



Elaborato A

RELAZIONE E SCHEDE DESCRITTIVE AREE DISMESSE E DEGRADATE LR n° 50/2012 - REGOLAMENTO N° 1/2013

Amministrazione

Il Sindaco:
Daniele Canella

Il Responsabile ufficio urbanistica:
Dott. Giuseppe Voltarel

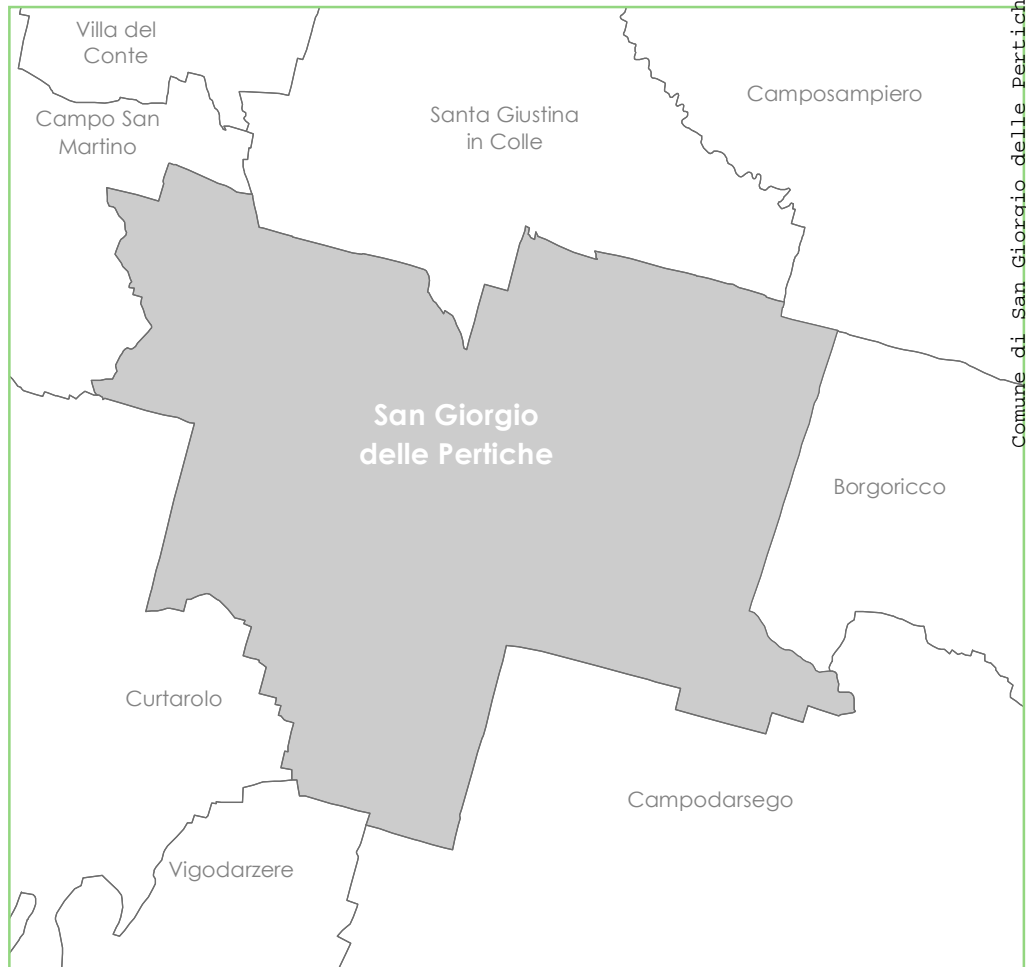
Gruppo di lavoro

Progettista e coordinatore:
Arch. Roberto Cavallin

Redazione
elaborato

CA CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)

Collaboratori:
Dott. Pian. Nicola Mason



DISEG: NIM VERIF: NIM APPROV: RoC
DATA: 20/04/2026 REV: 00

NOME FILE: CA_26_009_00_ADO_Elab_A_Schede descrittive

1 – PREMESSA

La Regione Veneto con legge 28/12/2012 n° 50 ha dato disposizioni per lo sviluppo del commercio al dettaglio in area privata, adeguando l'ordinamento regionale ai principi generali del diritto europeo, con particolare riferimento alla direttiva 2006/123/CE (Direttiva Bolkestein), del Parlamento europeo e del Consiglio del 12/12/2006 relativa ai servizi nel mercato interno ed al decreto legislativo 26/03/2010, n° 59 "Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno".

La finalità della legge Regionale n° 50/2012 è garantire la libertà di esercizio dell'attività commerciale, limitando il controllo pubblico, preventivo o successivo, all'esclusiva tutela di interessi generali tra i quali la tutela dell'ambiente urbano, del territorio, della sicurezza, della conservazione del patrimonio storico ed artistico.

Al fine di assicurare che lo sviluppo delle attività commerciali sia compatibile con il buon governo del territorio, con la tutela dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici la Regione Veneto ha adottato, con DGR n° 1047 del 18/06/2013, il Regolamento n° 1 del 21/06/2013, con il quale sono stati definiti gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale in attuazione dei seguenti criteri:

1. *garantire la sostenibilità economica, sociale, territoriale ed ambientale del sistema commerciale;*
2. *favorire la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici e urbani;*
3. *incentivare il risparmio del suolo, favorendo gli interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, gli interventi di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate, gli interventi che non comportano aumento della cubatura esistente in ambito comunale;*
4. *rafforzare il servizio di prossimità e il pluralismo delle forme distributive.*

Con la LR n° 50/2012 e il Regolamento n° 1/2013 la Regione Veneto ha pertanto inteso modificare radicalmente le politiche del passato, abbandonando il modello localizzativo delle grandi superfici commerciali in ambito extraurbano a favore di un modello che si basa sull'incentivazione dell'insediamento delle grandi strutture di vendita all'interno dei centri storici e del centro urbano in un'ottica di integrazione con il commercio tradizionale e con le funzioni tipiche del centro urbano di carattere sociale, culturale, del tempo libero, anche al fine di aumentare il grado di attrattività delle aree già edificate e urbanizzate.

