

P.I. 2015



Comune/Città di MONTECCHIO MAGGIORE

Piano Regolatore Comunale - Var. n.01 - L.R. 50/2012
LR 11/2004

PIANO degli INTERVENTI

Elaborato 10

Relazione Programmatica



Data
14.07.2015
Versione
2.0

data
14.07.2015

Comm.
MONT1332

Adozione

Approvazione

Il Sindaco

Milena Cecchetto

Il Segretario

Dr Costanzo Bonsanto

Il Dirigente Servizio Urbanistica

Arch. Francesco Manelli

Il Caposervizio Servizio Urbanistica

Geom. Luigi Schiavo

Progettisti

urbanista Raffaele Gerometta
urbanista Daniele Rallo

Contributi specialistici

ingegnere Lino Pollastri
urbanista Lisa De Gasper
urbanista Fabio Roman
ingegnere Elettra Lowenthal
ingegnere Chiara Luciani
dott. sc. amb. Lucia Foltran
ingegnere Michele Brombal

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | INTRODUZIONE..... | 3 |
| 1.1 | Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04 | 3 |
| 2. | LA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI..... | 5 |
| 3. | IL DOCUMENTO DEL SINDACO E L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO..... | 6 |
| 4. | IL PROGETTO DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I..... | 10 |
| 4.1 | Definizione del dimensionamento di Piano..... | 13 |
| 5 | GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI..... | 18 |
| 6 | IL RACCONTO URBANISTICO DEL PROGETTO DI PIANO | 20 |
| 7 | SISTEMA COMMERCIALE - LR 50/2012 E DGR 1047/2013..... | 26 |
| 8 | LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) | 31 |

1. INTRODUZIONE

1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi "...individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità..." (art. 12 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.



Il Consiglio Comunale del Comune di Montecchio Maggiore (VI) ha adottato il PAT con Delibera n.42 del 30.09.2013; il PAT è stato successivamente approvato con ratifica provinciale attraverso la deliberazione del commissario straordinario n.100 del 28.05.2014; la Delibera di ratifica della Giunta Provinciale è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto e conseguentemente il PAT è divenuto efficace 15 giorni dopo.

La volontà della Amministrazione è stata quella di procedere alla stesura del Primo Piano degli Interventi (o effettivamente "Prima Variante" al Piano degli Interventi) in ottemperanza alla legge urbanistica regionale e per dare ri-

sposte concrete ai cittadini e agli operatori economici in campo urbanistico-edilizio, e al contempo effettuare un aggiornamento dello strumento urbanistico vigente rispetto alle scelte strategiche e puntuali del PAT, con particolare riferimento al tema del commercio e della strada mercato SR11.

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

| | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| DOCUMENTO del SINDACO | SINDACO | Sono evidenziati gli interventi, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche e gli effetti attesi |
| CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE | GIUNTA COMUNALE | Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ... |
| ADOZIONE | CONSIGLIO COMUNALE | Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio e in almeno due quotidiani a diffusione locale. |
| DEPOSITO | ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE | |
| PUBBLICAZIONE | PER 30 GIORNI | |
| OSSERVAZIONI | ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE | |
| CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE | CONSIGLIO COMUNALE | Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni, il Piano osservato e controdedotto viene approvato in Consiglio Comunale |
| ENTRATA IN VIGORE | PUBBLICAZIONE SULL'ALBO PRETORIO | Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nel BUR. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano |

Il PI quindi permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva e/o l'adeguamento dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni. L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione alle scelte operate nel PAT.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo. In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

2. LA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Ad alimentare l'iniziativa pianificatoria vi è la volontà di effettuare un'aggiornamento/allineamento dello strumento urbanistico comunale successivamente alle strategie definite dal PAT nonché per l'acquisizione nel Piano di iniziative private per la costruzione della cosiddetta *Città Pubblica*.

