



**COMUNE DI SAN GIULIANO TERME**

*Provincia di Pisa*

-----  
*Settore Governo del territorio e Sviluppo Economico  
Servizio Pianificazione Territoriale e S.I.T.*

**ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI  
GENERALI ED ATTUATIVI VIGENTI**

*alle direttive di cui alla L.R. 11 maggio 1999, n.28 e successive  
modifiche ed integrazioni (norme per la disciplina del commercio  
in sede fissa in attuazione del D.lgs. 31 marzo 1998, n.114).*

*Allegato 2*

**RELAZIONE**



## GRUPPO DI LAVORO

<i>Responsabile del procedimento:</i>	<i>Ing. Giancarlo Vecchi</i>
<i>Progettazione:</i>	<i>Arch. Monica Luperi P.E. Massimo Carzoli Avv. Aldo Fanelli</i>
<i>Collaborazione:</i>	<i>Arch. Simona Coli Arch. Paola Senatore</i>
<i>Per il Regolamento al Commercio:</i>	<i>Reg. Carla Borzini Sig. Riccardo Strana</i>
<i>Contributi:</i>	<i>Arch. Cesare Allegretti Dott. Elena Fantoni</i>
<i>Digitalizzazione mappe tematiche:</i>	<i>P.I. Alessandro Bandini</i>

## RELAZIONE

## 1. IL CONTESTO NORMATIVO

Il provvedimento consiste nell'acquisizione a livello comunale delle disposizioni statali e regionali in materia di attività commerciali qui sotto elencate:

- Decreto Legislativo 31.03.1998 n.114, avente ad oggetto “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell’art.4 comma IV della L.15.03.1997 n.59” limitatamente alla programmazione della rete distributiva (art.6);
- Legge Regionale 17.05.1999 n.28, recante “Norme sulla disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998” e successive modifiche ed integrazioni;
- Regolamento Regionale 26.07.1999 n.4 di attuazione della L.R. n.28/1999;
- Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla L.R. n.28/1999, approvate con Deliberazioni del Consiglio Regionale n.137 del 25.05.1999 e n.233 del 26.07.1999.

Il provvedimento tiene conto inoltre delle seguenti discipline di carattere normativo del comune di San Giuliano Terme:

- Piano Regolatore Generale approvato in data 07.07.2000;
- Piani urbanistici attuativi del PRG (disciplina generale e singole schede norma di cui all'allegato 1° ed 1b delle NTA);
- Piano Urbano del Traffico

I principi generali su cui si fonda la programmazione della rete distributiva e di cui tratta in particolare l'art.6 del Dlgs n.114/98 sono tesi ai seguenti scopi:

- “rendere compatibile l’impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l’inquinamento”;
- “valorizzare la funzione commerciale ai fini della riqualificazione del tessuto urbano.. al fine di ricostituire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio;
- “.....riqualificare i centri storici attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti.....”.

In relazione a quanto detto risulta espresso un compito innovativo affidato alla legislazione regionale, la quale, oltre a fissare i criteri di programmazione urbanistica relativi all'ambito commerciale, pone "le limitazioni relative alle necessità di tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, dei centri storici e delle località di interesse artistico e naturale" al fine di riqualificare la presenza delle attività commerciali e artigianali in grado di svolgere un servizio di vicinato ed evitare il processo di espulsione delle attività commerciali e artigianali".

Particolare importanza assume la disciplina inerente le quantità minime di spazi per parcheggi e alle disponibilità di spazi pubblici in relazione alle diverse strutture di vendita.

Oltre al "Regolamento di attuazione" della L.R. n.28/1999 la Regione Toscana ha perciò emanato le "Direttive per la programmazione urbanistica commerciale" (comprese nel P.I.T) che riconducono la programmazione degli esercizi commerciali all'interno della pianificazione urbanistica.

Ciò in quanto i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale contenuti nelle "Direttive" dovranno essere applicati attraverso gli strumenti urbanistici. Comunali. I criteri generali per la programmazione urbanistica delle attività commerciali si inseriscono nei principi attuativi della Legge regionale 16.01.1995 n°5 assumendo il territorio come risorsa e pianificando quindi il contenimento del suo consumo ai fini di uno sviluppo sostenibile. Inoltre la riqualificazione del territorio dell'intero ambito regionale è visto anche attraverso la valorizzazione ed il recupero delle risorse essenziali del territorio, del paesaggio e dell'ambiente nel suo aspetto più generale, sottolineando l'importanza dell'integrazione in questo contesto dei processi socio - economici - territoriali degli insediamenti e produttivi e residenziali.