Per l'attuazione a livello locale delle nuove politiche regionali le disposizioni normative sopra richiamate prevedono che ogni comune proceda, attraverso una specifica deliberazione, all'individuazione del "centro urbano" avente le caratteristiche di cui all'art. 3, comma 1 lett. m) della LR n° 50/2012 (non costituisce variante urbanistica) nonché delle "aree degradate da riqualificare" cioè quelle aree che, ai sensi dell'art.2, comma 3 del Regolamento regionale n° 1/2013 *"presentino una o più delle seguenti caratteristiche:*

- a) *degrado edilizio;*
- b) *degrado urbanistico;*
- c) *degrado socio-economico.*

Lo stesso Regolamento regionale stabilisce all'art. 2 comma 6 che la deliberazione comunale di individuazione delle aree degradate da riqualificare debba essere preceduta da adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di privati di individuazione delle suddette aree.

Successivamente, per le aree degradate che presentano i requisiti previsti dalla LR n° 50/2012 e relativo regolamento attuativo regionale, il PI identificherà le aree sulle quali localizzare le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadrati e le grandi strutture di vendita in coerenza con le indicazioni del PAT comunale e del PATI del Camposampierese.

Le proposte di intervento, per la localizzazione nel PI delle suddette tipologie di strutture di vendita, fuori dal centro storico, devono riguardare i volumi legittimi e/o legittimati e devono prevedere le azioni di riqualificazione urbanistica indicate all'art. 2 comma 4 del Regolamento regionale n° 1/2013:

- 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'ammodernamento 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.

Per procedere con gli adempimenti sopra descritti il Comune di San Giorgio delle Pertiche ha già approvato con deliberazione della Giunta Comunale n° 94 del 24/07/2018, all'interno della procedure partecipative avviate per la redazione del nuovo Piano degli Interventi, uno schema di avviso pubblico e delle apposite "Linee Guida" e modulistica, per invitare i proprietari o aventi titolo di immobili o comunque i soggetti interessati, a manifestare le proprie necessità e/o interessi al fine di un possibile recepimento nel Piano degli Interventi di proposte di individuazione di aree dismesse o degradate da riqualificare per la localizzazione nel PI di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq e di grandi strutture di vendita ai sensi della LR n° 50/2012 e del Regolamento n° 1/2013.

L'avviso è stato pubblicato l'8/08/2018 e ripubblicato il 01/07/2019 ma, non essendo pervenute richieste, l'Amministrazione comunale di San Giorgio delle Pertiche ha rinviato ad una fase successiva la perimetrazione del Centro urbano e l'individuazione delle aree degradate da riqualificare per finalità commerciali.

Nel frattempo, il comune ha concluso la redazione del nuovo Piano degli Interventi, adottato con DCC n° 40 del 30/07/2021 ed approvato con DCC n° 20 del 27/06/2022, adeguandolo alle disposizioni della LR n°

50/2012 e del Regolamento n° 1/2013, in particolare per gli aspetti normativi, ma ha rinviato a future varianti la localizzazione delle aree idonee per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita.

Poiché l'Amministrazione comunale di San Giorgio delle Pertiche ha ora deciso di riavviare il procedimento lasciato in sospeso e completare il recepimento e l'adeguamento del proprio strumento urbanistico generale alle disposizioni regionali sul commercio al dettaglio in area privata, è necessario procedere con l'approvazione, mediante deliberazione della Giunta o del Consiglio comunale, del perimetro del Centro urbano e l'individuazione delle aree degradate da riqualificare per finalità commerciali, attivando anche adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree.

2 - PERIMETRAZIONE DEL CENTRO URBANO

Il Centro urbano è stato definito dalla LR n° 50/2012 all'art. 3 comma 1 lett. m): *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.*

La Regione Veneto ha poi emanato in data 15/05/2017 un documento di chiarimenti sulle caratteristiche che deve avere il Centro Urbano oggetto della deliberazione che i comuni devono approvare ribadendo che esso costituisce una porzione del Centro Abitato dal quale devono restare esclusi gli ambiti che non costituiscono il tessuto urbano consolidato e comunque con l'esclusione delle zone produttive periferiche.

Il Centro Urbano di San Giorgio delle Pertiche è stato perimetrato in coerenza con i criteri pianificatori regionali sopra richiamati ed è stato rappresentato graficamente usando come base cartografia la Carta Tecnica Regionale nella versione Database geotopografico, edizione Etra 2021, aggiornata con metodo speditivo all'anno 2026.

Il Centro urbano è rappresentato nell'allegato elaborato grafico *tav. n° 1 - perimetrazione del centro urbano e individuazione delle aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare.*

3 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DEGRADATE DA RIQUALIFICARE

Le aree dismesse e degradate da riqualificare sulle quali indirizzare prioritariamente l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita sono quelle aree che, ai sensi dell'art.2, comma 3 del Regolamento della Regione Veneto n° 1/2013 *"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 o 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 sociale o di emarginazione.

Le aree che presentano le caratteristiche sopra descritte sono state individuate attingendo prioritariamente da quelle già individuate dal Piano di Assetto del Territorio o dal Piano degli Interventi del comune di San Giorgio delle Pertiche come opere incongrue e aree di riqualificazione e riconversione.

Le aree degradate da riqualificare sono perimetrate nella tav. 1 allegata alla presente relazione. Per ognuna è stata predisposta una scheda descrittiva che illustra sinteticamente la presenza dei requisiti, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.

