



VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ADEGUAMENTO ALLA LR.50/2012

ART. 2 COMMA 6 Allegato A dgr 1047/2013

INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO

MARZO 2017

Archistudio di marisa fantin e irene pangrazi architetti associati
strada pelosa183 - 36100 vicenza tel. 0444-240760 - fax 532588
CF.-P.I. 02028850242 e-mail archistudio@archistudio.eu

Sommario

PERCORSO NORMATIVO	4
IL BANDO PER LE AREE DEGRADATE E DISMESSE	4
SCHEDA URBANISTICA	6
PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO	12
PERIMETRO DEL CENTRO URBANO	14
METODOLOGIA PER LA DEFINIZIONE DEL PERIMETRO	14

PERCORSO NORMATIVO

La procedura indicata dalla normativa vigente per l'individuazione del centro urbano è la seguente:

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 dai 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.

IL BANDO PER LE AREE DEGRADATE E DISMESSE

Come previsto dalla Lr 50/12 e con la finalità di raccogliere le aspettative delle categorie economiche, è stato pubblicato in data 2 febbraio 2015 un avviso 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'ammodernamento 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.

A seguito della pubblicazione del Bando sono pervenute tre segnalazioni:

- Davide Giacomini per un'area ubicata a Passo di Riva in prossimità del casello della A31 e prospiciente la strada Marosticana;
- Bortolo Dalla Via per un'area ubicata a Passo di Riva in prossimità del casello della A31 con accesso da via Marzotto;
- HGM spa – Holding Gruppo Marchi per un'area ubicata a Passo di Riva in prossimità del casello della A31 con accesso da via Marzotto.

Ciascuna area è stata perimetrata e descritta nelle schede di seguito inserite.

Tutte e tre le aree presentano caratteristiche tali da poter essere considerate degradate.

Allo scopo di approfondire le segnalazioni pervenute sono stati convocati presso la sede comunale i proprietari e/o i tecnici che hanno presentato le segnalazioni.

Dai colloqui non sono emerse tematiche tali da richiedere una modifica delle norme o delle previsioni urbanistiche; per quanto attiene nello specifico alle destinazioni d'uso commerciali, la superficie di vendita delle medie strutture fino a 1500 mq è risultata sufficiente a rispondere alle singole esigenze.

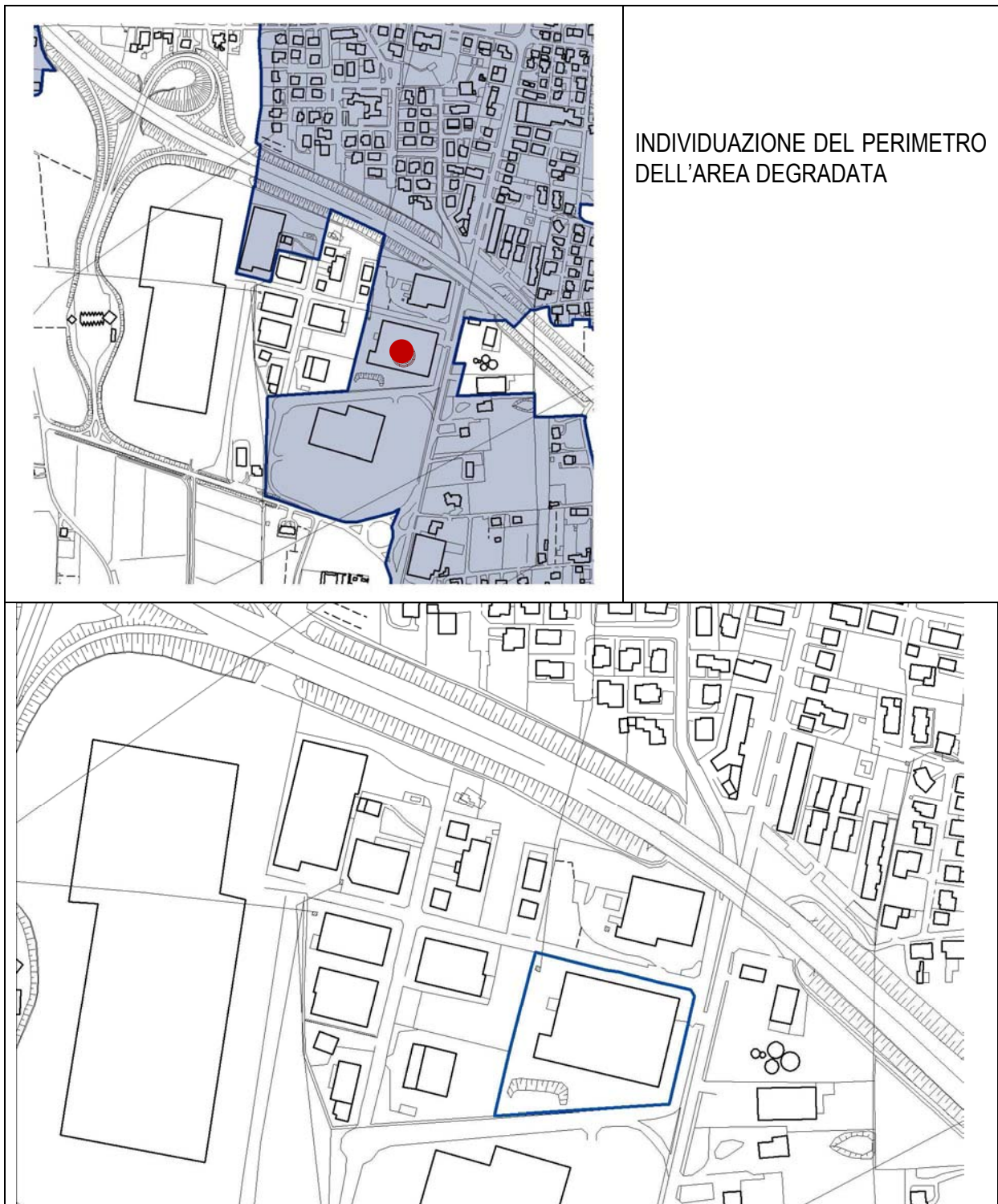
Le tre aree sono adiacenti e presentano, ai fini di quanto previsto dalla LR 50/2004 e dal relativo Allegato A, condizioni simili pertanto è stata redatta una scheda urbanistica unitaria, di seguito riportata.

