



Elaborato

-

-

-

Codice

## Relazione Tecnico-Illustrativa

Individuazione del "Centro Urbano"  
ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett.m) della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50

Adempimenti conseguenti il Regolamento regionale 21 giugno 2013, n. 1  
"Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale"

### Progettazione

TEPCO s.r.l.  
Arch. Leopoldo SACCON



### Collaboratori

Dott. Michele SACCON  
Dott. Matteo TRES  
Dott. Alessio FARAON

### Amministrazione comunale

Alberto CAPPELLETTO  
Sindaco

Dott. Vincenzo PARISI  
Segretario Comunale

Geom. Renato FLORIO  
Responsabile del Servizio Urbanistica





<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>1.1 Strumentazione urbanistica comune di San Biagio di Callalta</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2 Quadro normativo e adempimenti conseguenti</b> .....	<b>4</b>
<b>2. METODOLOGIA DI LAVORO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Esclusione di aree secondo i principi base della norma</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 Analisi perifericità</b> .....	<b>6</b>
<b>2.3 Ulteriore valutazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata del P A T</b> <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>	
<b>2.4 Valutazione di esclusione di aree a vocazione mista per il PRG</b> .....	<b>6</b>
<b>3. ELABORATI</b> .....	<b>7</b>
<b>4. NORMATIVA DI RIFERIMENTO</b> .....	<b>7</b>



## 1. PREMESSA

### 1.1 Strumentazione urbanistica comune di San Biagio di Callalta

Il Comune di S.Biagio di Callalta, con delibera consiliare nr. 13 prot.n. 7048 del 14.04.1993, ha adottato il Piano Regolatore Generale che ha sostituito l'allora vigente Programma di Fabbricazione (P.d.F.). Con D.G.R.V. n. 56, in data 10.01.1995, (B.U.R. n.18/1995), la Regione Veneto ha approvato il PRG di San Biagio di Callalta con modifiche d'ufficio. Le successive varianti hanno interessato la classificazione degli edifici di valore storico ed ambientale, la schedatura degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, il censimento delle attività produttive in zona impropria, l'informatizzazione della cartografia del PRG ed il dimensionamento.

### 1.2 Quadro normativo e adempimenti conseguenti

La legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale" prevede l'adeguamento degli strumenti urbanistici e territoriali ai criteri di pianificazione di cui alla medesima legge, sulla base delle previsioni del regolamento regionale 21 giugno 2013, n. 1, che contiene gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale. Tale adeguamento, secondo quanto riportato all'articolo 2, comma 1 deve avvenire esclusivamente con variante al Piano degli Interventi (sia esso PRG divenuto PI per le parti compatibili, sia esso primo PI), principio più volte supportato e confermato dagli uffici regionali competenti.

L'art. 2, comma 1 del regolamento stabilisce infatti che lo strumento urbanistico comunale favorisce con variante al Piano degli Interventi, la localizzazione all'interno del centro urbano (come definito dall'articolo 3, comma 1, lettera m) della legge regionale), di nuove aree per l'insediamento o per l'ampliamento delle aree esistenti con destinazione commerciale, per medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati e delle grandi strutture di vendita, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate. Ne consegue che, allo stato attuale, tale localizzazione non può essere effettuata dai Comuni privi dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla medesima legge regionale ll. 11/2004.

Poiché con la presentazione del Documento del Sindaco di fine aprile 2016 è stata avviata la prima variante, individuati obiettivi e criteri per la stessa ed introdotta la seconda variante al Piano degli Interventi, l'Amministrazione e gli uffici hanno avviato l'attività in oggetto, funzionale alla prima e specifica alla variante di localizzazione che sarà oggetto della Seconda Variante Piano degli Interventi (P.I.).

Si precisa che l'applicazione del disposto dell' articolo 2, comma 6 del regolamento regionale 21 giugno 2013, n. 1, che recita "entro il termine di un anno dall'entrata in vigore del presente regolamento i comuni, ai fini della legge regionale, individuano il centro urbano avente le caratteristiche di cui all' articolo 3, comma 1, lettera m) della citata legge regionale, nonché le aree degradate da riqualificare, aventi le caratteristiche di cui al comma 3. [...] ", prevede un obbligo preciso per quella data, per i soli Comuni che sono dotati di P A T e di PI, per il necessario adeguamento degli strumenti territoriali ed urbanistici ai criteri di pianificazione di cui alla stessa legge regionale.



## 2. METODOLOGIA DI LAVORO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Nell'ambito degli adempimenti di cui all'oggetto, l'Amministrazione e gli Uffici Comunali preposti, come previsto dall'art. 2, comma 6 del regolamento in oggetto, hanno provveduto ad individuare il *centro urbano*, così come definito dall'art. 3 comma 1, lettera m) della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50, che così recita:

"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**".

