preventiva e modalità di attuazione:

a) **insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione superiore:** Accordo Territoriale di cui all'art 15, lr 20/2000 con le modalità definite dall'art. 8.6, comma 6 del PTCP e successivo PUA; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (art. 11, LR 14/99);

b) **insediamenti di rilevanza provinciale di attrazione inferiore:** parere positivo vincolante in sede di Conferenza di pianificazione del PSC, o, in difetto, parere positivo vincolante preliminare al PUA, con le modalità definite dall'art. 8.6, comma 8 e comma 9, del PTCP; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita (art. 11, LR 14/99);

c) **insediamenti di rilevanza sovracomunale con trasparenza del procedimento:** PUA con preventiva richiesta di parere non vincolante ai Comuni del medesimo Ambito territoriale sovracomunale di pianificazione di cui all'art. 8.6, comma 3 del PTCP; in caso di mancato invio di parere da parte dei Comuni si applica il silenzio-assenso; è inoltre necessaria la Conferenza dei Servizi per l'autorizzazione nei casi di grandi strutture di vendita (art. 11, LR 14/99).

3. Sono escluse dall'obbligo di attuazione attraverso valutazione preventiva di livello sovracomunale tutte le previsioni commerciali relative ad aggregazioni di medie strutture di vendita, complessi commerciali di vicinato e gallerie di vicinato già previste in PUA approvati prima dell'entrata in vigore della deliberazione del Consiglio Regionale 653/2005.

4. Sono escluse dall'obbligo di attuazione attraverso valutazione preventiva di livello sovracomunale tutte le previsioni commerciali oggetto di PUA già approvati al momento dell'adozione del presente provvedimento.

5. La sostenibilità ambientale delle scelte di Piano dovrà essere approfondita negli Strumenti attuativi previsti (POC e PUA in particolare), sulla base dei criteri localizzativi, delle direttive e degli indirizzi individuati per l'attuazione delle previsioni commerciali,

tenendo conto anche di eventuali alternative, laddove il presente piano non abbia potuto valutarle con precisione, in particolare nel caso del range di variazione non localizzato;

4 - Criteri localizzativi di insediamenti con attrazione di livello inferiore non inseriti in poli funzionali

(D)

1. I criteri di localizzazione per gli insediamenti di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore sono i seguenti:

- a) sono considerate preferenziali le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA) che, per loro natura, prevedono standard urbanistici, ambientali e logistici ottimali;
- b) anche all'esterno di poli funzionali si richiede il rispetto di quanto fissato per la localizzazione delle grandi strutture di vendita nella Deliberazione del Consiglio regionale 1253/1999, e confermato dalla successiva Deliberazione 653/2005, al punto 4.3, anche per le aggregazioni di medie strutture superiori a 5.000 mq. di vendita;
- c) anche all'esterno di poli funzionali si richiede il rispetto di quanto fissato per le grandi strutture della suddetta Deliberazione 653 in materia di accessibilità al punto 5.3, anche nei casi di aggregazione di medie superiori a 5.000 mq. di vendita;
- d) è comunque richiesta la coerenza e compatibilità delle soluzioni localizzative con i carichi sostenibili dai sistemi di mobilità e dalle infrastrutture esistenti o la cui realizzazione sia connessa a quella dei nuovi insediamenti commerciali;
- e) è richiesta la priorità per le soluzioni di accessibilità che favoriscono le forme di accessibilità meno impattanti, con specifico riferimento alla mobilità ciclabile e al trasporto pubblico collettivo;
- f) si fa espresso divieto di ammettere insediamenti commerciali attrattivi con modalità che non siano totalmente rispettose delle risorse ambientali, dei siti Natura 2000 e delle reti ecologiche;
- g) le strutture di attrazione devono collocarsi in ambiti il più possibile integrati con le aree commerciali e di servizio esistenti e comunque in aree dotate dei requisiti ottimali di sostenibilità ambientale e territoriale, quali quelli offerti dalle aree APEA;
- h) la capacità di richiamo conferita da strutture di vendita attrattive deve preferibilmente essere affiancata da servizi per la popolazione, quali strutture per il tempo libero, la cultura, il sapere, la salute e il benessere,

lo sport, per realizzare una piena integrazione nei servizi offerti a bacini d'utenza sovracomunali;

- i) la pianificazione operativa da parte dei Comuni di strutture di attrazione deve tenere conto delle valutazioni risultanti dal Monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione del commercio, di cui al successivo punto 8, ai fini dell'opportuna graduazione delle scelte.