Le direttive regionali evidenziano ancora una volta la necessità di verifica preventiva della congruità delle azioni di trasformazione del territorio attraverso la valutazione degli effetti ambientali ( art5 della L.R.5/95 ) e la valutazione degli effetti sui tempi e sugli orari di cui alla L.R.38/98.

I criteri sopra esposti trovano piena applicazione nel Piano regolatore generale recentemente approvato da questa Amministrazione. I principi guida della sostenibilità delle azioni di trasformazione rispetto alla valutazione delle risorse territoriali ed ambientali, hanno costituito nella pianificazione comunale la base per ogni futura azione di trasformazione. Dal complesso sistema delle relazioni ambientali sono derivate le scelte di localizzazione delle funzioni. Il regolamento urbanistico, sulla base degli indirizzi già stabiliti dal Piano strutturale, assegna alle funzioni commerciali ed in particolare ai comparti con destinazione mista un ruolo centrale nell'obiettivo di riqualificazione urbanistica funzionale del tessuto esistente prevedendo l'integrazione di attività residenziali di servizio e commerciali. Mentre nel tessuto esistente il permanere di piccole e medie attività commerciali è previsto come elemento concorrente alla ricostruzione delle identità delle frazioni.

*L'obiettivo di promuovere lo sviluppo e il rafforzamento della piccola e media attività commerciale , risponde anche alla previsione di consentire l'insediamento di Medie strutture di vendita fino al limite massimo di 350 mq derivanti dall'ampliamento di esercizi di vicinato esistenti, soglia che nella nostra realtà territoriale può caratterizzare la struttura rionale e che può rappresentare lo sviluppo della e piccola impresa purchè ciò avvenga in edifici esistenti proprio nell'ottica di riqualificazione del tessuto urbano evitando anche in questo senso i processi di spopolamento dei paesi del nostro territorio comunale.*

Per la parte meramente dispositiva sono da rilevare all'interno delle direttive le indicazioni normative rispetto alle caratteristiche e dotazione dei parcheggi in relazione alle diverse tipologie di attività commerciali . Tali disposizioni sono da rilevare oltre che per l'aspetto puramente dotazionale dello standards , anche per la volontà di collegare esplicitamente all'inserimento di insediamenti commerciali un esplicito processo di riqualificazione urbanistica ed ambientale.

In merito a quanto detto sono stati individuati negli aggregati storici *assi a prevalente uso pedonale* dove tale caratteristica potrà dal luogo a processi di riqualificazione e rivitalizzazione degli insediamenti commerciali destinati ad esercizi di vicinato e strutture di frazione.

Negli adempimenti assegnati ai comuni , rivestono un ruolo preciso gli strumenti attuativi per la rivitalizzazione della rete distributiva . L'articolo 8 del regolamento regionale 4/94 affida a detti programmi un ruolo di promozione e di modernizzazione della rete distributiva attraverso il collegamento delle attività commerciali con i pubblici servizi , ed con il fine preciso di migliorare le caratteristiche attrattive dei centri urbani attraverso processi di riqualificazione . I programmi possono essere ricondotti anche sui centri storici assorbendo pertanto anche i contenuti dei programmi di tutela e valorizzazione dei centri storici di cui all'articolo 7 del predetto regolamento.

“I programmi hanno il ruolo di individuare gli interventi di realizzazione delle infrastrutture , delle attrezzature e dei servizi pubblici complementari alla rete distributiva . In particolare prevedono la realizzazione di parcheggi , arredo urbano , l'attivazione o modifica dei servizi urbani , l'attuazione di azioni di promozione , il riuso di edifici esistenti per l'inserimento di nuove attività. “

In relazione a tali contenuti si ritiene importante individuare l'ambito comunale da sottoporre a PIR nell'area della Fontina peraltro già disciplinata da apposita scheda norma , per l'individuazione dell'ambito si fa riferimento alla cartografia allegata.

Le disposizioni specifiche saranno oggetto di apposito strumento di dettaglio.

## 2. SIGNIFICATO E CONTENUTI DELL'ADEGUAMENTO

In primo luogo le regioni sono chiamate a definire gli indirizzi generali per l'insediamento delle attività e i criteri di programmazione urbanistica, mentre i comuni sono tenuti ad individuare le aree di localizzazione degli insediamenti, con particolare riguardo alle medie e grandi strutture di vendita, a definire i vincoli ai quali sottoporre le strutture distributive a tutela dei centri storici e in via generale a tutela del patrimonio storico artistico e paesaggistico, avendo particolare riguardo agli aspetti inerenti la viabilità e i parcheggi.