Le schedature e la deliberazione di approvazione della perimetrazione del centro urbano e delle aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare non costituiscono variante urbanistica. La variante localizzativa per l'insediamento delle strutture di vendita avverrà in fase successiva con specifico procedimento di variante ai sensi dell'art. 18 LR n° 11/2004.

SCHEMA DESCRITTIVA N. 1

1.1 Requisiti di cui al comma 3 dell'art. 2

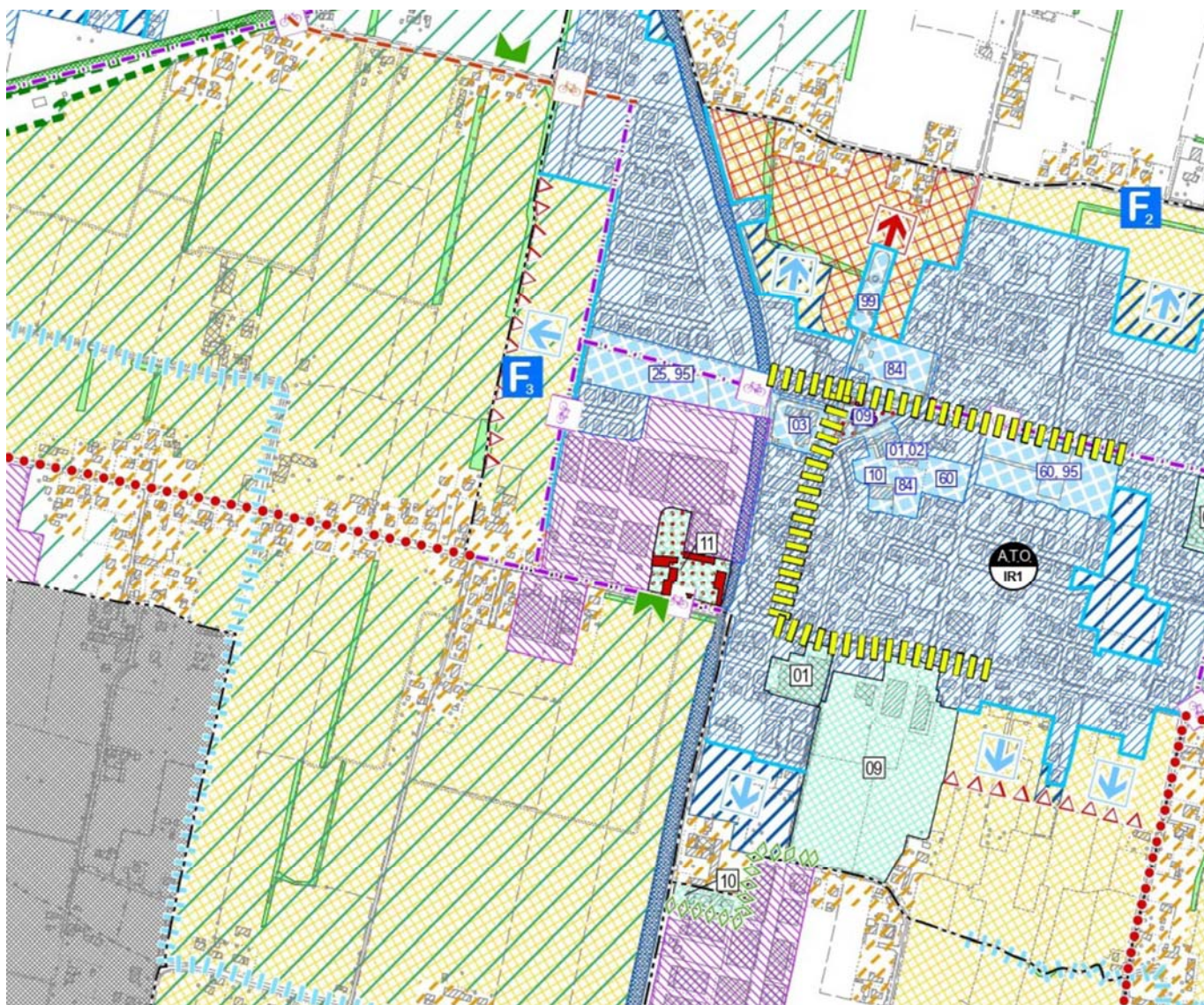
L'area di circa 3,7 Ha è censita al catasto terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche al Foglio n° 3 Mappale n° 922 (parte).



Estratto Mappa catastale - scala 1:2.000

Comune di San Giorgio delle Pertiche Prot. n. 0006311 del 21-04-2026 arrivo

L'area è classificata dal PAT come "Aree di urbanizzazione consolidata: attività economiche non integrabili con la residenza".



Estratto PAT vigente - tavola P4 Carta della Trasformabilità - scala 1:10.000

L'area è classificata dal PI come ZONA "D4/1 aree per insediamenti agro industriali"



Estratto PI vigente - tavola P2.2 Disciplina specifica del territorio: Arsego - scala 1:2.000



Vista aerea da ovest



Vista degli edifici lato ovest



Vista degli edifici lato sud

1.2 Obiettivi generali

Riqualificazione complessiva dell'ambito previa demolizione degli edifici esistenti in contrasto per tipologia e caratteristiche costruttive con il contesto ambientale, in particolare a causa dello stato di degrado di alcuni edifici e della vicinanza della villa veneta Carnaroli-Pugnalin-Valsecchi.

Creazione di una polarità urbana di tipo commerciale, direzionale e misto residenziale integrata con eventuali attività ricettive, culturali e ricreative.

1.3 Indirizzi per le azioni di riqualificazione

L'intervento di riqualificazione e riconversione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità con particolare riferimento all'incrocio tra via Signoria e via Cornaro con allargamento e realizzazione di marciapiedi/pista ciclabile su entrambi i fronti strada.

L'edificazione dovrà essere concentrata sulla parte nord dell'area lasciando libera la parte sud onde consentire la visuale verso la villa veneta Carnaroli-Pugnalin-Valsecchi.