5 - Criteri di pianificazione e per la localizzazione di insediamenti affidati alla competenza comunale

1. (D) Le direttive per i Comuni in materia di pianificazione e di definizione degli usi commerciali sono le seguenti:

- a) i Comuni sono tenuti a definire ed argomentare le scelte relative agli insediamenti commerciali rilevanti e alle medie strutture di vendita in uno specifico capitolo della relazione e in uno specifico elaborato grafico del PSC;
- b) fatte salve le vendite dirette dei produttori, le vendite presso i vivaisti e i Mercati riservati alla vendita diretta da parte degli imprenditori agricoli o farmers' market (di cui all'art. 1, comma 1065 della Legge Finanziaria 2007), non sono ammissibili localizzazioni commerciali isolate, esterne ai centri urbani o ad insediamenti specializzati per attività produttive;
- c) dovranno essere garantite le condizioni di accessibilità richieste dalla D.C.R. 653/2005; sono ammissibili insediamenti solo in localizzazioni dotate di idonei requisiti di accessibilità forniti da infrastrutture esistenti o programmate anche sulla base di appositi atti convenzionali;
- d) la pianificazione operativa da parte dei Comuni di strutture di rilevanza sovracomunale, e comunque di insediamenti di oltre 1.500 mq. di vendita, deve tenere conto delle valutazioni risultanti dall'attività di Verifica e Monitoraggio dell'attuazione della pianificazione commerciale, di cui al successivo punto 8, ai fini dell'opportuna graduazione delle scelte.

2. (D) I criteri di scelta delle localizzazioni per gli insediamenti commerciali affidati alla competenza comunale sono i seguenti:

- a) le previsioni commerciali devono limitare l'uso del suolo e la dispersione insediativa, prevedere un assetto complessivo della rete che, migliorando e diversificando le opportunità commerciali, riduca le distanze dalle

strutture distributive per i consumatori residenti e limiti le evasioni territoriali per acquisti;

- b) gli insediamenti dovranno di preferenza inserirsi all'interno di assi commerciali esistenti o di progetto; eventuali localizzazioni non comprese nei centri abitati potranno essere previste solo in caso di una dimostrata impossibilità di individuare soluzioni integrate nel tessuto insediativo; le strutture previste dovranno essere comunque contigue ad aree già urbanizzate;
- c) la pianificazione della rete di vendita deve far coincidere i flussi di mobilità per acquisti con le restanti motivazioni a spostarsi privilegiando, in particolare per le medie strutture, soluzioni integrate con altri servizi, sfruttando al meglio i flussi consolidati, valorizzando le forme di mobilità a minore impatto e fornendo servizi attrattivi in punti di massima accessibilità;
- d) quali localizzazioni preferenziali sono indicate le aree interne ai perimetri delle stazioni ferroviarie o comunque collocate in un raggio pedonale dall'ingresso alle stazioni, purché realizzate in abbinamento con parcheggi scambiatori e servizi per i viaggiatori.

3. **(D)** I Comuni dovranno inoltre, con le loro politiche per il commercio, favorire:

- a) una logistica integrata che riduca gli sprechi di mezzi e di "giri" nelle attività di approvvigionamento e adotti modalità ecologiche di consegna, specie dentro ai perimetri urbani,
- b) una riduzione dei passaggi nella filiera distributiva per abbattere i costi, i prezzi finali e limitare gli impatti, assicurando una esaustiva e trasparente informazioni sui prodotti e soluzioni logistiche atte ad evitare alle merci inutili tratte di trasporto/immagazzinamento;
- c) un incremento dell'approvvigionamento di merci a distanza di trasporto minima da parte delle strutture commerciali e degli acquisti da parte dei consumatori di prodotti locali, anche con iniziative sperimentali quali l'istituzione di farmers' market, sia per ridurre le emissioni nocive, sia al fine di valorizzare le lavorazioni locali e i prodotti tipici del territorio.