SCHEDA URBANISTICA

1. DAVIDE GIACOMIN

ubicata a Passo di Riva in prossimità del casello della A31 e prospiciente la strada Marosticana

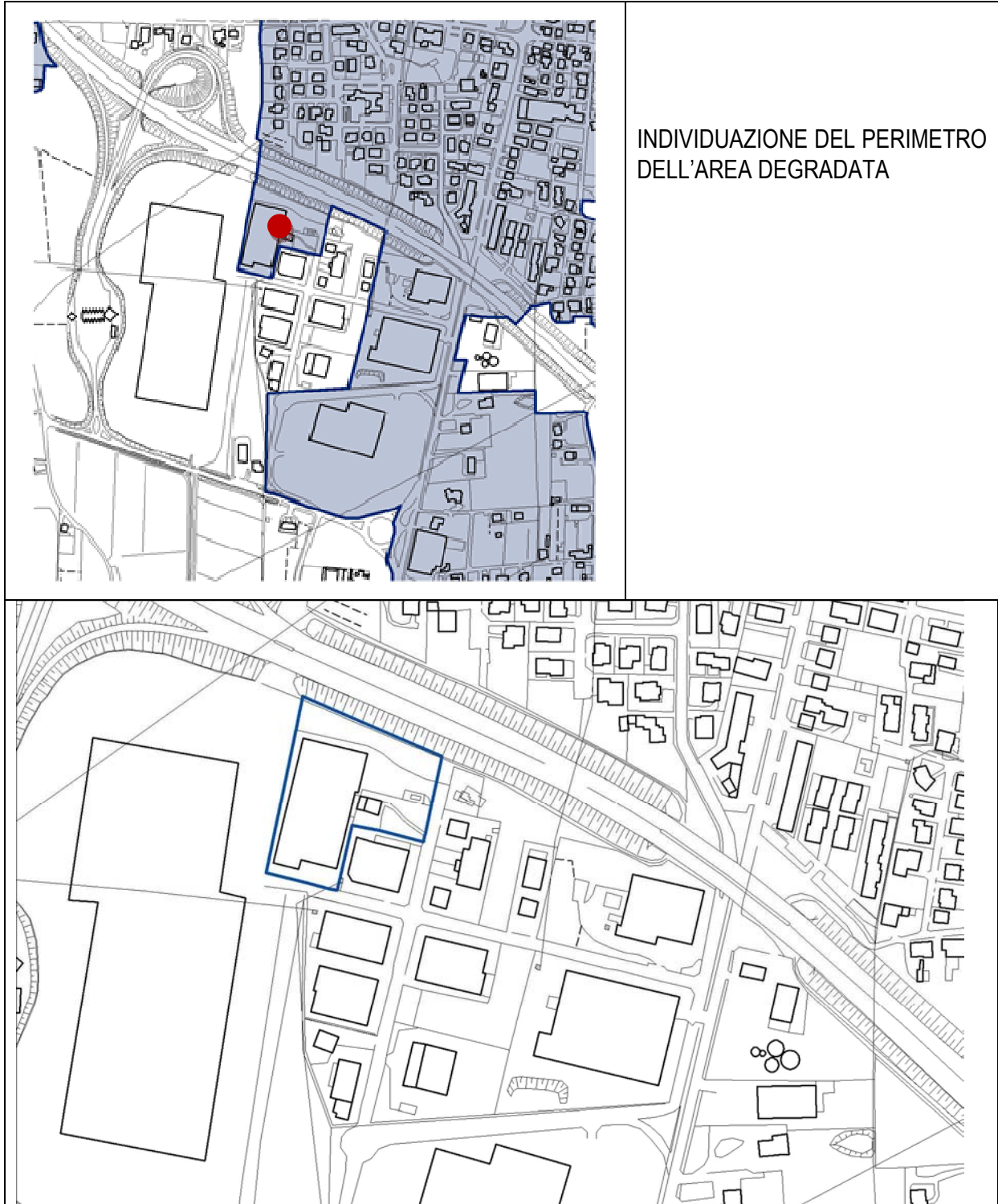