Particolare attenzione va posta nella progettazione degli edifici e degli spazi scoperti che dovranno integrarsi e rapportarsi, anche per la qualità dei materiali, con il contesto caratterizzato dalla presenza della villa veneta.

1.4 Destinazioni d'uso incompatibili

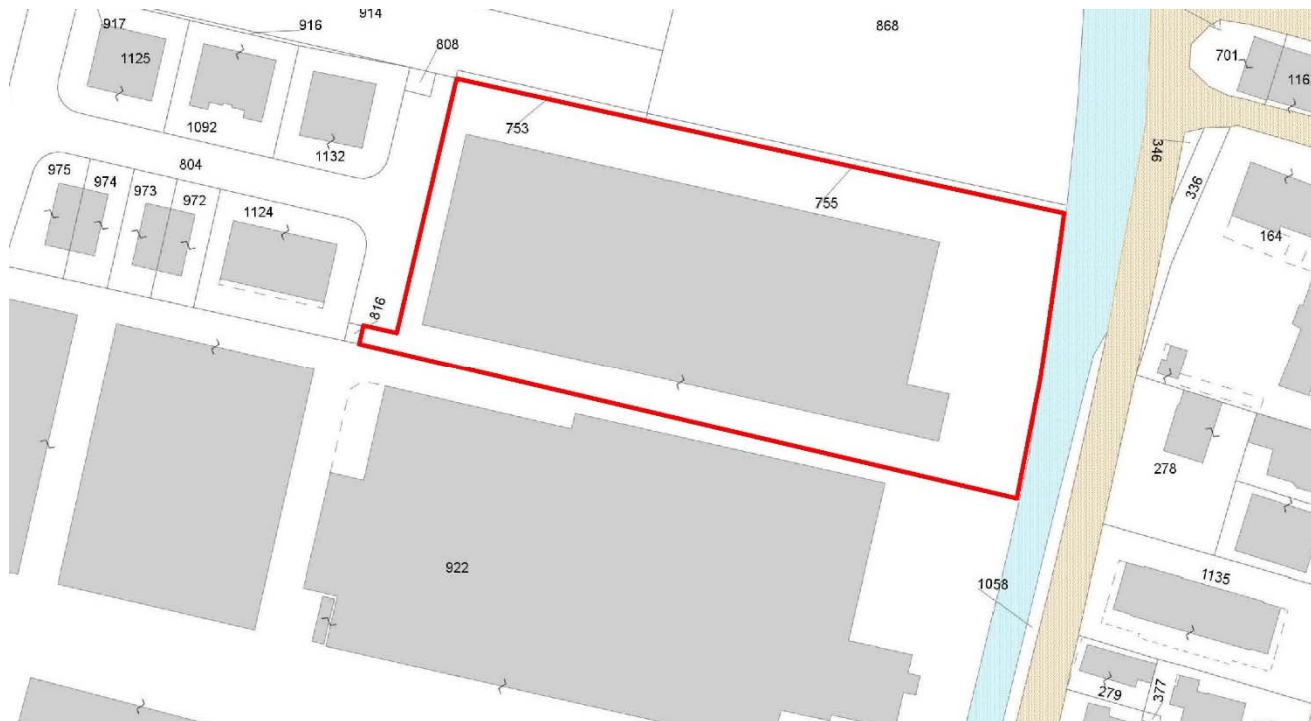
Non si ritengono compatibili, dopo l'intervento di riqualificazione e riconversione, gli usi artigianali e industriali, fatto salvo l'artigianato artistico e di servizio.

1.5 Ulteriori misure di tutela

SCHEMA DESCRITTIVA N. 2

2.1 Requisiti di cui al comma 3 dell'art. 2

L'area di circa 1,2 Ha è individuata al catasto terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche al Foglio n° 3 Mappale n° 922 (parte)



Estratto Mappa catastale - scala 1:2.000

L'area è classificata dal PAT come "Aree di urbanizzazione consolidata: attività economiche non integrabili con la residenza".



Estratto PAT vigente - tavola P4 Carta della Trasformabilità - scala 1:10.000

L'area è classificata dal PI come ZONA "Cru/1 area di riqualificazione urbana per uso residenziale".



Estratto PI vigente - tavola P2.2 Disciplina specifica del territorio: Arsego - scala 1:2.000



Vista aerea delle serre da nord



Vista delle serre lato nord

2.2 Obiettivi generali

Riquilificazione complessiva dell'ambito previa demolizione delle serre e dell'edificato esistente che risulta degradato e in contrasto per tipologia e caratteristiche costruttive con il contesto ambientale, in particolare a causa della vicinanza della villa veneta Carnaroli-Pugnalin-Valsecchi.

Creazione di una polarità urbana di tipo commerciale, direzionale e misto residenziale integrata con eventuali attività ricettive, culturali e ricreative.

2.3 Indirizzi per le azioni di riqualificazione

L'intervento di riqualificazione e riconversione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità con possibilità di accesso da nord dalla piazza/parcheeggio pubblico Albino Bonetto.

L'edificazione dovrà prevedere sul lato nord un fronte edificato, anche non continuo, che si rapporti direttamente con la piazza Alberto Bonetto e sul quale concentrare in via preferenziale le attività commerciali, direzionali, ricettive, culturali e ricreative.

Particolare attenzione va posta nella progettazione degli spazi scoperti che dovranno integrarsi con la piazza pubblica.

2.4 Destinazioni d'uso incompatibili

Non si ritengono compatibili, dopo l'intervento di riqualificazione e riconversione, gli usi artigianali e industriali, fatto salvo l'artigianato artistico e di servizio.

