



COMUNE DI VIDOR

Adeguamento comunale alla D.G.R. n-1047 del 18.06.2013

LR n.50 del 28.12.2012

Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale



Relazione di sintesi

Data
19.12.2013
Versione
1.0

Relazione accompagnatrice di sintesi

Adeguamento comunale alla D.G.R. n.1047 del 18.06.2013 –

Allegato A

“Regolamento regionale ai sensi dell’articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012 n.50 – Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”

1. DEFINIZIONI, STRUMENTI ED ELABORATI

1.1 INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il Regolamento regionale, redatto ai sensi degli artt. 4, 21, 22 e 26 della legge regionale 28 dicembre 2012 n.50, recante "*indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale*", stabilisce gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale e in particolare:

- a. Detta criteri per l'individuazione da parte degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica delle aree idonee all'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita;
- b. Definisce le modalità per la valutazione integrata degli impatti e l'individuazione delle misure compensative e di mitigazione atte a rendere sostenibili gli interventi;
- c. Definisce gli ambiti territoriali di rilevanza regionale ai fini dell'apertura di grandi strutture di vendita di rilevanza regionale soggette alla disciplina dell'accordo di programma di cui all'art.26 della legge regionale e detta disposizioni in tema di interventi di rilevanza regionale;
- d. Definisce i criteri per la redazione dello studio di impatto della viabilità al fine del rilascio dell'autorizzazione commerciale relativa alle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e alla grandi strutture di vendita;
- e. Definisce i criteri per la determinazione, da parte dello strumento urbanistico comunale, delle dotazioni di parcheggi pubblico o privati ad uso pubblico ai fini dell'insediamento delle grandi strutture di vendita al di fuori dei centri storici;
- f. Definisce ogni altra disposizione di dettaglio per l'attuazione della legge regionale.

Il Regolamento definisce inoltre, ai sensi dell'art.13 della legge regionale, i criteri e le modalità per la determinazione e la corresponsione dell'onere di sostenibilità territoriale e sociale previsto dal comma 1 del medesimo articolo 13 nonché i criteri di riparto fra comune e Regione.

1.2 CRITERI DELLE SCELTE COMUNALI

All'interno del centro urbano

Ai sensi dell'art.21 lo strumento urbanistico comunale localizza, con variante, le nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita.

Al fine di perseguire questo obiettivo lo strumento urbanistico comunale, attraverso variante al Piano degli Interventi, favorisce la localizzazione all'interno del centro urbano anche attraverso la

definizione di interventi di riqualificazione urbanistica di aree e/o strutture dismesse e/o degradate. Tale localizzazione non è richiesta se riferita ad aree e/o strutture inserite all'interno del centro storico, salvo la compatibilità della destinazione urbanistica.

Ai fini della sua attuazione, per aree degradate si intendono aree e/o ambiti e/o strutture che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

- a. Degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale, statico-strutturale;
- b. Degrado urbanistico, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;
- c. Degrado socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e/o sociale e/o di emarginazione.

Le azioni individuate per tali ambiti e finalizzate alla riqualificazione urbanistica delle aree e/o strutture dismesse e/o degradate perseguono i seguenti obiettivi:

- a. La razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- b. Il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;
- c. Il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- d. Il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;
- e. L'ammmodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f. La riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- g. La pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- h. La rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;
- i. La rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.

La riqualificazione urbanistica delle aree e/o delle strutture dismesse e/o degradate si attua attraverso interventi finalizzati a:

- a. Al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b. Alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti;

- c. Al riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d. Al mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purchè le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.

All'esterno del centro urbano

All'esterno del centro urbano così come individuato, la localizzazione di nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita è consentita esclusivamente secondo il criterio dell'approccio "sequenziale".

L'approccio definito come "sequenziale" si verifica in presenza (contemporanea) delle seguenti condizioni:

- a. Il comune deve dare conto dell'inesistenza di aree di insediamento disponibili e di adeguate dimensioni all'interno del centro storico e del centro urbano;
- b. Nel caso in cui sussista la prima condizione, è consentita la localizzazione al di fuori del centro urbano in presenza di ulteriori condizioni (alternative):
 - L'iniziativa commerciale deve consistere in un intervento di recupero e riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate;
 - L'iniziativa deve andare a consolidare polarità commerciali esistenti, e quindi ricadere in aree in cui sono presenti altre attività commerciali di medie o grandi strutture di vendita, purchè la relativa variante urbanistica non comporti il consumo di suolo agricolo.