Gli obiettivi che stanno regolando lo sviluppo del territorio comunale sono:

- la costruzione della città pubblica (acquisizione di aree a servizi e/o di opere);
- il miglioramento dell'accessibilità alle valenze del territorio;
- il completamento e ricucitura del tessuto urbano residenziale (e non solo), anche attraverso l'evidenziazione del margine urbano esistente e la connessione fisica e funzionale delle funzioni;
- la revisione/aggiornamento dell'apparato normativo urbanistico comunale, in adeguamento anche alle normative vigenti di settore;
- destinazioni d'uso (residenziali, produttive, commerciali, servizi), indici e parametri edilizi (mc/mq, altezze, distanze);
- modalità di attuazione del Piano degli Interventi e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione, gradi di tutela degli edifici.....);
- disciplina delle zone agricole;
- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.

3. IL DOCUMENTO DEL SINDACO E L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). In tale documento vengono delineati sia i requisiti del Piano che i principali effetti attesi dalle azioni di Piano.

La versione ufficiale relativa a questo documento è stata presentata dall'Amministrazione Comunale in apposita seduta del Consiglio Comune tenutasi nel mese di luglio (2014), laddove è stato adottato come documento di avvio alla redazione del P.I..

Il Documento del Sindaco diventa quindi il punto di partenza per la redazione del nuovo Piano degli Interventi sia per i professionisti incaricati sia per aprire il dibattito e la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere, affinché le scelte progettuali siano attuate nello spirito della trasparenza e con l'apporto degli utenti finali.

Il Documento del Sindaco è l'elemento preliminare e propedeutico alla definizione e alla costruzione del Piano degli Interventi. I possibili cambiamenti individuati ed auspicati sono rappresentati ed argomentati attraverso differenti modalità che corrispondono ad altrettanti parti di testo all'interno del quale vengono affrontati i temi inerenti i suoi requisiti, i suoi obiettivi e delle sue azioni.

I Requisiti del Piano

La revisione complessiva del Piano Regolatore Comunale dovrà rispondere ad alcuni requisiti di natura generale.

La chiarezza - Se il Piano deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno dell'Amministrazione è dunque quello di costruire un Piano degli Interventi il più possibile chiaro ed accessibile a tutti.

La capacità di interagire con gli altri strumenti di governo del Comune - Il PI racchiude previsioni di breve periodo che verranno attuate progressivamente con la redazione dei diversi Piani Urbanistici Attuativi (piani di lottizzazione, piani di recupero, etc.) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, etc.). Dovrà inoltre essere in grado di verificare le previsioni dei piani di settore, in parte già approvati o in corso di redazione.

La coerenza con le scelte di governo sovracomunali - Ci sono problemi che, per loro natura e carattere di area vasta, non possono essere risolti dal comune da solo. In tal senso i confini comunali, se da un lato sono i confini amministrativi entro i quali il PI eserciterà la sua disciplina urbanistica, dall'altro non possono essere considerati i confini entro i quali verranno concepite le scelte di governo del territorio. I temi riguardanti le infrastrutture o il commercio sono solo alcuni degli argomenti che impongono scelte che verranno allargate oltre confine.

Un Piano operativo - La suggestione che anima il progetto del PI è quella di costruire l'assetto per la Montecchio Maggiore del futuro, seguendo i modelli positivi già sperimentati in altre realtà comunali nazionali ed europee che sono state oggetto di processi di riqualificazione. Lo strumento cui affidare questo progetto ambizioso è un Piano degli Interventi, così come per il PAT già approvato, realizzato sul principio della concertazione, dell'operatività e della concretezza, strutturato attraverso procedure consensuali e molteplici canali di ascolto, che pongano in relazione le responsabilità di governo con i sentimenti diffusi dei cittadini e le consuetudini sociali presenti nel territorio comunale.

Un Piano per una città ecosostenibile - Sviluppo sostenibile significa far sì che esso soddisfi i bisogni dell'attuale generazione senza compromettere la capacità delle future generazioni di rispondere ai loro.

L'obiettivo del PI di Montecchio Maggiore è quello di equilibrare il rapporto tra capitale naturale (rapporto tra edificato e spazi verdi, valorizzazione della relazione fisica e percettiva tra centri urbani e sistemi naturali) e capitale fisico (accessibilità e mobilità - interventi per ampliare e collegare tra loro i percorsi ciclo-pedonali esistenti, recupero delle aree dismesse rispetto all'uso di nuovo territorio- eco efficienza ed edifici - diffusione di pratiche per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili-) e le risorse umane (rete innovativa del sapere che punti al coinvolgimento di tutti i diversi attori locali).