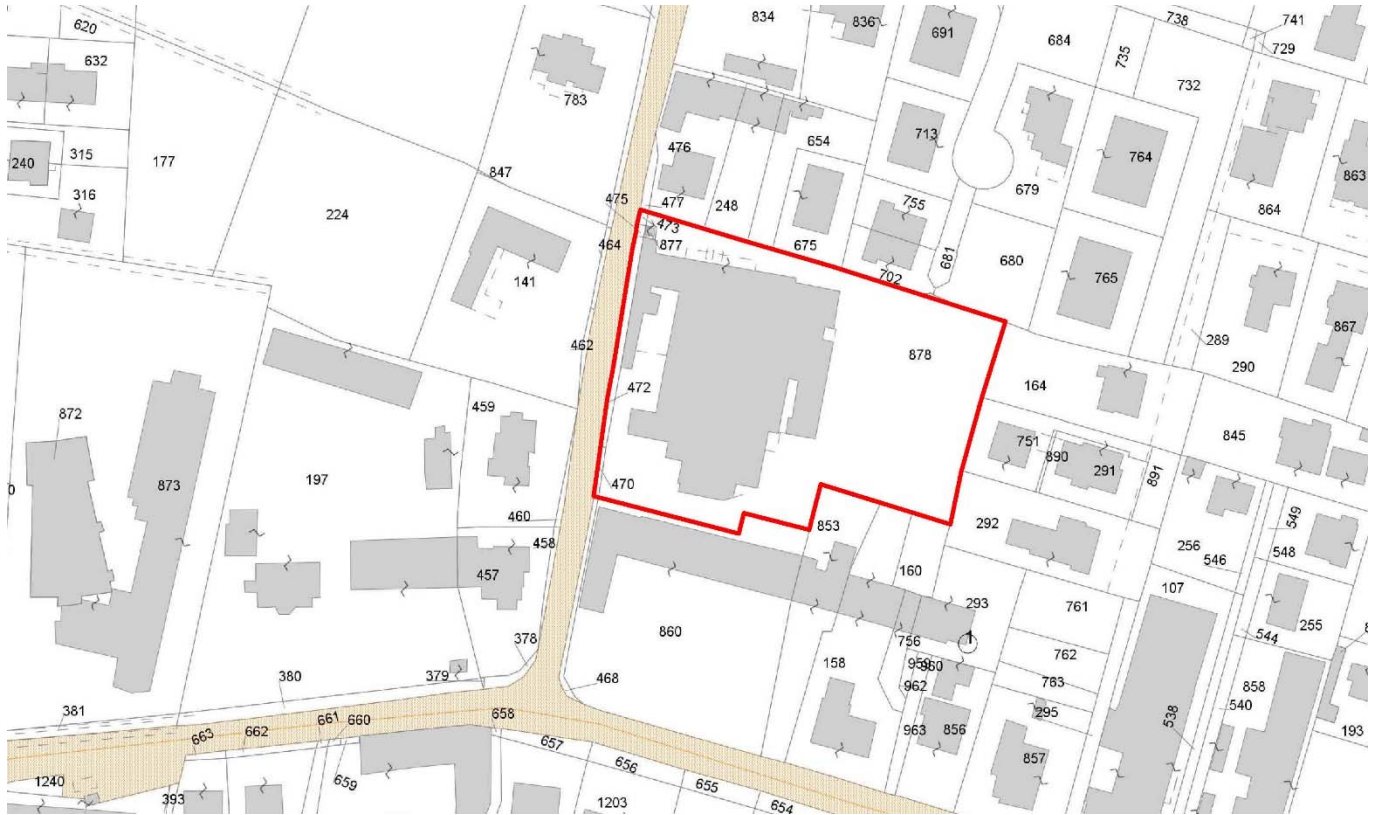
2.5 Ulteriori misure di tutela

Nella progettazione delle aree scoperte va posta particolare attenzione alla tutela e valorizzazione del corso d'acqua Piovego.

SCHEMA DESCRITTIVA N. 3

3.1 Requisiti di cui al comma 3 dell'art. 2

L'area di circa 0,64 Ha è individuata al catasto terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche al Foglio n° 14 Mappali n° 470, 472, 473 e 878.



