



COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA

Adeguamento comunale alla D.G.R. n.1047/2013

L.R. 50 del 28.12.2012

Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale

Data:

08.07.2014

Vers: 1.0

Relazione di sintesi



Relazione 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, purché 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 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.6 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 nonché n.1 ambito avente le stesse caratteristiche e vocazione, e riferito ad un ambito esteso a destinazione omogenea.

Le aree così individuate sono:

Area 01

Via *San Rocco*

Località *Moriago*

Denominazione *Rattan Wood*

Superficie Territoriale *24.378 mq*

Richiesta commerciale *Media/Grande Struttura di Vendita*

Tipo di degrado *Edilizio / Urbanistico*

Area 02

Via *Brigata Mantova*

Località *Moriago*

Denominazione *Autosalone Moto*

Superficie Territoriale *2.611 mq*

Richiesta commerciale *Media Struttura di Vendita*

Tipo di degrado *Edilizio / Urbanistico*

Area 03

Via *Brigata Mantova*

Località *Moriago*

Denominazione *Calzature Colomberotto*

Superficie Territoriale *3.473 mq*

Richiesta commerciale *Media Struttura di Vendita*

Tipo di degrado *Urbanistico*

Area 04

Via *Brigata Mantova –Monte Grappa*

Località *Moriago*

Denominazione *Area libera*

Superficie Territoriale *6.806 mq*

Richiesta commerciale *Media Struttura di Vendita*

Tipo di degrado *Urbanistico*

Area 05

Via *Monte Grappa*

Località *Moriago*

Denominazione *Colomberotto Carni*

Superficie Territoriale *28.244 mq*

Richiesta commerciale *Media/Grande Struttura di Vendita*

Tipo di degrado *Urbanistico*

Area 06

Via *Europa Unita*

Località *Mosnigo*

Denominazione *n.d.*

Superficie Territoriale *10.017 mq*

Richiesta commerciale *Media Struttura di Vendita*

Tipo di degrado *Urbanistico*

Area 07

Via *Monte Grappa*

Località *Mosnigo*

Denominazione *Area Produttiva ZI*

Superficie Territoriale *319.889 mq*

Richiesta commerciale *Media/Grande Struttura di Vendita*

Tipo di degrado *Edilizio/Urbanistico/SocioEconomico*