1.3 ELABORATI DA PREDISPORRE

I Comuni, in adeguamento alla DGR 1047 del 18.06.2013, entro 1 anno, effettuano tali procedimenti-azioni-definizioni:

- a. Individuazione del centro urbano comunale avente le caratteristiche di cui all'art. 3 comma 1 lettera m) della citata legge regionale – l'elaborato è da redarre in scala 1:5.000;
- b. Individuazione delle aree degradate – l'elaborato è da redarre in scala 1:5.000;
- c. Costruzione di schede descrittive di ciascuna area degradate individuata – tali schede devono illustrare sinteticamente la presenza dei requisiti dell'area (vedi criteri e definizioni

precedenti), gli obiettivi generali, gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili, le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.

2. APPLICAZIONE COMUNALE DELLA DGR 1047 DEL 18.06.2013

2.1 INDIVIDUAZIONE CENTRO URBANO

Il primo step di lavoro è stato l'individuazione del perimetro del centro urbano comunale.

Questo è stato definito e ricavato in coerenza con la legge regionale n.50/2013 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", laddove si definisce il centri urbano come "...la porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1 punto 8 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n.285 "nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione...".

2.2 INDIVIDUAZIONE AREE DEGRADATE

Il step di lavoro ha portato all'individuazione di n.3 aree definite come degradate e quindi indirizzate a ricevere medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e altresì grandi strutture di vendita.

Le aree così individuate sono:

a. Area "Intergros"

L'area è posta nel margine ovest comunale, lungo la Strada Provinciale SP34, lungo la direttrice Vidor-Valdobbiadene-Crocetta, con accesso diretto sulla provinciale.

L'ambito, con superficie territoriale di 16.592 mq e una superficie coperta di 9.279 mq, ospita già attività commerciali di vendita e all'ingrosso e ancora spazi di magazzino-deposito, ed è oggetto di Piano di Recupero così come definito dal PRG vigente.

L'area è considerata degradata dal punto di vista edilizio ed urbanistico. E' considerata degradata dal punto di vista edilizio in quanto caratterizzata da un patrimonio architettonico di scarsa rilevanza e/o qualità, sottoutilizzato o non utilizzato nel modo migliore e più proficuo; è considerata poi degradata dal punto di vista urbanistico in quanto trattasi di complesso o struttura eterogenea e incompleta nella sua forma, nel suo utilizzo, nella sua potenzialità, e con un'accessibilità infrastrutturale da migliorare nella sua intersezione con la SP34 e nei suoi spazi di sosta e fermata e scarico-carico merci.

L'ambito si presta quindi a ricevere medie e grandi strutture di vendita al fine di valorizzare l'accessibilità, la visibilità e gli spazi dell'area già esistenti (e possibili di progetto). La

proposta prevede la riqualificazione fisica e funzionale dell'attuale area e degli attuali complessi, sia in termini di spazi coperti sia in termini di spazi scoperti o comuni.

b. Area "Via Papa Luciani"

L'area è situata in località Colbertaldo, nel suo settore sud-est, lungo una laterale dell'asse Vidor-Colbertaldo.

L'ambito, con superficie territoriale di 10.589 mq e una superficie coperta di 2.573 mq, ospita già attività commerciali, prevalentemente di vendita all'ingrosso.

L'area è considerata degradata dal punto di vista edilizio ed urbanistico. E' considerata degradata dal punto di vista edilizio in quanto caratterizzata da un patrimonio architettonico di scarsa rilevanza e/o qualità, sottoutilizzato o non utilizzato nel modo migliore e più proficuo; è considerata poi degradata dal punto di vista urbanistico in quanto trattasi di complesso o struttura eterogenea e incompleta nella sua forma, nel suo utilizzo, nella sua potenzialità.

L'ambito si presta quindi a ricevere medie e grandi strutture di vendita al fine di valorizzare l'accessibilità, la visibilità e gli spazi dell'area già esistenti. La proposta prevede la riqualificazione fisica e funzionale dell'attuale area e degli attuali complessi, sia in termini di spazi coperti sia in termini di spazi scoperti o comuni sia ancora in termini di accessibilità alla stessa.

c. Area "Il Capitello"

L'area è situata in località Vidor, lungo la direttrice Vidor-Moriago della Battaglia, con accesso diretto sulla Strada Provinciale SP32.

L'ambito, con superficie territoriale di 15.089 mq e una superficie coperta di 2.956 mq, ospita già attività commerciali (media struttura di vendita), distribuita su un unico livello; l'area e le strutture sono oggetto di un Piano di Intervento unitario con il comparto residenziale limitrofo.

L'area è considerata degradata dal punto di vista edilizio. E' considerata degradata dal punto di vista edilizio in quanto caratterizzata da un patrimonio sottoutilizzato o non utilizzato nel modo migliore e più proficuo.

L'ambito si presta quindi a ricevere medie e grandi strutture di vendita al fine di valorizzare l'accessibilità, la visibilità e gli spazi dell'area già esistenti. Le potenzialità di ampliamento

della struttura commerciale deve essere ricercata in altezza (secondo livello) in continuità all'insediamento esistente.