6 - Le previsioni operative per le grandi strutture: il Range di Variazione

(P)

1. Ai sensi della Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1410 del 29/02/2000, è stabilito il "range di variazione", ovvero l'incremento massimo

della superficie di vendita per le grandi strutture commerciali a cui attenersi in sede di rilascio di autorizzazioni per grandi strutture di vendita in provincia di Ravenna nei cinque anni successivi alla data di adozione delle presenti norme:

a) per le grandi strutture alimentari: sono fissati 5.000 mq. di vendita, di cui 1500 mq. di vendita vincolati nel polo funzionale ESP per il primo triennio di applicazione del range di variazione, per interventi di adeguamento, ristrutturazioni e per ampliamenti, anche con eventuale trasferimento, che incidano sul range di variazione in relazione a quanto stabilito al successivo punto 7; ampliamenti e trasferimenti dovranno comunque conformarsi alle norme del PTCP ed essere coerenti con gli strumenti di pianificazione urbanistica in vigore;

b) per le grandi strutture non alimentari: sono fissati 63.500 mq., di cui il 50% pari a mq. 31.750 autorizzabili dalla data di approvazione delle presenti norme; un successivo 25% dopo il primo anno di validità del Piano e il rimanente 25% dopo il secondo anno. Data la previsione complessiva di 63.500 mq., che prevede una parte di 43.500 mq. con un vincolo di localizzazione per il primo triennio di applicazione del "range di variazione", si prevede proporzionalmente che nel primo anno la disponibilità di interventi non localizzati sia al massimo di 10.000 mq, dopo il primo anno di ulteriori 5.000 (per un totale di 15.000 mq.) e i rimanenti 5.000 dopo il 2° anno (per complessivi 20.000 mq.); il vincolo di localizzazione triennale sui 43.500 mq. è riferito alle seguenti tre aree:

- 13.500 mq. nel polo funzionale ESP in comune di Ravenna su 15.000 mq di vendita massimi **comprensivi di 1.500 alimentari**; tale superficie è da intendersi come massimo ammissibile nell'area; **per soddisfare** le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale di cui al documento di VALSAT-VAS, **si fissano le seguenti misure di mitigazione e compensazione che costituiscono condizione preliminare per la realizzazione o l'apertura al pubblico dell'intervento previsto:**
 - o **Completamento ed adeguamento del sistema viario in connessione con il sottopasso e via Fiume Abbandonato,**
 - o **Completamento del sistema dei parcheggi e della viabilità interna a cura dei privati..**
 - o **Gli standard di parcheggi e verde non potranno essere inferiori al rapporto previsto dalle norme vigenti (100 mq. per ogni 100 mq. di SC) di queste aree almeno il 50% dovrà essere adibito a verde e a spazi di relazione pedonali.**
 - o **In relazione alla vicinanza con il corso del Montone e con aree rurali dovrà essere massimizzata la permeabilità delle aree adottando eventualmente pavimentazioni semi permeabili per**

- gli stalli di sosta e curato l'inserimento nel paesaggio con adeguate fasce filtro vegetazionali.
- Realizzazione o adeguamento di piste ciclabili in sede protetta che garantiscano il collegamento con l'edificato a prevalente destinazione residenziale.
 - Dotazione di idoneo servizio e adeguate fermate dedicate per il trasporto pubblico.
 - Va previsto l'allaccio alle reti fognaria pubblica e va prevista la differenziazione tra acque bianche e nere.
 - Vanno adottate soluzioni finalizzate al massimo risparmio idrico. In particolare i servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso. Vanno inoltre previsti sistemi di raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati.
 - Organizzazione di aree ecologiche e altre soluzioni per favorire la riduzione dei rifiuti prodotti e la raccolta differenziata dei rifiuti finalizzata al riciclaggio e al recupero di materia.
 - Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, gli edifici dovranno in generale rispettare quanto previsto dal DAL 156/2008 e relativi allegati e dalle altre Leggi o Piani di livello nazionale o regionale. In particolare per le classi di consumo energetico fissate dal decreto 11 Marzo 2008, gli edifici dovranno raggiungere la classe C, cioè presentare consumi inferiori a 70 kWh/m² anno; i sistemi di produzione di calore dovranno prevedere o il ricorso al teleriscaldamento o a caldaie a condensazione o ad altre tecnologie a risparmio energetico assimilabili; le coperture dovranno essere interessate per almeno il 50% da pannelli fotovoltaici o solari termici. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia rinnovabile. La produzione di energia fotovoltaica dovrà rispettare quanto previsto dal decreto Legislativo 192/2005 e 311/2006 e comunque dovrà raggiungere almeno i 300 kW di potenza installata;