Il ruolo dei privati nella costruzione del Piano

Il Piano degli Interventi si delinea come documento progettuale destinato a contenere la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione, il PI deve essere pensato come uno strumento flessibile che nell'ambito degli indirizzi pianificatori di fondo dettati dal PAT individua le azioni programmatiche destinate ad essere realizzate nel breve periodo, pena la loro decadenza.

Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo determinante alle forme di partecipazione dei privati nella fase di definizione dei contenuti del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi recepisce, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- a) l'Amministrazione Comunale ha reso noto attraverso un avviso pubblico la possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;
- b) i privati (singoli o associati) hanno presentato la proposta di accordo;
- c) l'Amministrazione Comunale ha raccolto tutte le proposte di accordo e le presenterà al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- d) le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi.

I progetti di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti comunali di programmazione ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

Gli accordi di pianificazione del PAT ex art. 6 L.R. 11/2004

Le Amministrazioni locali e in particolare quelle comunali si trovano di fronte alla impellente necessità di assumere decisioni complesse per fronteggiare le contingenze economiche e finanziarie che le assillano. Il legame diabolico tra oneri e attività edilizia ha portato, storicamente, tutti i comuni a utilizzare il territorio e le attività di trasformazione che lo riguardano come strumenti per fronteggiare la scarsità di risorse a propria disposizione prima ancora che per rispondere agli effettivi trend socioeconomici.

Il gap tra ricavi e uscite nei bilanci comunali è talmente elevato che anche una politica sostenuta di “fabbricazione” reggerebbe per un tempo limitato e gli oneri legati all'attività edilizia non sono, oggi più che ieri, sufficientemente proporzionati ai costi di realizzazione e mantenimento dei servizi. D'altro lato il versante della domanda ha cambiato pelle, le aziende e la popolazione non esprimono, generalmente, una richiesta forte di edificazione che viene enfatizzata (e non compensata) dalla debole capacità di spesa che investitori, immobiliari e imprese di costruzioni mettono sul mercato.

L'apparato normativo e amministrativo di riferimento si è però emancipato rispetto ad alcuni diktat che condizionavano pesantemente l'efficacia dell'azione della pubblica amministrazione, enfatizzando le criticità degli strumenti tradizionali e consolidati utilizzati dall'operatore pubblico: espropri, servizi pubblici, edilizia sovvenzionata, appalti delle opere.

Oggi la possibilità di perseverare nel redigere progetti che trattano le proprietà, e quindi i cittadini, in termini poco uniformi appare del tutto indifendibile e l'oligarchia dei processi decisionali riguardanti il territorio ha lasciato spazio a processi partecipati, non necessariamente condivisi, aperti ai cittadini e alle associazioni economiche e sociali portatrici di interessi.

La traduzione di tali fattori nelle vicende urbanistiche porta le amministrazioni che vogliono mantenere una adeguata capacità di investimento in servizi, strutture e infrastrutture a confrontarsi con un nuovo glossario. Tale glossario è composto da:

- perequazione urbanistica;
- accordi tra il pubblico ed il privato;
- interesse pubblico vs opera pubblica;
- credito edilizio;
- concertazione e partecipazione;
- valutazione dei progetti;
- compensazione urbanistica;
- social housing;
- finanza di progetto;
- etc.

Il presente strumento rappresenta l'avvio di questo nuovo percorso che accompagna tecnici, amministratori e cittadini a misurarsi con una nuova "cassetta degli attrezzi" da impiegare con attenzione e umiltà senza cadere nell'errore di delegare completamente le scelte territoriali all'applicazione di modelli astratti che perseguano esclusivamente la massima retribuzione possibile consci che l'interesse pubblico è declinato su infinite latitudini.