LOCALIZZAZIONE



2. BORTOLO DALLA VIA

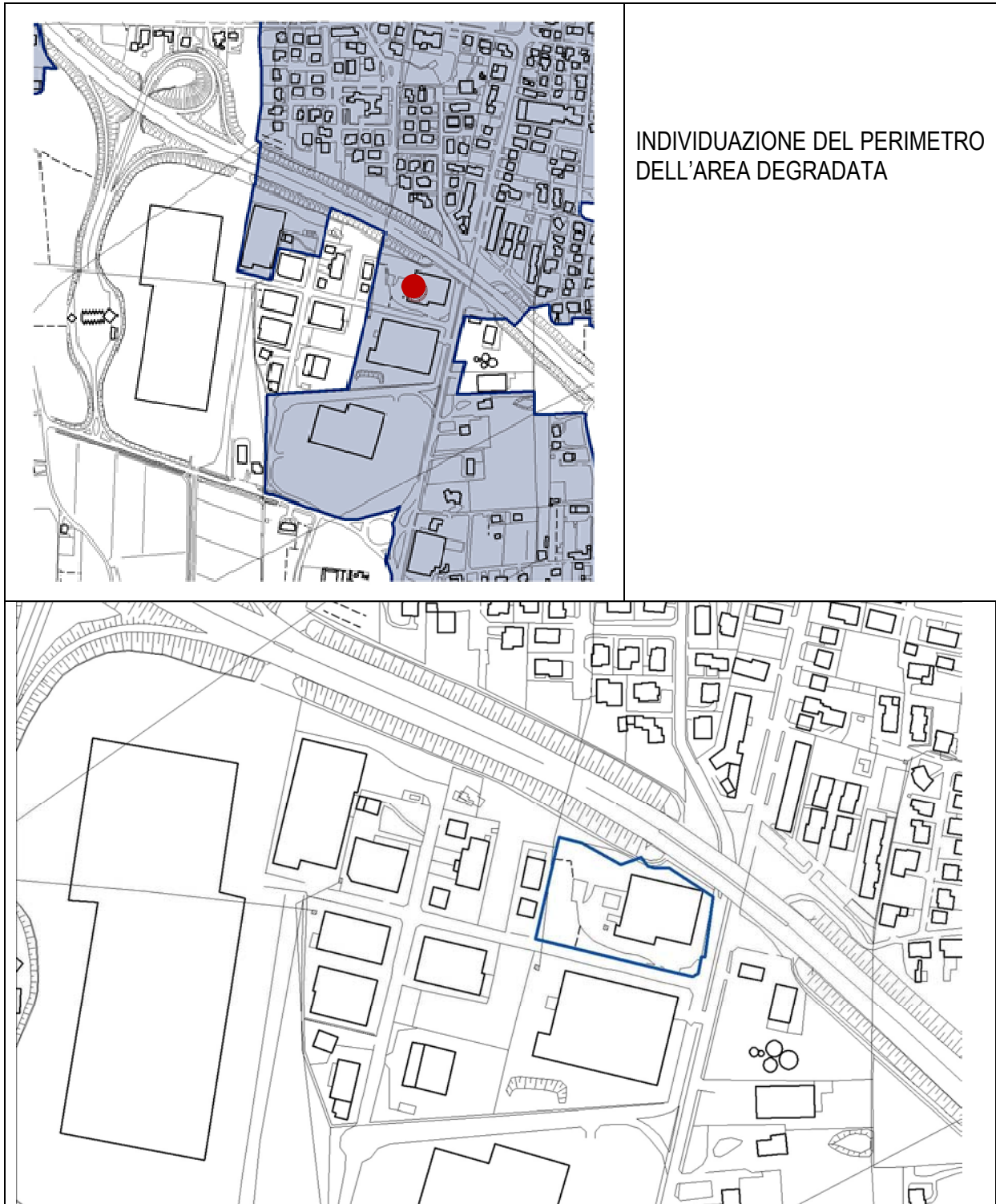
ubicata a Passo di Riva in prossimità del casello della A31 con accesso da via Marzotto;