- 20.000 mq. nel polo funzionale di Faenza intorno al casello autostradale; tale superficie è da intendersi come massimo ammissibile nell'area; **per soddisfare** le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale di cui al documento di VALSAT-VAS con particolare riferimento

agli aspetti legati alla mobilità ed in particolare quelli relativi alla funzionalità della via Granarolo nelle due direzioni principali di accesso prioritario all'area urbana faentina e all'area lughese e nei rapporti funzionali con la stazione autostradale di Faenza e **con riferimento** alla criticità dell'area rispetto alla qualità dell'aria, appare importante sviluppare le indicazioni del "Piano Provinciale di tutela e risanamento della qualità dell'aria" per quanto riguarda la limitazione delle emissioni nocive o climalteranti, adottando tutte le tecnologie per la riduzione dei consumi energetici per riscaldamento e condizionamento ed ottimizzando quelle per la mobilità. **Si fissano quindi le seguenti misure di mitigazione e compensazione che costituiscono preconditione di sostenibilità per la realizzazione dell'intervento previsto:**

- **per gli aspetti viabilistici e della mobilità si evidenziano come preconditione alla apertura al pubblico della nuova struttura commerciale da ottemperare con idonei interventi pubblici e/o privati:**
 - **una rotatoria di idonee dimensioni all'intersezione tra via Granarolo, via San Silvestro e il casello autostradale di Faenza sulla A14 al fine di assicurare l'efficienza e la sicurezza dell'intersezione;**
 - **una rotatoria con diametro esterno adeguato, all'intersezione fra le vie San Silvestro e Pana;**
 - **devono essere previste adeguate fermate per il trasporto pubblico ben connesse con le funzioni attrattive.**
- **In relazione alle difficoltà idrauliche l'intervento dovrà assicurare l'invarianza idraulica e la propria sicurezza da rischi di esondazione (vasche di laminazione di portata adeguata e superfici a verde permeabili a terra superiori al 30% della superficie totale).**
- **Nel caso le indagini sul clima acustico portino alla necessità di realizzare delle barriere, esse dovranno contribuire all'inserimento nel paesaggio dell'intervento.**
- **In relazione all'affaccio autostradale è necessario che la progettazione dell'intervento, ed in particolare degli spazi aperti, si ispiri ad elementi paesaggistici caratteristici del tratto di pianura in esame (centuriazione, frutteti, argini e corsi d'acque, ecc.), e che l'affaccio sulla A14 comporti un significativo arricchimento paesaggistico.**
- **Vanno previsti standard urbanistici, per parcheggi, verde e aree di relazione superiori a quanto previsto per legge (rapporto 1 mq per ogni mq) e va prevista almeno una idonea area di relazione ad uso pubblico.**

- Va previsto l' allaccio alle rete fognaria pubblica e va prevista la differenziazione tra acque bianche e nere.
- Vanno adottate soluzioni finalizzate al massimo risparmio idrico. In particolare i servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso. Vanno inoltre previsti sistemi di raccolta e riutilizzo dell' acqua piovana per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati.
- Dovranno essere organizzate aree ecologiche e altre soluzioni per favorire la riduzione dei rifiuti prodotti e la raccolta differenziata dei rifiuti finalizzata al riciclaggio e al recupero di materia.
- Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, gli edifici dovranno in generale rispettare quanto previsto dal DAL 156/2008 e relativi allegati e dalle altre Leggi o Piani di livello nazionale o regionale. In particolare per le classi di consumo energetico fissate dal decreto 11 Marzo 2008, le prestazioni energetiche degli edifici dovranno raggiungere la classe C, cioè presentare consumi inferiori a 70 kWh/m² anno; i sistemi di produzione di calore e di climatizzazione dovranno prevedere o il ricorso al teleriscaldamento o a caldaie a condensazione o ad altre tecnologie (pompe di calore) a alto risparmio energetico assimilabili, le coperture del tetto dovranno essere costituite prevalentemente da tetti verdi e da pannelli fotovoltaici o solari termici. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia rinnovabile. La produzione di energia fotovoltaica dovrà rispettare quanto previsto dal decreto Legislativo 192/2005 e 311/2006 e dovrà comunque coprire almeno il 20% del fabbisogno energetico calcolato sul riscaldamento e sull'illuminazione interna e dovrà raggiungere almeno una potenza installata di 500 kW .
- Oltre a tali direttive si evidenzia, inoltre, l'opportunità:
 - di favorire la realizzazione del raddoppio del sovrappasso esistente sulla via Bisaura e la realizzazione di una rotatoria sostitutiva dell'incrocio tra via Pana e Bisaura.
 - di studiare e realizzare anche per stralci funzionali un sistema di percorsi ciclabili anche al servizio del nuovo polo commerciale.