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di "confronto dialettico" definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest'ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall'art. 11 della Legge 241 del 1990, la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati ha fatto notevoli passi avanti. L'istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge. Allo stesso tempo è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Ricostruire qual'è stato il riverbero degli accordi procedurali all'interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e articolata. Il percorso, lungo e articolato, nasce comunque dall'esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio, visto sempre nell'interesse generale della collettività. Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza, è stata integrata dalla necessità di soddisfare, contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche, la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

4. IL PROGETTO DELLA PRIMA VARIANTE AL P.I.

Il primo tema oggetto di PI fa riferimento alla definizione di obiettivi e strategie e azioni per la valorizzazione e riqualificazione della cosiddetta “strada mercato”, ovvero l’attuale SR11 (ex SS11).

Tale asse è l’oggetto del Progetto ViVer, così come definito all’articolo 90 delle Norme Tecniche del PTCP di Vicenza. Tale progetto, esteso ai territori comunali di Altavilla Vicentina, Arzignano Brendola, Chiampo, Creazzo, Gambellara, Lonigo, Montebello Vicentino, Montecchio Maggiore, Montorso Vicentino, Sarego, Sovizzo, Vicenza e Zermeghedo, mira sostanzialmente alla riorganizzazione fisica e funzionale dell’asse stesso e dei suoi fronti (costruiti e non).

Tale riorganizzazione del sistema infrastrutturale e insediativo deve principalmente:

- a) garantire la complessità urbana tramite l’insediamento di un mix di funzioni diverse che comprenda oltre alla riqualificazione degli spazi produttivi commerciali e direzionali anche una quota significativa di residenza e di servizi alla persona;
- b) prevedere spazi pubblici di qualità in corrispondenza delle fermate del trasporto pubblico e dei principali edifici pubblici, e in generale deve essere garantita, all’interno dei progetti di riqualificazione e riconversione, la disponibilità di una fascia pubblica lungo l’asse della SR11 di larghezza sufficiente per consentire il transito di una linea di trasporto pubblico;
- c) garantire il collegamento fisico tra gli spazi pubblici lungo tutto l’asse della SR11 coinvolto nel progetto tramite la creazione di percorsi cicloped
- d) progettare fronti strada compatti e spazi aperti aventi carattere urbano;
- e) definire un sistema della mobilità integrato che consenta la migliore accessibilità con la previsione di parcheggi destinati all’interscambio modale;
- f) definire una rete capillare della mobilità lenta;
- g) realizzare attrezzature di carattere pubblico legate alla fruizione pedonale.

In linea generale è compito della Provincia di Vicenza la predisposizione del piano direttore per l’area interessata dal Progetto ViVer, a supporto dei PAT/PATi, che tenga conto del rapporto con la viabilità e i flussi di traffico, delle funzioni ospitate, della dotazione di aree verdi e ancora della ricostruzione di un paesaggio complessivo orientato alla qualità architettonica, urbanistica e paesaggistica. Tale strumento risulta essere quindi propedeutico alla definizione degli accordi interessanti l’area oggetto di progetto.

Inquadramento - “la strada mercato”

Lo sviluppo del territorio lungo la SR11 “Postumia”, sia in territorio comunale di Montecchio Maggiore sia in termini più generale per l’intero asse del progetto ViVer, è stato sempre associato alla creazione di una “strada mercato”, intesa come spazio organizzato a prevalente destinazione commerciale di rango almeno provinciale.

La strada mercato costituisce un modello di sezione di un’infrastruttura stradale, con caratteristiche tipologiche e di uso ben specifiche. Le regole insediative della strada mercato sono poche e chiare: essenzialmente quelle che con-

sentono la disposizione di una sequenza abbastanza continua di oggetti diversi per natura e dimensione, allineati lungo i bordi di un asse viario a carattere territoriale, che per contro deve rappresentare un potente attrattore per attività commerciali.

Nel modello di strada mercato la strada passa dalla condizione di infrastruttura alla condizione di struttura, capace di governare, ai suoi lati, una continua alternanza di scale di intervento, quella territoriale dei grandi contenitori commerciali e per il tempo libero, quella locale degli edifici ibridi o residenziali.