Per l'individuazione del Centro Urbano, la metodologia di lavoro è stata quella di seguire più fasi:

### 2.1 Esclusione di aree secondo i principi base della norma

In una prima fase di lavoro, si è provveduto:

-nel sovrapporre, sulla Carta Tecnica Regionale aggiornata (2015), in scala 1.5000, la zonizzazione del vigente Piano Regolatore Generale e la perimetrazione del centro abitato, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.243 del 19/11/2014, individuato ai sensi dell'art. 3 comma 1, punto 8) del D.Lgs. 30.4.1992, n. 285 "Nuovo codice della strada";

-ad escludere dalla porzione di territorio ricompresa all'interno del centro abitato tutte quelle aree che dall'analisi risultavano avere destinazione urbanistica di "zone produttive periferiche e di zone che risultavano essere prive di opere di urbanizzazione o di edificazione", come illustrato nella seguente tabella seguente:

zto	Sottozona	Esclusione	Motivazione
C	C.1	Solo aree non ancora edificate	Trattasi di aree di completamento ad attuazione diretta, che risultavano prive di edificazione alla data di redazione del piano
	C.2	Solo PUA non attuati	Trattasi di aree la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un PUA, pertanto sono state escluse le aree dei PUA non ancora attuati, di conseguenza sono aree prive di adeguate opere di urbanizzazione
D	D.1	Sempre	Trattasi di aree produttive periferiche
	D.3	Sempre	Trattasi di aree produttive periferiche
	D.5	Sempre	Trattasi di aree produttive periferiche
F	Fc	Solo quelle non ancora edificate	Trattasi di aree ad attuazione diretta destinate ad impianti sportivi, di cui sono state escluse quelle parti non ancora edificate
	Fa	Solo quelle non ancora edificate	Trattasi di aree ad attuazione diretta destinate ad attrezzature di interesse comune, di cui sono state escluse quelle parti non ancora edificate

-ad escludere altresì dalla porzione di territorio ricompresa all'interno del centro abitato, tutte le aree agricole, comprese quelle interessate dagli interventi di edilizia produttiva, in forza dell'art. 2, comma 7 del regolamento regionale n. 1/2013, che così recita: "Le disposizioni di cui ai commi da 3 a 6 non si applicano alle aree agricole comunque



denominate negli strumenti urbanistici, comprese quelle interessate dagli interventi di edilizia produttiva di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 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 ", come illustrato nella seguente tabella:

zto	Sottozona	Esclusione	Motivazione
E	E1	Sempre	Trattasi di aree agricole
	E2	Sempre	Trattasi di aree agricole
	E3	Sempre	Trattasi di aree agricole
	E4	Sempre	Trattasi di aree agricole

## 2.2 Analisi perifericità

In una seconda fase di lavoro, si è provveduto nel considerare e valutare il carattere di perifericità delle aree, inteso come distanza dal centro storico, nonché come aree ai limiti del centro abitato.

## 2.3 Valutazione di esclusione di aree a vocazione mista per il PRG

Una successiva fase di lavoro, atteneva al principio valutativo se la norma dovesse venir interpretata nel senso strettamente letterale del termine "zone produttive periferiche" (zone di tipo "D"), ovvero entrare nel merito dell' effettiva vocazione della zona a destinazione commerciale, in quanto il PRG del Comune di San Biagio all'interno delle zone territoriali omogenee "D", comprende anche sotto zone a destinazione mista, ovvero insediamenti produttivi/commerciali/direzionali.

Si è provveduto quindi a non escludere dal centro urbano le seguenti porzioni aree di PRG:

zto	Sottozona	Esclusione	Motivazione
D	D1	Valutato di volta in volta	Trattasi di aree produttive la cui norma prevedono la possibilità di realizzare quota parte di commerciale.
	D2	MAI	Trattasi di aree interessate da insediamenti commerciali la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un PUA, pertanto sono state incluse le aree dei PUA approvati, poiché aree adeguate di opere di urbanizzazione.

## 2.4 Ulteriore valutazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT

Come ultima fase di lavoro, a supporto di quanto fatto, si è provveduto a sovrapporre al perimetro del centro urbano individuato, il tessuto costituito dagli ambiti di urbanizzazione consolidata, presenti nella tavola T04 denominata "Carta delle trasformabilità" del PAT.

L'esito è stato che il perimetro del Centro Urbano individuato, corrisponde al tessuto consolidato del PAT, a meno di quelle aree periferiche a destinazione esclusivamente produttiva ovvero altra tipologia specifica non coerente con le previsioni di cui all' art. 3, comma 1, lett. m) della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50.



### 3. ELABORATI

Il presente Allegato risulta composto dai seguenti elaborati progettuali:

- a) Relazione Tecnico-illustrativa;
- b) Planimetria con individuazione del Centro Urbano in scala 1:10.000

### 4. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

-Il Legge regionale del 28 dicembre 2012, n. 50 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione Veneto"*;

-Regolamento regionale 21 giugno 2013, n. 1 *"Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale"*.

San Biagio di Callalta, 29/06/2016

Il Progettista

Arch Leopoldo Saccon