- 10.000 mq. nell'area della darsena del portocanale di Ravenna; tale superficie è da intendersi come **tipologia massima (strutture con**

attrazione di livello inferiore) ammissibile nell'area della darsena di città; l'attuazione dei singoli interventi non deve avvenire in aree contigue tali da configurare un polo funzionale; ogni intervento è comunque soggetto alle verifiche di compatibilità urbanistica e di sostenibilità ambientale e territoriale nell'ambito degli strumenti di pianificazione di competenza; in ogni caso le modalità di attuazione che saranno subordinate e dovranno essere coerenti con le previsioni della strumentazione urbanistica comunale (PSC, RUE e POC) e con le previsioni degli strumenti attuativi (PRU, ecc.); nel caso in cui l'attuazione comprenda una delle tipologie di cui alle lettere a), b), c), d) del comma 8 e al comma 9 dell'articolo 8.6. in variante del PTCP vigente, è stabilito l'obbligo di preventivo Accordo Territoriale coerentemente con il dispositivo di detto articolo; **per soddisfare le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale di cui al documento di VALSAT-VAS le attuazioni dovranno essere graduate e relazionate al progressivo miglioramento dell'accessibilità dell'area e dovranno prevedere dei raccordi di mobilità sostenibile con il centro storico; in **specifico sono fissate le seguenti misure di mitigazione e compensazione che sono da considerarsi precondizioni per la realizzazione o per l'apertura al pubblico dell'intervento previsto:****

- **In relazione alla localizzazione scelta per la loro realizzazione, le grandi e medie strutture dovranno concorrere a garantire l'accessibilità realizzando il nuovo ponte mobile sul Candiano e le connessioni con le dorsali di via dell'Industria in sinistra canale, di via Spadolini e Via Trieste in Destra Canale ed eventualmente partecipando al completamento dei tracciati o della loro funzionalità (doppie corsie, ecc.); se non già redatti nell'ambito del POC o del PRU, le attuazioni degli interventi commerciali dovranno farsi carico di adeguati studi viabilistici che validino le scelte dimensionali e le rapportino alle dotazioni infrastrutturali.**
- **Le strutture di vendita dovranno garantire il collegamento con la rete esistente di piste ciclabili, in particolare verso le aree a prevalente destinazione residenziale.**
- **I percorsi pedonali dovranno essere collegati con le fermate del trasporto pubblico previste al servizio della nuova presenza commerciale.**
- **L'assetto dei percorsi (veicolari, ciclabili, pedonali) dovrà essere coerente con gli obiettivi di relazione che si darà il POC e il PRU, in particolare con i Water front e la Stazione ferroviaria e l'area della Rocca;**
- **Per quanto riguarda le prestazioni energetiche, gli edifici dovranno in generale rispettare quanto previsto dal DAL 156/2008 e relativi allegati e dalle altre Leggi o Piani di livello**

nazionale o regionale. In particolare per le classi di consumo energetico fissate dal decreto 11 Marzo 2008, le prestazioni energetiche degli edifici dovranno raggiungere la classe C, cioè presentare consumi inferiori a 70 kWh/m² anno; i sistemi di produzione di calore dovranno prevedere o il ricorso al teleriscaldamento o a caldaie a condensazione o ad altre tecnologie a risparmio energetico assimilabili, le coperture del tetto dovranno prevedere pannelli fotovoltaici o solari termici nei termini previsti dalla legislazione vigente in materia. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia rinnovabile. La produzione di energia fotovoltaica dovrà rispettare quanto previsto dal Decreto Legislativo 192/2005 e 311/2006.