LOCALIZZAZIONE



3. HGM SPA – HOLDING GRUPPO MARCHI
ubicata a Passo di Riva in prossimità del casello della A31 con accesso da via Marzotto.

LOCALIZZAZIONE



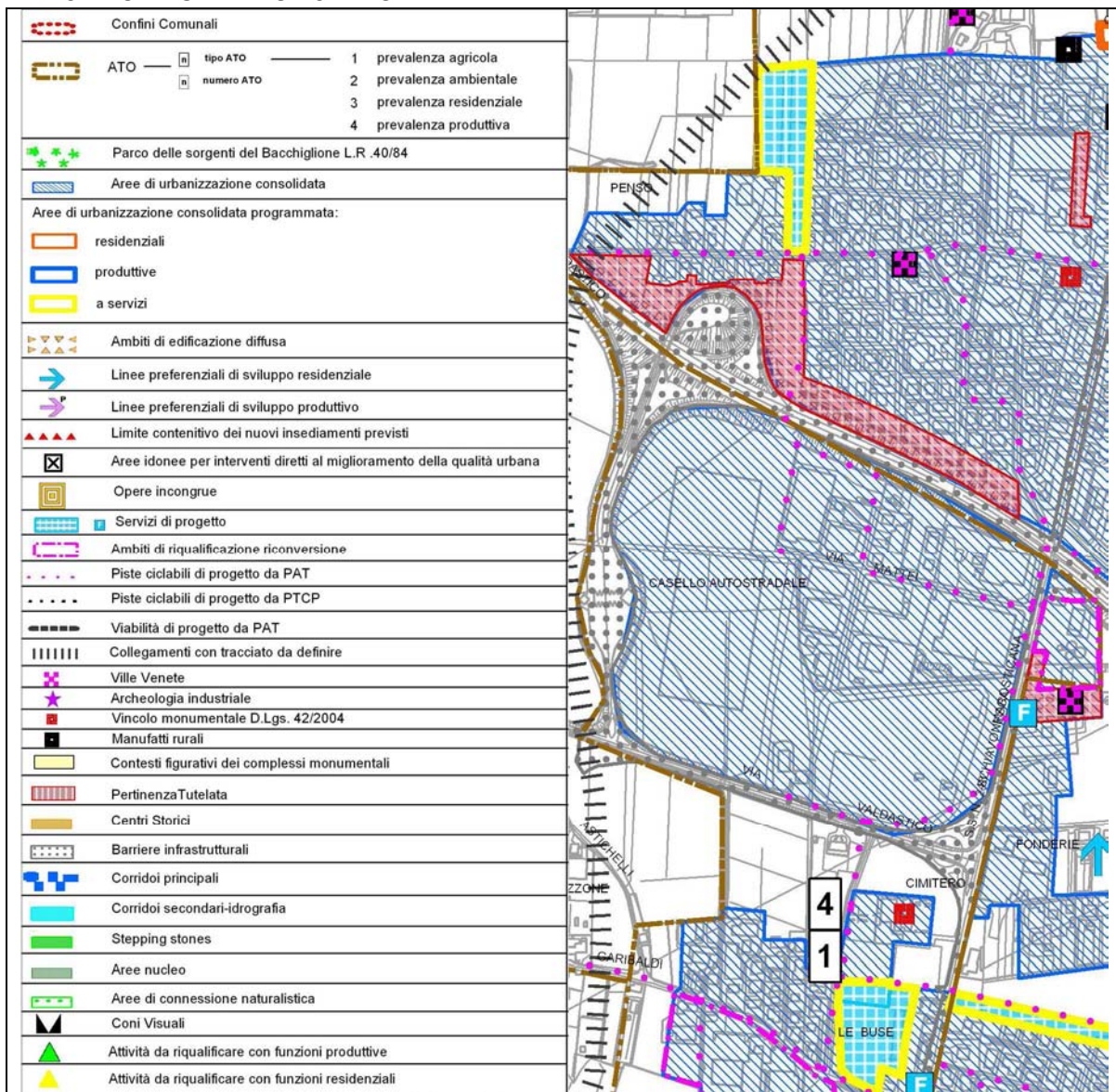
REQUISITI DEL COMMA 3 REGOLAMENTO N 1/2013 ATTUAZIONE LR 50/2012

(riferiti all'ambito delle tre aree)

L'area può essere considerata un ambito di degrado urbanistico ai sensi dell'art. 2 comma 3 del regolamento in quanto siamo in presenza:

- 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 socio-economico, riferito alla presenza di condizioni di abbandono e di fenomeni di impoverimento economico.

PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

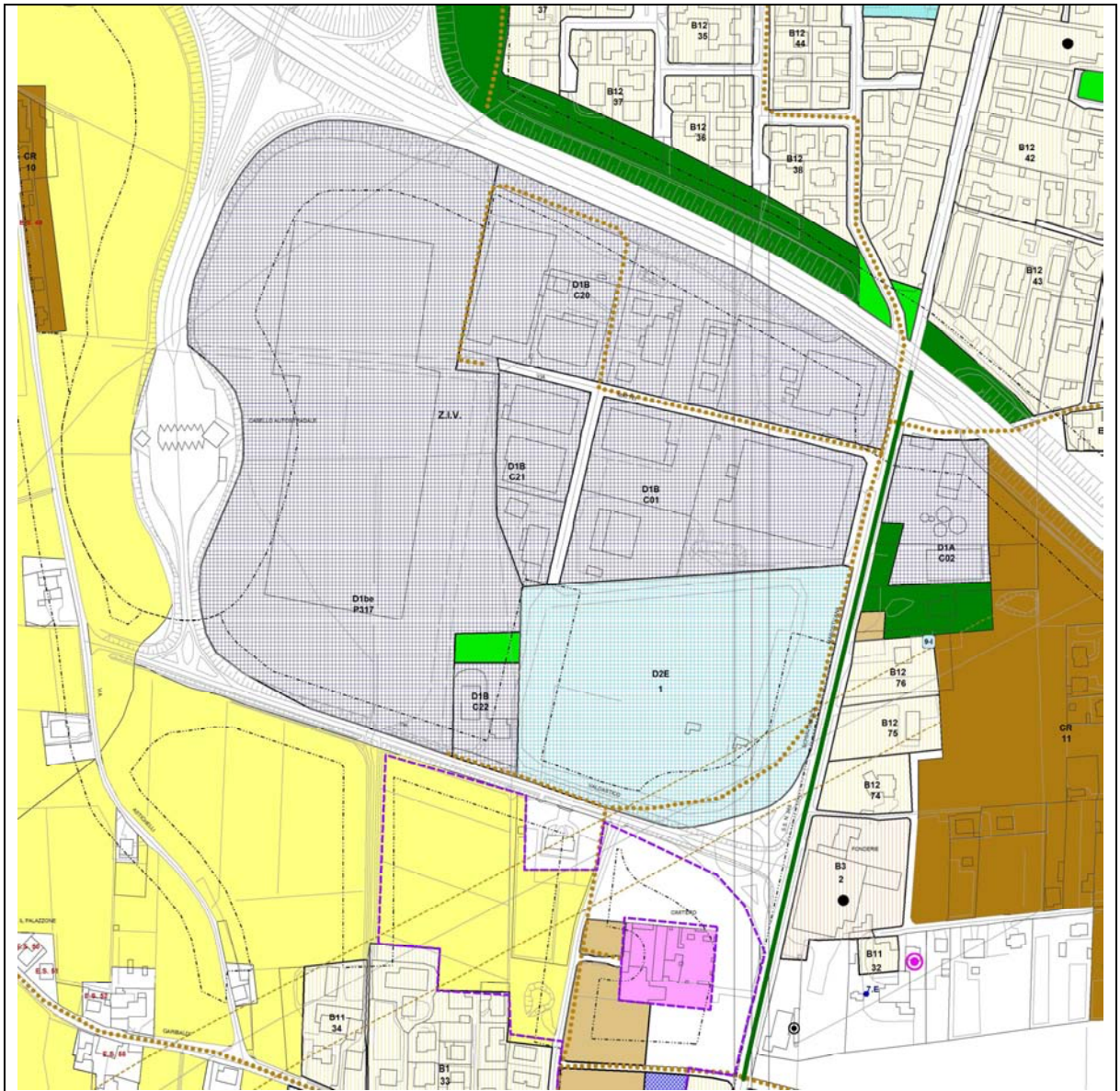


ESTRATTO TAV.4 PAT

Art. 45 Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.

Art. 46 Aree di urbanizzazione consolidata e programmata

Art. 54 La mobilità nella pianificazione comunale - infrastrutture di collegamento in programmazione di interesse sovracomunale



ESTRATTO TAV. D5 e D6 PI

Art. 21 ZONE D1/bc

OBIETTIVI

OBIETTIVI GENERALI

- avviare un processo d'integrazione tra politiche di sviluppo commerciale e politiche territoriali e ambientali, comprendendo tra queste le politiche per la mobilità sostenibile, la valorizzazione dei punti di massima accessibilità del territorio,
- il contenimento del consumo di aree libere e la rigenerazione di ambiti degradati anche attraverso l'offerta di nuovi punti di "centralità" commerciale e per il tempo libero.
- eliminare una situazione di degrado e abbandono;
- prevedere il recupero urbanistico ed edilizio dell'area attraverso una riqualificazione complessiva che consenta un mix funzionale;
- avviare un processo di riqualificazione che attraverso la predisposizione di un accordo e forme di convenzionamento consenta di valutare le trasformazioni anche sotto il profilo dell'interesse pubblico;
- migliorare la qualità edilizia attraverso la progettazione di edifici sostenibili e l'uso di sistemi di riduzione della produzione dei rifiuti e di risparmio e produzione di energia;

INDIRIZZI PER IL PROGETTO

Modalità di attuazione

- Ai sensi di quanto stabilito dal PI la previsione si attua tramite accordo pubblico/privato;
- Deve essere effettuata la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS
- L'intervento deve acquisire i pareri necessari e in particolare svolgere la verifica di compatibilità idraulica.

Caratteristiche dell'intervento

- Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui all'art.21 delle Norme Tecniche Operative;
- Ai sensi della presente scheda oltre alle destinazioni di cui al punto precedente è ammessa l'apertura di una media struttura di vendita fino a 1500 mq come definita dall'art. 3 della Lr50/12;
- Devono essere rispettati i parametri urbanistici ed edilizi riportati nelle norme tecniche operative per la zona di appartenenza.

Deve essere previsto un sistema di raccolta di rifiuti differenziata e su aree coperte e/o impermeabilizzate e previste misure di riduzione imballaggi

Gli edifici dovranno essere realizzati utilizzando materiali eco-compatibili (in particolare dimostrare l'utilizzo di tecniche di bioedilizia) in modo da incrementare la capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa

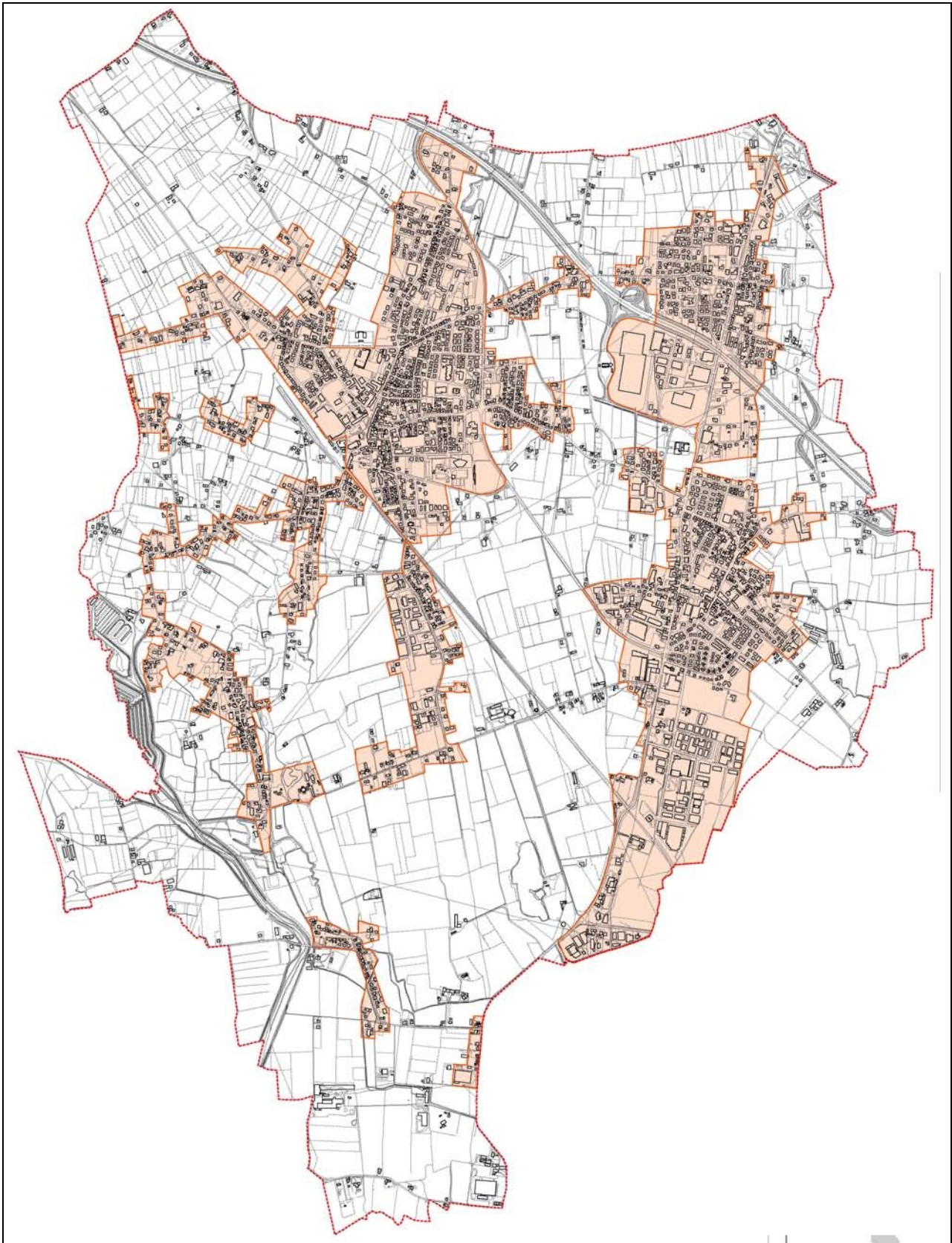
Devono essere previste misure di riduzione dell'inquinamento acustico e dell'inquinamento atmosferico.

PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO

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.

Poiché il centro abitato attualmente vigente a Dueville è datato 1993, visto il tempo intercorso, si è resa necessaria prima della definizione del perimetro del centro urbano una revisione generale.

Per procedere all'aggiornamento del centro abitato sono state seguite, passo a passo le procedure previste dal *Codice della Strada* (D.Lgs 285/1992) e dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici. 6709/97 *Direttive in ordine all'individuazione dei tratti di strade statali, regionali e provinciali all'interno dei centri abitati, a seguito dell'entrata in vigore delle modifiche al regolamento di attuazione del nuovo della strada.*



PERIMETRO DEL CENTRO URBANO

Ai sensi del comma 7 dell'art. 7 dell'articolo 2 del Regolamento n. 1/2013, non possono essere individuate come "centro urbano" e "aree degradate da riqualificare" le aree agricole comunque denominate negli strumenti urbanistici, comprese quelle interessate dagli interventi di edilizia produttiva di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 7.9.2010, n. 160 e alla Legge Regionale del 31.12.2012, n. 55, nonché gli interventi disciplinati dalle schede di cui agli articoli 30 e 126 della Legge Regionale del 27.6.1985, n. 61.