Estratto Mappa catastale - scala 1:2.000

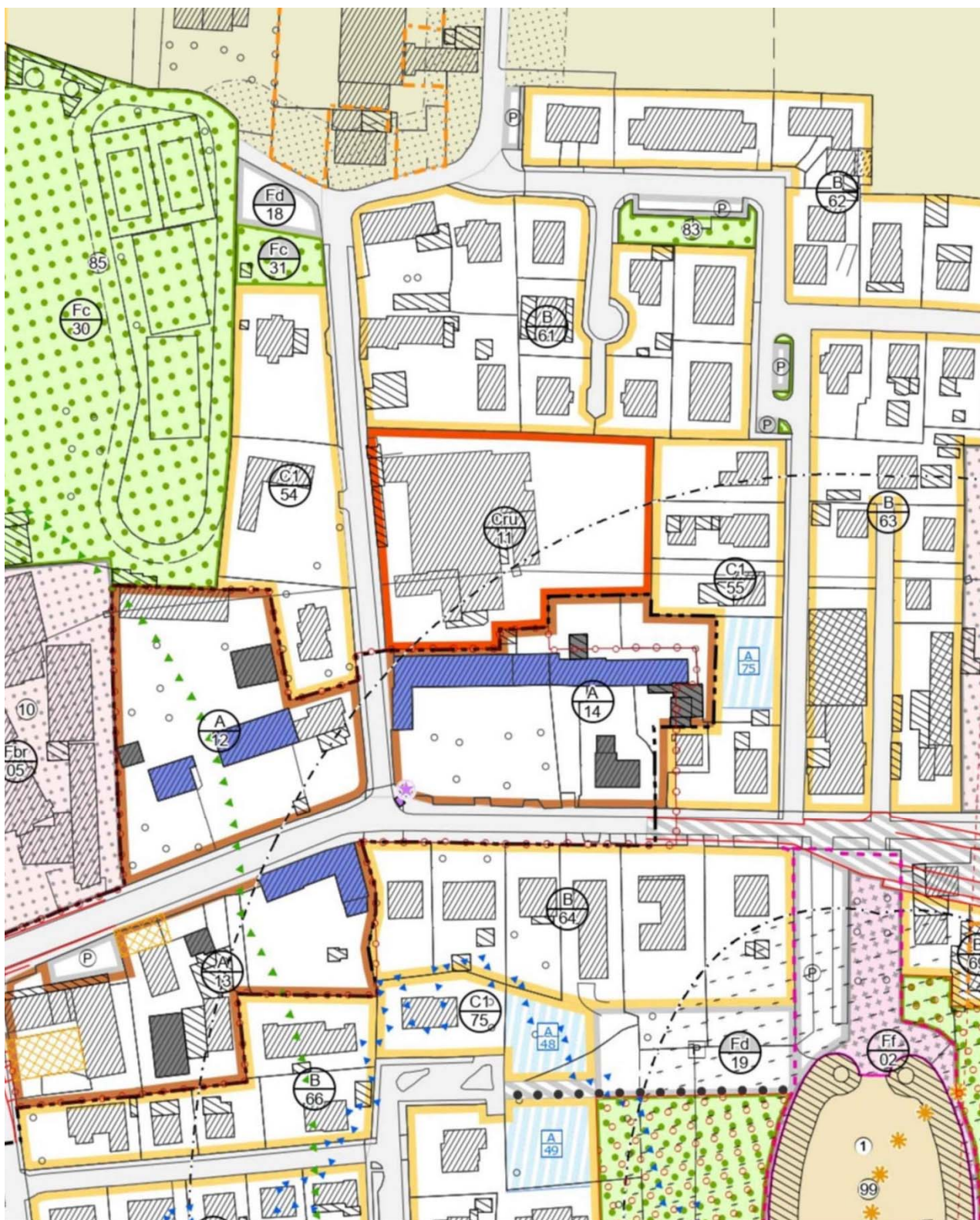
L'area è classificata dal PAT come "Area di riqualificazione e riconversione con individuazione di opera incongrua n° 4 - attività produttiva dismessa".



Estratto PAT vigente - tavola P4 Carta della Trasformabilità - scala 1:10.000

Comune di San Giorgio delle Pertiche Prot. n. 0006311 del 21-04-2026 arrivo

L'area è classificata dal PI come ZONA "Cru/11 area di riqualificazione urbana per uso residenziale".



Estratto PI vigente - tavola P2.2 Disciplina specifica del territorio: Capoluogo - scala 1:2.000

Comune di San Giorgio delle Pertiche Prot. n. 0006311 del 21-04-2026 arrivo



Vista aerea da ovest



Vista degli edifici lato ovest

Comune di San Giorgio delle Pertiche Prot. n. 0006311 del 21-04-2026 arrivo



Vista degli edifici lato ovest

3.2 Obiettivi generali

Riqualificazione complessiva dell'ambito previa demolizione del capannone esistente che risulta degradato e in contrasto per tipologia e caratteristiche costruttive con il contesto ambientale.

Insediamiento di attività commerciali, direzionali e residenziali integrate con eventuali attività ricettive, culturali e ricreative.

3.3 Indirizzi per le azioni di riqualificazione

L'intervento di riqualificazione e riconversione dovrà prevedere la sistemazione della viabilità con ampi spazi a parcheggio.

3.4 Destinazioni compatibili

Non si ritengono compatibili, dopo l'intervento di riqualificazione e riconversione, gli usi artigianali e industriali, fatto salvo l'artigianato artistico e di servizio.