Il fine primario è quello di rendere localmente compatibile l'impatto territoriale ed ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo a fattori quali l'accessibilità, la mobilità, il traffico e l'inquinamento ed alla valorizzazione della funzione commerciale al fine della riqualificazione del tessuto urbano, anche in relazione anche ai centri storici da salvaguardare e rivitalizzare. Infatti, L'art.6 del D.lgs n.114, nell'affidare ai comuni il ruolo su evidenziato, fa rinvio alla necessità di adeguamento e non altrimenti di "adozione" o "variazione".

Ai fini quindi dell'adeguamento dello strumento urbanistico occorre soltanto che i Comuni verifichino che le scelte puntuali e di area in tema di programmazione commerciale già previste dal PRG e dai relativi strumenti attuativi risultino coerenti e compatibili rispetto ai criteri dettati dalla Regione.

L'adeguamento si identifica, rispetto alla consistenza ed alla localizzazione della rete commerciale esistente, nella valutazione del dimensionamento e della efficacia dell'attuale presenza delle strutture di vendita, della capacità attrattiva ed aggregativa dell'area ove sono collocate e delle risultanze in termini di accessibilità, mobilità traffico e inquinamento e nella individuazione degli orientamenti dell'amministrazione comunale riguardo agli obiettivi di miglioramento del servizio commerciale, in termini di riqualificazione della qualità urbana.

Il provvedimento comunale ha quale funzione primaria quella di verifica della conformità degli strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti agli indirizzi fissati dalle Regioni con riguardo agli ambiti territoriali indicati dalle medesime, individuate le aree di insediamento delle strutture di vendita.

In relazione alle diverse tipologie distributive indicate dalla legge, nel caso in cui gli strumenti urbanistici attuali non siano compatibili di già con lo sviluppo della funzione commerciale delineata ora dai comuni,

si presenta la necessità di porre mano al mezzo della variante urbanistica; infatti la previsione dell'adeguamento dello strumento urbanistico è soddisfatta dal mero riallineamento dello strumento stesso alla nuova situazione ovvero tramite l'adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

### 3. CRITERI PROGETTUALI

Al fine di localizzare l'insediamento di attività commerciali le direttive per la programmazione urbanistica commerciale (Dcr n.137 del 25 maggio 1999) indicano fra i criteri generali di assumere il territorio come risorsa ai fini dello sviluppo sostenibile e del contenimento del suo consumo, attuando i principi della L.R. 5/95.

In particolare, nei riguardi dei centri storici della Toscana e nei centri minori in via di spopolamento occorre incentivare la localizzazione delle attrezzature idonee ad evitare la monofunzionalità residenziale contestualmente a prevedere:

- interventi infrastrutturali;
- una localizzazione e regolamentazione delle aree pedonali o parzialmente pedonalizzate;
- una misurata distribuzione spaziale delle funzioni commerciali;

Inoltre è opportuno predisporre strumenti conoscitivi affinché sia valutabile la domanda di inserimento di nuove funzioni non residenziali.

Nell'ipotesi che i centri storici risultino anche poli di attrazione turistica si deve garantire la dotazione di servizi idonei.

In tutti i casi le tipologie di attività devono essere qualitativamente rapportate ai caratteri storici, architettonici e urbanistici del centro storico e devono essere privilegiate le strutture commerciali di piccole e medie dimensioni, evitando interventi di grandi dimensioni qualora alterino il tessuto edilizio ed urbanistico esistente.

Negli insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, specialmente in quelli di recente formazione, radi e non definiti, dove possono trovare collocazione esercizi di vicinato ma anche medie strutture di vendita, si deve prevedere:

- il rafforzamento della struttura urbana, la sua dotazione di servizi e di attrezzature, favorendo la creazione di luoghi centrali di aggregazione;
- il riordino del traffico veicolare;
- l'individuazione dei parcheggi;
- il riordino delle aree in cui sono collocate le attività marginali;
- l'individuazione delle aree industriali dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali.

Nel territorio rurale devono trovare collocazione quelle funzioni commerciali idonee al sostegno delle potenzialità produttive, inserendo quelle connesse alle varie tipologie produttive significative e tipiche del territorio toscano. Al fine di tutelare le caratteristiche storico-ambientali degli insediamenti rurali devono essere privilegiate le strutture commerciali piccole e medie, evitando le grandi.