- Gli standard di parcheggi e verde non potranno essere inferiori al rapporto previsto dalle norme vigenti (100 mq. per ogni 100 mq. di SC), privilegiando i parcheggi interrati o a silos; di queste aree almeno il 50% dovrà essere adibito a verde e a spazi di relazione pedonali.
- Gli interventi edilizi dovranno privilegiare il recupero dei manufatti di archeologia industriale e di valore documentario che caratterizzano il paesaggio urbano dell'area; almeno il 50% degli edifici dovrà essere ottenuto attraverso il recupero di quelli esistenti.
- Dovranno essere organizzate aree ecologiche e altre soluzioni per favorire la riduzione dei rifiuti prodotti e la raccolta differenziata dei rifiuti finalizzata al riciclaggio e al recupero di materia.
- Va previsto l'allaccio alle reti fognaria pubblica e va prevista la differenziazione tra acque bianche e nere.
- Vanno adottate soluzioni finalizzate al massimo risparmio idrico. In particolare i servizi igienici dovranno prevedere il doppio pulsante per gli scarichi, aeratori e regolatori di flusso. Vanno inoltre previsti sistemi di raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana per finalità di irrigazione delle aree verdi e altri usi non pregiati.

2. Il range è fissato con vincolo di localizzazione per una durata di tre anni dall'approvazione del presente provvedimento; scaduto il triennio, le quote residue non saranno più vincolate alle localizzazioni predeterminate.

3. In base ai risultati del monitoraggio di cui al successivo punto 8, dopo il primo triennio potrà essere ridefinito il range di variazione, con procedura di variante al presente atto, ma solo nel caso di esaurimento tendenziale delle disponibilità. In mancanza di esaurimento tendenziale, il range vale per cinque anni.

4. Oltre alla quota e al periodo sottoposti a vincolo di localizzazione, tutte le restanti disponibilità di superficie fissate dal range di variazione sono attribuite a livello provinciale e potranno essere utilizzate solo per aree idonee e comunque nel rispetto delle norme del PTCP e in coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti. Le quote di superficie non soggette a vincolo di localizzazione e i residui eventuali disponibili a fine triennio in caso di parziale o totale mancata attuazione delle previsioni soggette a vincolo di localizzazione nelle tre aree specificate al precedente comma 1 lettera b), potranno essere destinate solo a grandi strutture di vendita di livello inferiore; la parte di range localizzata con vincolo potrà essere attuata anche dopo il triennio, a vincolo di localizzazione decaduto, ma solo nei limiti derivanti dalla verifica del range residuo e fermi restando i limiti dimensionali massimi previsti **per i poli funzionali** al precedente comma 1 lettera b. Fatte salve le disposizioni dell'art. 7, gli eventuali ulteriori ampliamenti dei poli funzionali esistenti oltre le quote stabilite al precedente comma 1 o l'individuazione di nuovi poli funzionali sono soggetti a specifica variante al PTCP

5. Le domande di autorizzazione per superficie di vendita che incidono sul range di variazione saranno considerate valide solo qualora documentino il possesso di tutti i requisiti idonei e se regolarmente corredate dalle documentazioni richieste dalle norme regionali per la Convocazione della Conferenza dei servizi per l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita, di cui al D.Lgs. 114/'98 e alla legge regionale 14/'99.

6. Per l'utilizzo del range di variazione sarà data priorità alla ristrutturazione con ampliamento dell'esistente e, in subordine, alla migliore localizzazione selezionata in base ai criteri del presente provvedimento, con priorità ai poli funzionali.

7. A parità delle condizioni di cui al comma precedente, in caso di domande concorrenti la priorità nell'utilizzo del range di variazione è definita sulla base della data di presentazione delle domande.

8. Fino alla approvazione del nuovo range di variazione resta in vigore quanto stabilito al precedente comma 1.

9. Tutte le iniziative relative a grandi strutture di vendita, ancorché previste da strumenti urbanistici in vigore prima dell'adozione del presente provvedimento,

sono assoggettate alla verifica del "range di variazione" fissato al comma 1, fatti salvi i casi specificati al successivo punto 7.