3.5 Ulteriori misure di tutela

SCHEMA DESCRITTIVA N. 4

4.1 Requisiti di cui al comma 3 dell'art. 2

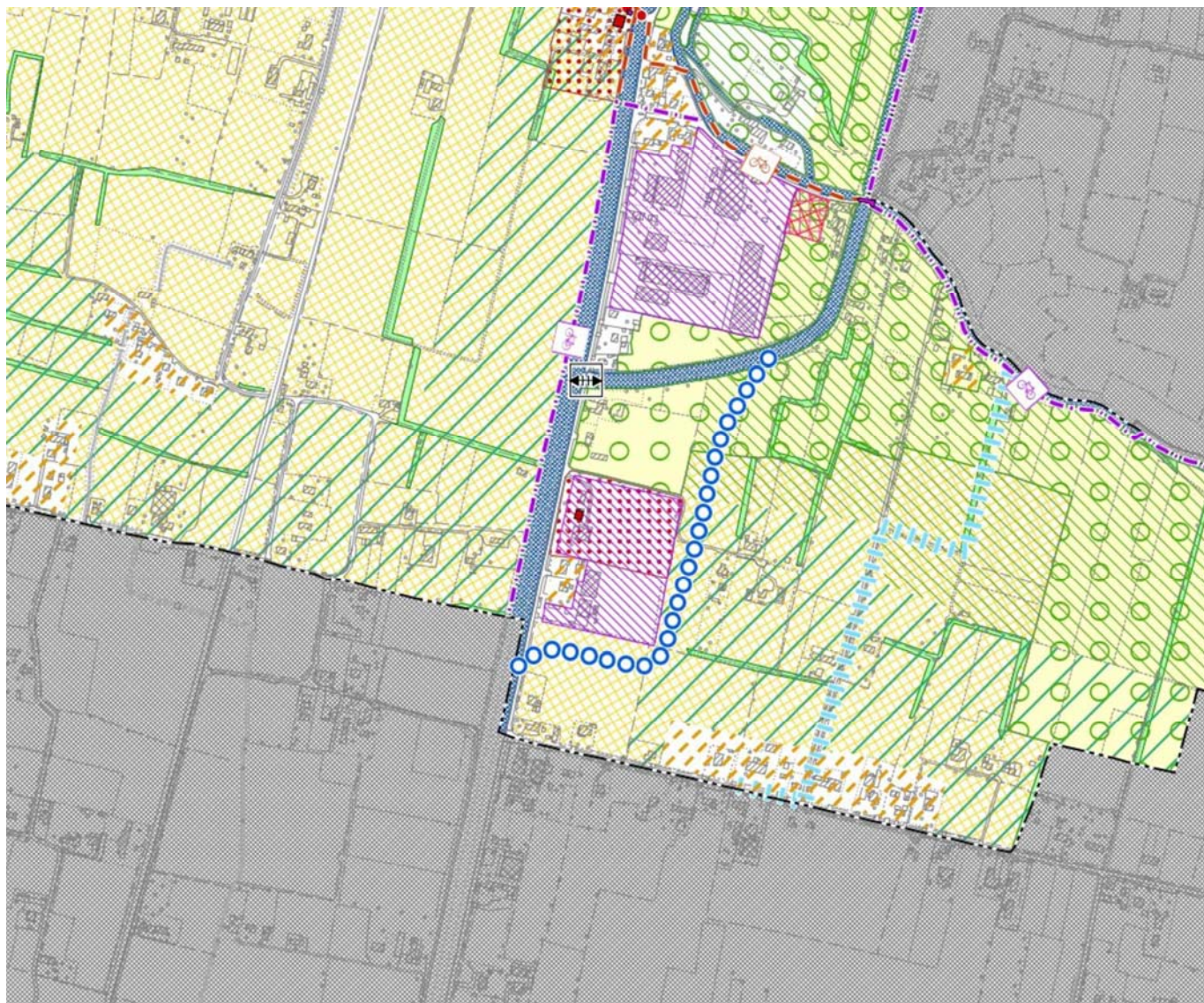
L'area di complessivi 2,07 Ha è individuata al catasto terreni del Comune di San Giorgio delle Pertiche al Foglio n° 21 Mappale n° 40



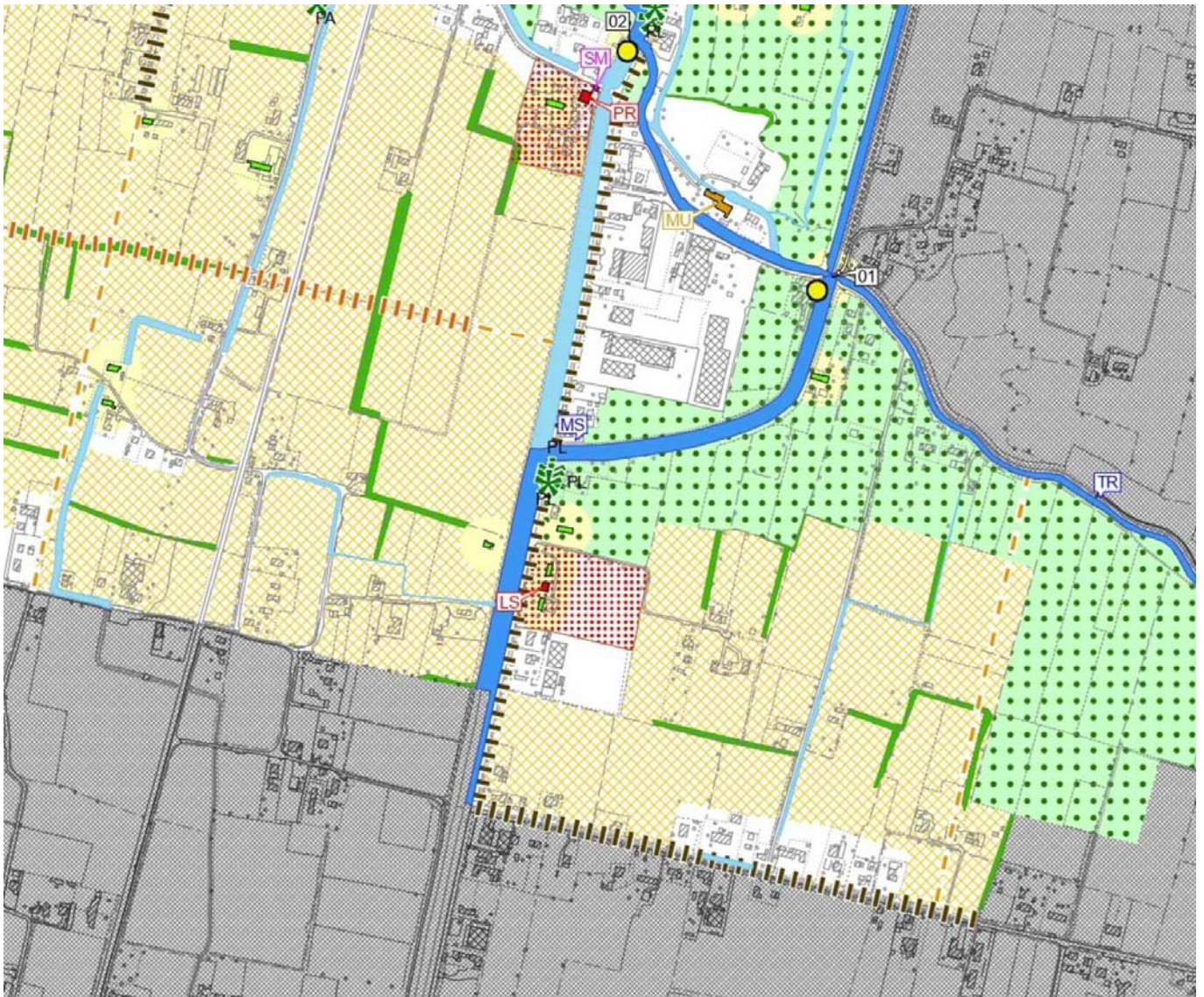
Estratto Mappa catastale - scala 1:2.000

Comune di San Giorgio delle Pertiche Prot. n. 0006311 del 21-04-2026 arrivo

L'area è classificata dal PAT come "Aree di urbanizzazione consolidata: attività economiche non integrabili con la residenza" con la previsione di tutela riferita alla villa Lion, Salga, detta "Ai Tre Palazzi" con il suo ambito di pertinenza e tutela.

