



COMUNE DI CAVARZERE

Città Metropolitana di Venezia

Individuazione del "Centro Urbano"

ai sensi del Art. 2 c. 6 del Regolamento Regionale del Veneto n. 1 del 21/06/2013 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SINDACO
Avv. Pierfrancesco Munari

DIRIGENTE DEL SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Federico Pugina



Settembre 2022

IL TESSUTO COMMERCIALE

Il Comune di Cavarzere non presenta particolari criticità sotto il profilo dell'insediamento di attività. La rete commerciale esistente comprende prevalentemente esercizi di vicinato distribuiti tra il centro e le frazioni e n.9 medie strutture di vendita per complessivi mq.8408, di cui una sola con una di superficie pari a mq.2.060 cioè maggiore di 1.500 mq., autorizzata prima della L.R. 50/2013.

IL PIANO REGOLATORE COMUNALE

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Cavarzere approvato Giunta Regionale con deliberazione n. 1979 in data 3 agosto 2010 e il primo Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 in data 09.02.2011, riportano ancora i riferimenti della precedente legge regionale 13 agosto 2004 n. 15.

L' art.67 del P.A.T. in relazione alle grandi strutture di vendita indica:

- gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni inerenti la tutela idraulica di cui alle presenti norme;
- il sistema di accesso dalla viabilità deve essere idoneamente impostato e attrezzato, rispetto alla dislocazione, al dimensionamento e disegno delle carreggiate, alla sistemazione della sede stradale e aree limitrofe, alla segnaletica e illuminazione, al fine di ridurre l'intralcio ai flussi di traffico e di garantire le condizioni di sicurezza nel transito dei mezzi. Deve essere inoltre posta attenzione alle modalità di accesso ciclopedonale alle strutture, in ordine ai temi della sicurezza, gradevolezza e semplicità di orientamento;
- fabbricati e spazi scoperti vanno disegnati e organizzati in maniera da limitare gli impatti visivi rispetto all'intorno territoriale, legati alla dimensione e ai caratteri delle strutture, e l'inquinamento atmosferico e acustico, legato all'affluenza di numerosi utenti;

L'Amministrazione deve quindi procedere ad adeguare lo Strumento Urbanistico ai contenuti:

- della nuova Legge Regionale del 28/12/2012 n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto";
- della delibera di Giunta Regionale del Veneto del 18/06/2013 n. 1047, con cui è stato approvato il Regolamento Regionale n. 1 del 21/06/2013 (pubblicato sul BUR il 26/06/2013 ed entrato in vigore il 26.6.2013), avente ad oggetto "indirizzo per lo sviluppo del sistema commerciale, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50";
- dell'art.2 del Regolamento Regionale 1/2013 che stabilisce i "Criteri per la pianificazione locale: approccio sequenziale";

Secondo la nuova normativa Regionale 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: a tal fine lo strumento urbanistico comunale, con variante al Piano degli Interventi favorisce la localizzazione all'interno del "centro urbano", come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera m) della legge regionale, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate.

L'art. 2 del Regolamento Regionale prevede al comma 6 che il Comune individui:

- il "centro urbano", avente le caratteristiche di cui all'art. 3, comma 1, lettera m) della L. R. n. 50/2012, quale "porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8), del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzato dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione";
- le "aree degradate da riqualificare" precisando che per aree o strutture dismesse e degradate si intendono gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:

a. degrado edilizio;

- b. degrado urbanistico;
- c. degrado socio-economico;

L'individuazione del "centro urbano", delle "nuove aree" e delle "aree degradate da riqualificare" è elemento essenziale per l'utilizzo del criterio dell'"approccio sequenziale", espressamente previsto ai commi 10 e 11 dell'art. 2 dello stesso Regolamento n. 1/2013, ai fini dell'eventuale individuazione di nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superfici di vendita superiori a 1.500 mq. e delle grandi strutture di vendita;

Ai sensi dell'art. 2, comma 6 del Regolamento Regionale, la deliberazione di individuazione del centro urbano e delle aree degradate da riqualificare deve essere preceduta da adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di definizione delle aree.