A partire dalle indicazioni normative, per l'individuazione del perimetro del "centro urbano", si sono tenuti in considerazione gli ambiti già interessati dalle perimetrazioni dei centri abitati, ai sensi dell'articolo 4 del Decreto Legislativo 30.4.1992, n. 285 nuovo Codice della Strada.

Inoltre si sono tenuti in considerazione gli ambiti già individuati nella "Carta delle Trasformabilità" del P.I. come aree di urbanizzazione consolidata e all'interno delle perimetrazioni di cui ai punti che precedono, si è inoltre tenuto conto degli ambiti non ancora attuati per i quali la vigente strumentazione urbanistica generale già prevede la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

Dal punto di vista del sistema insediativo, oltre alla presenza dei tre principali nuclei abitati di Dueville, Povolara e Passo di Riva, rispetto al progetto del sistema commerciale ha un ruolo rilevante la SR 248 Marosticana.

La SR 248 è caratterizzata dalla presenza di strutture ed edifici a destinazione commerciale (fronti strada), posti lungo l'asse stradale. La funzione commerciale è accompagnata da una rilevante presenza di edifici di natura produttiva (artigianali – industriali) e residenziali. Significativa pure l'incidenza degli spazi agricoli.

In definitiva ci troviamo di fronte ad un elemento territoriale a sviluppo apparentemente lineare al quale è stata nel tempo attribuito l'appellativo di Strada Mercato. Il PTCP approvato, art.78 delle Norme, non conferma tale individuazione riconoscendo le caratteristiche di strada mercato al corridoio Vicenza - Gambellara lungo la SS11 e alla S.S.47 Bassano – Cittadella.

METODOLOGIA PER LA DEFINIZIONE DEL PERIMETRO

La procedura per la definizione del perimetro del centro urbano seguita nel caso di Dueville è quella di seguito descritta.

- In primo luogo sono stati esclusi gli ambiti che, pur compresi all'interno del centro abitato, sono definiti dal PI come zone agricole. Questa esclusione è prevista dalla normativa regionale. Gli ambiti esclusi sono:
 - Borghi rurali
 - Zone agricole
 - Contrade rurali
 - Contrade rurali puntuali
 - Zone ad elevata valenza paesaggistica.
- Sempre in applicazione della norma regionale, dal perimetro precedente sono state sottratte le aree interessate da strumenti attuativi previsti ma non attuati e le aree a servizi previste ma non attuate.

Nel caso degli strumenti attuativi si sono considerate non attuate le aree non ancora convenzionate, mentre sono attuate quelle aree che, anche se non è ancora stata completata l'edificazione, sono già dotate delle opere di urbanizzazione.

- La legge prevede inoltre l'esclusione delle zone produttive periferiche. Tenendo conto dell'assetto urbano di Dueville e della distribuzione delle zone si ritiene di considerare tutte le zone produttive (con la sola esclusione di quelle già a destinazione commerciale) come esterne al centro urbano consentendo in questo modo di collegare il riconoscimento dei requisiti urbanistici sulla base degli effettivi requisiti delle singole zone, tenendo conto dell'adeguatezza delle opere infrastrutturali e della situazione di contesto. Ciò anche in applicazione del PAT che individua la gran parte delle zone D del PI come aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla riqualificazione e riconversione. Inoltre l'Amministrazione potrà assoggettare di volta in volta la trasformazione urbanistica alla stipula di un accordo pubblico-privato che tenga in considerazione gli elementi sopra esposti. Per questa ragione si propone di escludere dal centro urbano le zone D che sono di fatto zone produttive nelle quali il PI introduceva la possibilità del commerciale solo come attività complementare. Sono le zone D1/ac, D1/ae, D1/bc, D1/be, D2c. La motivazione di tale scelta può essere ricondotta al fatto che la norma del PRG non poteva considerare le deroghe introdotte dalla LR 50/12 e l'obiettivo del PRG che ha istituito le zone D era quello di avere delle zone produttive nelle quali fossero ammesse, ma solo in via secondaria, attività commerciali spesso correlate al tipo di produzione dell'azienda (quindi a integrazione di eventuali spacci) oppure finalizzate a dare un servizio agli utenti delle zone produttive.