10. I nuovi interventi attuati secondo le presenti norme, utilizzando il range senza vincolo di localizzazione triennale di cui al precedente comma 1 lettera b) sono:

- vietati all'interno o ad una distanza inferiore ai 500 metri lineari dai siti della Rete Natura 2000, fatto salve le aree già urbanizzate alla data di approvazione del PTCP;
- sono sconsigliati se localizzati tra i 500 metri e i 2000 metri lineari dai siti stessi della rete Natura 2000; in questo caso, o se posti lungo corsi d'acqua o altri elementi della rete ecologica provinciale che si connettono direttamente ai siti della Rete Natura 2000, è obbligatoria la Valutazione di Incidenza.

7 - Le previsioni operative per le grandi strutture: casi non incidenti sul range di variazione

(P)

1. Sono considerati non incidenti sul range di variazione, solo per interventi una tantum, i seguenti casi:

- gli ampliamenti entro i limiti del 10%, anche se con trasferimento, di grandi strutture che risultino autorizzate al momento dell'adozione del presente provvedimento; nei casi di ampliamenti oltre il limite del 10% si calcolerà, ai fini del range di variazione, solo la superficie eccedente l'incremento del 10%;
- gli ampliamenti , entro il limite del 10%, anche con trasferimento, di medie strutture, anche oltre il limite di soglia, fermo restando il rispetto delle destinazioni urbanistiche, delle procedure e standard conseguenti;
- nei casi di medie strutture che si trasformino in grandi strutture, sono scomputati i mq. di SV delle medie strutture di cui sia restituita al Comune l'autorizzazione; tale possibilità presuppone che la struttura ricada in ambito idoneo dal punto di vista urbanistico, è subordinata alle previste verifiche di sostenibilità ambientale e territoriale; non è comunque ammesso il passaggio da media struttura a grande struttura con livello di attrazione superiore in ambiti esterni a poli funzionali;
- le superfici di vendita precedentemente possedute in caso di accorpamento di esercizi di media dimensione in una sola grande

struttura unitaria, purché le autorizzazioni precedenti siano contestualmente conferite al Comune.

2. In ogni caso per gli interventi e le modifiche relativi a grandi strutture, anche se di non incidenti sul range di variazione, andranno osservate le norme relative al procedimento (Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 11 della legge regionale 14/1999) e le aree dovranno possedere destinazioni urbanistiche conformi alla modifica prevista.

3. I nuovi interventi considerati non incidenti sul range di variazione di cui al precedente comma 1 sono:

- **vietati all'interno o ad una distanza inferiore ai 500 metri lineari dai siti della Rete Natura 2000, fatto salve le aree già urbanizzate alla data di approvazione del PTCP;**
- **sono sconsigliati se localizzati tra i 500 metri e i 2000 metri lineari dai siti stessi della rete Natura 2000; in questo caso, o se posti lungo corsi d'acqua o altri elementi della rete ecologica provinciale che si connettono direttamente ai siti della Rete Natura 2000, è obbligatoria la Valutazione di Incidenza.**

8 - Verifica e monitoraggio dell'attuazione delle scelte di pianificazione e delle previsioni operative

(D)

1. Al fine di promuovere le politiche attive in favore del commercio e monitorare l'attuazione delle previsioni della pianificazione operativa si prevede la costituzione di un Tavolo permanente di concertazione tra la Provincia, la Camera di Commercio, i Comuni e le organizzazioni economiche e sociali, quale articolazione del Tavolo Provinciale di coordinamento dell'economia e dell'occupazione, con il compito di valutare, in base ai dati del monitoraggio, il grado di attuazione delle scelte di pianificazione commerciale, le trasformazioni della rete commerciale provinciale.

2. Il monitoraggio dell'avanzamento delle scelte di pianificazione è a cura del Servizio commercio, turismo e fiere, in collaborazione con il Servizio statistica, della Provincia e avrà cadenza minima annuale agendo in stretto raccordo con l'Osservatorio Regionale del commercio.

