

**Settore Attività Produttive e Tributi**  
**Unità organizzativa Attività Produttive**

Prot. n. 2020/4076 del 20.01.2020

Anteatto: 2019 /

Dirigente: dott.ssa Giulia Scarangella

Responsabile del procedimento: Valentina Gambato

Referente pratica: Patrizia Bragato

(dati da citare nella risposta)

e-mail: commercio@comune.jesolo.ve.it

telefono: 0421/359236

Jesolo, 20.01.2020

Spett. U.O. Edilizia Privata

e p.c. U.O. Pianificazione

SEDE

**OGGETTO:** parere in merito alla richiesta di permesso di costruire per i lavori di nuova realizzazione di fabbricato ad uso commerciale Area Ex Capannine – Ambito 2.

In riferimento alla Vs. richiesta prot. n. 2019/86931 del 06.12.2019, relativa a quanto citato in oggetto, si rileva quanto segue:

L'area in questione è stata a suo tempo individuata, con delibera di giunta comunale n. 340 del 27.11.2014, come “area degradata” ai sensi dell’art. 2, comma 6, del regolamento regionale di attuazione della l.r. n. 50/2012 (approvato con D.G.R. n. 1047 del 18.06.2013), e secondo i criteri di cui all’art. 2, commi 3, 4 e 5, del regolamento medesimo.

Alla suddetta delibera ha fatto seguito la delibera di giunta comunale n. 7 del 27.01.2015, con la quale l'amministrazione ha espresso l'indirizzo per cui non intende prevedere l'apertura di nuove grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2.500 mq, precisando, ai sensi dell’art. 2, comma 13, lettera c) del regolamento regionale sopra citato, che “*sono fatte salve le previsioni relative a medie e grandi strutture di vendita negli ambiti non attuati, per i quali la strumentazione urbanistica vigente in data 01.01.2013 già prevede la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita*”.

L'ultima variante localizzativa agli atti dello scrivente ufficio, relativa all'ambito in questione, risulta quella approvata con delibera di consiglio comunale n. 157 del 22.12.2011, avente ad oggetto “*Variante parziale al P.R.G. per l'individuazione di un ambito da sottoporre a P.U.A. denominato ex Cattel-Capannine e per la modifica dell'art. 18 bis delle N.T.A. ai sensi del comma 1 dell'art. 48 della l.r. 23.04.2004 n. 11 e s.m. e i.*”, con la quale è stato fatto coincidere il perimetro che individua il centro e/o parco commerciale con il perimetro di P.U.A. in variante, nonché la tipologia di struttura è stata definita come “grande struttura di vendita organizzata come centro e/o parco commerciale” attraverso la modifica dell’art. 18 bis delle N.T.A..

Pur trattandosi di due ambiti (“Ambito 1-Ex Cattel” e “Ambito 2-Ex Capannine”), l’area in questione, come da perimetro individuato con la sopra citata delibera di consiglio comunale n. 157/2011, va allo stato attuale e dal punto di vista commerciale considerata nel suo complesso, tanto più che per poter dar seguito nel 2012 al trasferimento del parco commerciale ubicato in piazza Torino nell’area “Ex Cattel” la ditta richiedente, su richiesta della Regione in sede di conferenza istruttoria, aveva dovuto rinunciare a tutte le autorizzazioni commerciali all’epoca esistenti in entrambi gli ambiti.

All’interno del perimetro di P.U.A. sopra citato, e per l’appunto nell’ambito 1 denominato “Ex Cattel”, è stata quindi autorizzata, a seguito del suddetto trasferimento da piazza Torino, la nuova apertura di una grande struttura di vendita, tipologia centro commerciale denominato “Jesolo Magica”, a seguito Conferenza di Servizi tenutasi in data 20.04.2012, per una superficie di vendita complessiva pari a mq 10.120, successivamente ampliata a mq 12.140.

Veniamo ora all’“Ambito 2-Ex Capannine” e alla richiesta di parere per istanza di permesso di costruire per i lavori di nuova realizzazione di fabbricato ad uso commerciale all’interno della medesima area.

Dall’esame della pratica presentata, della relazione e delle planimetrie allegate, si evince che la società ha intenzione di costruire un immobile ad uso commerciale, nello specifico un deposito commerciale.

Qualora l’attività che si intende effettivamente svolgere sia un’attività di deposito o commercio all’ingrosso non si rilevano problematiche legate a norme e disposizioni di natura commerciale, tranne il rispetto dei relativi vincoli di natura igienico-sanitaria e di prevenzione incendi.

Tuttavia dall’esame approfondito delle planimetrie si rileva invece la presenza di una struttura, che avrà comunque destinazione d’uso commerciale, che potenzialmente potrà ospitare attività commerciali di vendita al dettaglio di varie metrature, con dotazioni di parcheggio già acquisite.

Alla luce di quanto sopra esposto e rilevato che la ditta stessa nella relazione ha già anticipato un probabile e futuro cambio d’uso, si ritiene utile fare alcune precisazioni nel caso in cui questo dovesse concretizzarsi:

- la zona dal punto di vista urbanistico è già individuata come area per “grande struttura di vendita organizzata come centro e/o parco commerciale”;
- la conformazione della struttura evidenziata nelle planimetrie ricade nella tipologia di centro commerciale, suddiviso in più esercizi. Nel caso in cui la somma delle superfici di vendita delle varie attività sia inferiore ai 2.500 mq, la stessa struttura sarà intesa quale “centro commerciale di media struttura”;
- per l’attivazione di un “centro commerciale di media struttura”, con superficie inferiore ai 2.500 mq, sarà necessario presentare apposita richiesta di autorizzazione. La competenza del rilascio è comunale, ed è soggetta alla verifica delle dotazioni di parcheggio previste dalle norme di riferimento;
- per l’ottenimento dell’autorizzazione per centro commerciale la procedura va assoggettata a VIA o screening, anche se il centro commerciale è di medie dimensioni (sentenza Corte Costituzionale n. 251/2013), in base alla quale si evidenzia quanto previsto dal codice Ambiente (d. lgs 152/2006, Allegato IV alla Parte II, punto 7, lettera b), che sottopone verifica di assoggettabilità a Via o screening la costruzione di tutti i centri commerciali, compresi quelli di medie dimensioni, aventi cioè superficie di vendita superiore a 250 e fino a 2.500 metri quadrati.

Infine lo scrivente ufficio, vista la conformazione dell'immobile in progetto, ritiene opportuno che le verifiche preventive sopra evidenziate debbano essere effettuate in via preventiva, anche nell'ipotesi in cui in sede di prima attivazione venga aperto solo un esercizio commerciale di media struttura esercizio singolo (es. supermercato) e anche se avente superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq. La stessa dovrà necessariamente essere collocata all'interno di una struttura che ospiterà un "centro commerciale di media struttura", tenendo conto pertanto anche di future aperture di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Rimaniamo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o approfondimenti.



Il responsabile  
unità organizzativa attività produttive  
Valentina Gambato

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. del 7/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.