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DISMESSE E DEGRADATE

Come previsto dalla L.R. 50/12 e in adempimento alla Giunta Comunale n.96 del 05.08.2022 è stato pubblicato in data del 09.08.2022 con prot.14908, un "Avviso pubblico" al fine di accertare la disponibilità di proprietari e operatori interessati a promuovere proposte di individuazione di aree o strutture degradate da riqualificare aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 3 del Regolamento n. 1 del 21/06/2013, "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale"

Le aree o strutture dismesse e degradate dovevano rispondere ad uno o più dei seguenti requisiti:

- degrado edilizio, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;
- 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;
- 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 sociale o di emarginazione.

Le azioni per la riqualificazione urbanistica delle aree o strutture dismesse e degradate, come precedentemente richiamate, sono funzionali al perseguimento dei seguenti obiettivi:

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

La Giunta Comunale ha ritenuto di inserire nei criteri, oltre a quanto indicato dal Regolamento Regionale, due ulteriori criteri per il riconoscimento di aree o strutture dismesse e degradate in conformità agli indirizzi di pianificazione contenuti nel proprio Piano Regolatore Comunale ed in particolare dall'art.67 del P.A.T.:

- la presenza di un'adeguata viabilità e dotazione di spazi per l'insediamento di una media struttura di vendita superiore ai 1.500 mq. o grande struttura di vendita, come definite dalla normativa regionale;
- un contesto architettonico, paesaggistico e ambientale idoneo all'insediamento di una media struttura di vendita superiore ai 1.500 mq. o grande struttura di vendita, come definite dalla normativa regionale;

A seguito della pubblicazione dell'Avviso del 09.08.2022 non sono pervenute istanze.

Dall'analisi effettuata si conclude che non sono riconoscibili sul territorio "aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare" che abbiano le caratteristiche previste dal Regolamento Regionale n.1/2013 e corrispondano ai criteri stabiliti dalla deliberazione di Giunta Comunale n.96 del 05.08.2022.

INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL CENTRO URBANO

L'articolo 2 comma 6 dell'Allegato A Dgr.1047/2013 prevede che i Comuni individuino il "centro urbano", tale nuova perimetrazione assume come base di partenza il perimetro del "centro abitato" ai sensi del "nuovo codice della strada", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.611 del 14.07.1993.

All'interno del perimetro del "centro abitato" si è proceduto con il riconoscimento del "centro urbano" come definito ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera m) della L.R. n. 50 del 28.12.2012, considerando l'area "centrale di Cavarzere".

Le aree produttive a ridosso del centro e quelle contigue nella zona di San Giuseppe nucleo storico del territorio sono state incluse mentre, in quanto da considerarsi "periferica", è stata esclusa tutta la zona produttiva Nord al di là del fiume Gorzone.

Per il riconoscimento delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione ricadenti all'interno del "centro abitato" sono state considerate le aree di urbanizzazione consolidata (art.35 delle N.T. del P.A.T.) includendo anche alcune aree non ricomprese che sono parzialmente edificate e sono dotate di opere di urbanizzazione, delimitate in un disegno geometrico, da un "ambito consolidato", come aree libere "intercluse" nel territorio edificato e/o urbanizzato.

Sono state escluse dal riconoscimento le aree agricole comunque denominate negli strumenti urbanistici, comprese quelle interessate dagli interventi di edilizia produttiva di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7settembre 2010, n. 160 e alla legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55, nonché gli interventi disciplinati dalle schede di cui agli articoli 30 e 126 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61.

Nella cartografia

Tavole da 1 a 3 in scala 1:10000 con inquadramenti territoriali conformi al PI

Tavola 4 in scala 1:5000 con inquadramento del centro

con l'individuazione di:

- Medie strutture di vendita superiori a 1.500 mq.
- Zone Produttive (sezione II delle N.T. del Piano degli Interventi)
- Centri Storici (art.52 delle N.T. del Piano di Assetto del Territorio)
- Centro Abitato (art. 3c.1 p.8), del D.lgs 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada")
- Centro Urbano (art 2 c.6 Regolamento Regionale del Veneto n.1/2013)
- Confine Comunale