3. Il monitoraggio ha per oggetto le trasformazioni della rete di vendita e, in rapporto all'evoluzione degli scenari generali, l'effettivo utilizzo del range di variazione, esamina il grado di presenza e la velocità dei processi attuativi delle grandi strutture e delle medie strutture di vendita con riferimento agli avanzamenti degli Accordi territoriali, dell'attuazione dei PSC, dei POC/PVC e

dei PUA relativamente al commercio di media e grande dimensione sulla base delle informazioni che dovranno essere fornite alla Provincia dai Comuni.

4. Il monitoraggio del piano si integra, ogni tre anni, con il monitoraggio complessivo del PTCP per i seguenti aspetti, descritti in dettaglio nel Rapporto Ambientale:

- **Rapportare i dati relativi agli insediamenti commerciali del piano con quelli del programma "Tetti fotovoltaici" e con i valori complessivi del PTCP.**
- **Dal punto di vista dei trasporti e della mobilità il PTCP prevede di monitorare:**
 - o **la lunghezza delle piste ciclabili,**
 - o **per le grandi superfici di vendita andrà evidenziato il dato della presenza di fermate di servizio pubblico e il n. di linee che servono le aree.**
- **Certificazioni ambientali (EMAS, ISO 14001, ecc.), di aree commerciali del piano.**
- **Densità di popolazione rapportata alla superficie di vendita delle medie e grandi strutture.**
- **Eventuali autorizzazioni alle emissioni in atmosfera che interessino grandi superfici di vendita.**
- **Sviluppo della rete fognaria ed eventuali impianti di depurazione specifici.**
- **Sviluppo delle reti acquedottistiche e portate medie annuali erogate.**
- **Superficie urbanizzata specifica per le attività commerciali, rispetto a quella totale.**
- **Nel monitoraggio triennale andranno raccolti i dati relativi all'attuazione della raccolta differenziata nei centri commerciali e rapportati con il dato dei "Rifiuti smaltiti e recuperati".**

5. Le responsabilità e le risorse disponibili per il monitoraggio complessivo restano in capo al servizio Statistica che attualmente gestisce quello del PTCP; il Servizio commercio, turismo e fiere, in collaborazione con il Servizio statistica della Provincia integreranno le proprie fonti di dati in occasione del monitoraggio triennale.

6. I Comuni sono tenuti, ai fini del monitoraggio, a fornire alla Provincia la documentazione relativa agli esiti dei procedimenti relativi a tutti i PUA i cui contenuti commerciali superino i 1.500 mq. di vendita di medie o grandi strutture.

7. Nel caso di attuazione di superfici in ambiti territoriali precedentemente regolamentati nei comma 10 del punto 6 e 3 del punto 7 dovrà essere attivato un specifico monitoraggio delle possibili interferenze con gli habitat e le specie di interesse comunitario presenti, ed una attenta valutazione dell'incidenza, nelle successive fasi di progettazione dei singoli interventi; i risultati dei monitoraggi

sulle specie di interesse comunitario dovrà essere integrata con le successive valutazioni di incidenza e sarà a carico dei proponenti che si rapportheranno per le indicazioni metodologiche con l'U.O. Parchi e Zone Umide del Settore politiche Agricole e Sviluppo Rurale della Provincia di Ravenna.

9 - Disposizioni transitorie di salvaguardia

Dalla data di adozione delle presenti norme si applicano fino all'approvazione le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. 2072000.

Per quanto riguarda il "range di variazione", il rispetto delle misure di salvaguardia comporta che il rilascio di autorizzazione per grandi strutture deve essere compatibile con le quantità residue del range di variazione pre-vigente, e, nel contempo, incide in riduzione sul nuovo "range di variazione" stabilito per il prossimo quinquennio dalla presenti norme.

LEGENDA MODIFICHE CONSEGUENTI A OSSERVAZIONI E RISERVE

Modifiche del testo conseguenti a osservazioni dei privati

**Modifiche del testo conseguenti a Riserve del gruppo interdirezioni
RER**

**Modifiche del testo conseguenti a condizioni contenute nel "Parere
motivato" RER e nella Valutazione di Incidenza dell'Ente Cmpetente**

**Modifiche del testo conseguenti a Riserve del gruppo interdirezioni
RER e a condizioni contenute nel "Parere motivato" RER**