In relazione alle diverse peculiarità del territorio regionale, si indicano nelle direttive i vari criteri per la localizzazione degli esercizi commerciali. In particolare, nelle aree ad alta densità insediativa la localizzazione degli esercizi commerciali deve:

- contribuire al recupero ed alla riqualificazione del sistema degli insediamenti organizzativi;
- favorire il recupero ed il completamento del sistema della mobilità, in termini di rete e di integrazione funzionale fra le diverse modalità di trasporto;
- incentivare il recupero, la sostituzione edilizia e la riqualificazione urbanistica, promuovendo interventi di miglioramento ambientale e di qualità di vita e consentendo al massimo l'offerta di nuovi insediamenti;
- favorire il riordino e la riaggregazione delle funzioni base assumendo i sistemi territoriali locali e le loro articolazioni come ambiti operativi;
- contribuire ad un effettivo riordino urbanistico;
- concorrere alla tutela e alla valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali.

#### 4. LA STRUTTURA DELL'ADEGUAMENTO

Con questo provvedimento ci si propone di adeguare alla realtà comunale le disposizioni statali e regionali in materia di attività commerciali. Le varie norme regionali e comunali di riferimento tendono non solo a fissare criteri di programmazione urbanistica relativi all'ambito commerciale, ma anche a non



sottovalutare aspetti altrettanto nevralgici quali la mobilità ed il traffico in relazione all'impatto degli insediamenti commerciali; la riqualificazione del tessuto urbano al fine di ricostruire un ambiente idoneo allo sviluppo del commercio; la riqualificazione dei centri storici; il privilegiare gli insediamenti commerciali destinati al recupero delle piccole e medie imprese già attive sul territorio.

La legislazione regionale non trascurava inoltre di affrontare il problema della valorizzazione del territorio nel suo insieme, sottolineando la necessità di integrare gli insediamenti produttivi nel contesto il più possibile armonico dei processi socio-economici-territoriali.

Il Piano Regolatore Generale recentemente approvato da questa Amministrazione d'altro canto ha recepito pienamente i criteri appena esposti. Il regolamento urbanistico infatti affida ai comparti con destinazione mista (residenziale e commerciale) il ruolo di riqualificazione urbanistica funzionale del tessuto esistente attraverso l'integrazione di attività residenziali di servizio e commerciali. In tal modo le attività commerciali daranno un apporto essenziale al processo di ricostruzione e valorizzazione dell'identità delle varie frazioni.

Un ulteriore adempimento essenziale viene individuato dalla normativa regionale negli strumenti attuativi per la rivitalizzazione della rete distributiva. E' fondamentale infatti prevedere i necessari collegamenti tra le attività commerciali e i pubblici esercizi nell'ottica di una complessiva riqualificazione del territorio, ivi compresi i centri storici.

In questo senso l'ambito comunale da sottoporre a PIR è stato individuato nell'area della Fontina, per la quale esiste già un'apposita scheda norma.

Alla luce di questa premessa, è chiaro il significato della parola adeguamento. Per i Comuni adeguamento è sinonimo di verifica di compatibilità tra le scelte in tema di programmazione commerciale previste dal PRG e i criteri dettati dalla Regione.

In particolare, le varie tipologie di attività devono essere rapportate ai caratteri specifici delle diverse zone. Nei centri storici ad esempio devono essere privilegiate le strutture di piccole e medie dimensioni, nel territorio rurale si privilegeranno funzioni commerciali idonee al sostegno delle potenzialità produttive ecc.. Là dove esistano aree ad alta densità insediativa la localizzazione degli esercizi commerciali non potrà prescindere da una complessiva riqualificazione urbanistica generale, un miglioramento della qualità della vita attraverso un contestuale recupero e completamento del sistema viario o di trasporto di altro tipo.

Il presente provvedimento dunque rappresenta il proseguimento naturale del disegno di recupero e valorizzazione del territorio in tutte le sue implicazioni (urbanistiche, commerciali, ambientali e viarie) già disegnato dal PRG adottato nel luglio 2000.

Il provvedimento è costituito da :

- All.1) – Quadro conoscitivo:
  - 1.A –Analisi
  - 1.B -Grafici
- All.2) – Relazione

- All.3) – Normativa
- All.4) – Regolamento al Commercio