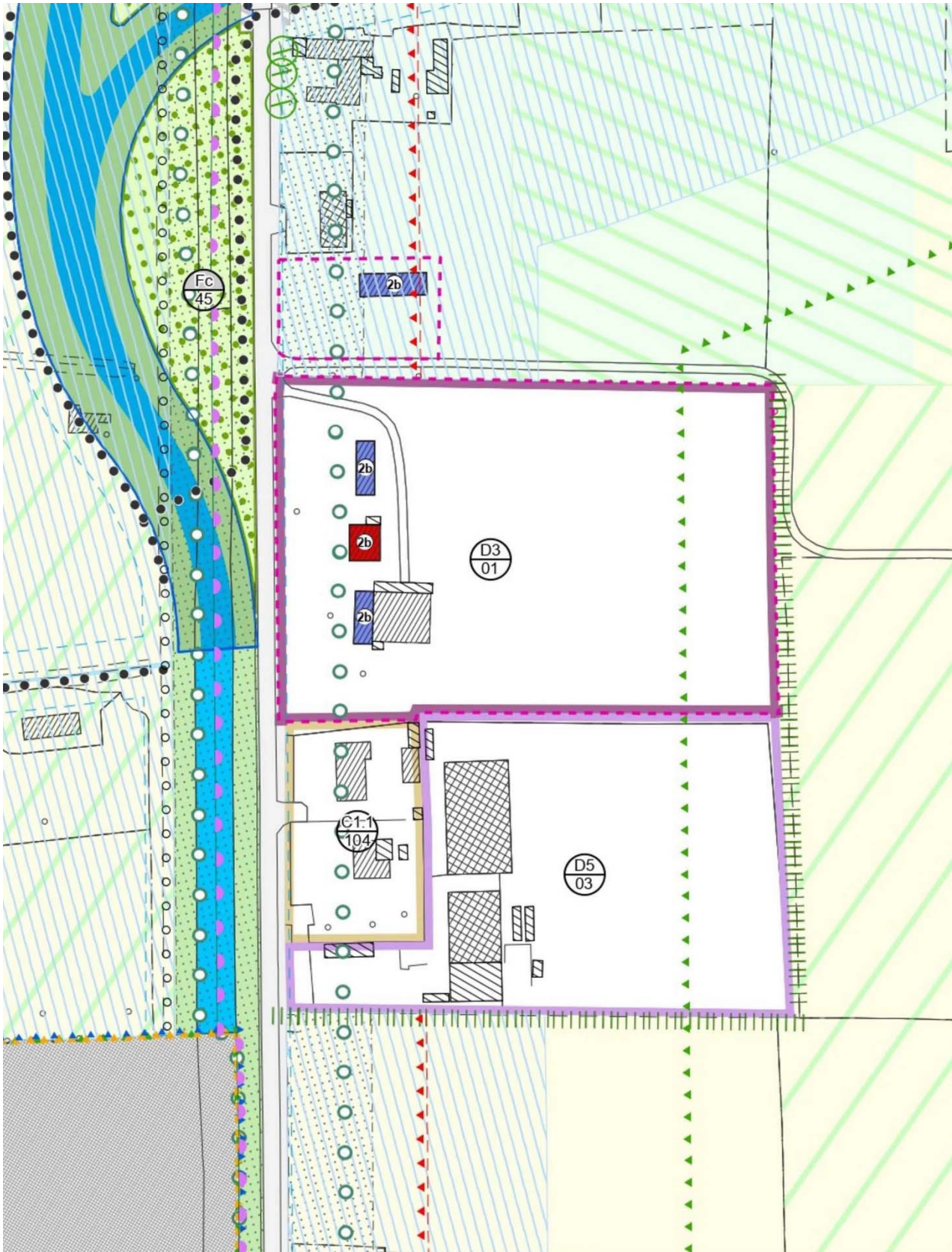


Estratto dalla Tav. P4 del PAT - Carta della Trasformabilità



Estratto della Tav. P2 del PAT - Carta delle invariati

L'area è classificata dal PI come ZONA "D3/1 area per insediamenti turistico - ricettivi" con la previsione di tutela riferita alla villa Lion, Salga, detta "Ai Tre Palazzi" con il suo ambito di pertinenza e tutela



Estratto PI vigente - tavola P2.2 Disciplina specifica del territorio: Torre di Burri - scala 1:2.000



Vista aerea da ovest



Vista degli edifici lato ovest

Comune di San Giorgio delle Pertiche Prot. n. 0006311 del 21-04-2026 arrivo



Vista degli edifici lato nord ovest

4.2 Obiettivi generali

Riqualificazione complessiva dell'ambito con possibilità di insediamento di attività commerciali, direzionali turistico ricettive integrate da attività culturali e ricreative.

4.3 Indirizzi per le azioni di riqualificazione

Gli interventi di riqualificazione dovranno prevedere la conservazione del complesso di valore storico culturale senza smembramento o lottizzazione dell'area di pertinenza e del suo contesto, mantenendo il carattere di unitarietà, finalizzando tutti gli interventi alla valorizzazione della villa Lion, Salga, detta "Ai Tre Palazzi".

4.4 Destinazioni incompatibili

Non si ritengono compatibili, dopo l'intervento di riqualificazione e riconversione, gli usi artigianali e industriali, fatto salvo l'artigianato artistico e di servizio.

4.5 Ulteriori misure di tutela