Nei cosiddetti paesaggi contemporanei la strada mercato rappresenta non più solo la linea di confine tra diversi insediamenti, ma piuttosto diventa lo spazio di relazione, territorio pubblico, asse di scorrimento e di attraversamento di una net-city senza soluzione di continuità.

La qualità della strada allora è affidata a pochi o sporadici fattori, che spesso cambiano da giorno a notte. In questo contesto il simbolo domina lo spazio più della forma, l'architettura non riesce sempre a stabilire relazioni spaziali e quindi l'edificio diventa esso stesso insegna: la facciata è una superficie da dipingere, disegnare, decorare per intercettare lo sguardo; l'architettura si ricopre di simboli e si piega al messaggio che deve comunicare, quasi a dire che se si togliessero le insegne non ci sarebbe più quasi luogo.

La percezione cinematografica costituisce il principale modo di lettura dei fronti stradali, dove la costante è un'invariante sequenza di oggetti: strada-insegna-parcheggio-edificio dove ogni individuo rincorre la propria visibilità attraverso la manipolazione in modi differenti degli stessi elementi. In questo contesto, i paesaggi che si susseguono sono una lista disordinata e piena: strade di accesso, parcheggi sul fronte strada, parcheggi sul retro, magma di insegne e cartelloni, accessi, spazi verdi, spazi degradati, spazi incolti....l'immagine si compone quindi di scritte, luci, materiali, manifesti....da guardare o meglio da vedere in movimento e progettati per essere visti da occhi non attenti; un'immagine scandita dal tempo, dalla velocità degli utenti in movimento, un paesaggio su misura per l'automobilista più che per il pedone, che si ritrova con spazi sempre più esigui e ritagliati.

A questo fine il progetto ViVer, oltre alla ricerca dell'omogeneità progettuale e di indirizzo, promuove la definizione di strategie di rafforzamento delle connessioni interne alla cosiddetta "rete di città" (definizione del PTCP) e garantire il coordinamento delle azioni locali.

In questa cornice di senso l'area o asse assume un ruolo di importanza strategica all'interno del Sistema Metropolitano Ovest del Veneto in quanto *"..cerniera relazionale.."* tra Vicenza e Verona.

L'asse, ad oggi, risulta essere un corridoio fortemente infrastrutturato e a carattere intermodale, entro cui si collocano l'Autostrada A4 Venezia-Milano, la SR11 Postumia appunto, il sistema delle complanari all'autostrada, la ferrovia Venezia-Milano, il nodo con la Superstrada Pedemontana Veneta.

Per le proprie caratteristiche fisiche, morfologiche e funzionali, l'area o asse di progetto si caratterizza per:

- la presenza di fenomeni di spinta all'uso edilizio intensivo del territorio senza la presenza di una strategia unitaria;
- l'assenza di gerarchia tra i diversi materiali urbani;
- la presenza di fenomeni già in atto di sostituzione di funzioni e di trasformazione degli usi degli spazi;
- una generale scarsa qualità degli spazi pubblici e di servizi alle persone e alle imprese;

- un utilizzo dell'asse e dei relativi spazi da parte di diverse popolazioni e diverse categorie di city users;
- la presenza di forme di congestione del traffico e conseguenti problemi sulla viabilità esistente insistente sull'asse stesso, sia dal punto di vista della sua percorrenza sia dal punto di vista della sua permeabilità o attraversamento;
- una fragilità del territorio dal punto di vista idraulico, seppur minore per quanto riguarda il territorio specifico del Comune di Montecchio Maggiore.

Inquadramento - gli elementi del progetto

Gli elementi che caratterizzano il progetto per l'asse della SR11 fanno, sinteticamente riferimento a:

- la gerarchia infrastrutturale come struttura del progetto, ovvero la SR11 non avrà carattere e funzione di attraversamento (scorrimento) bensì dovrà integrarsi (anche con progetti di moderazione del traffico - traffic calming) con gli aggregati urbani e con le funzioni insediate, in dialogo con la mobilità lenta altresì;
- la ricerca di una voluta mixità funzionale, anche attraverso la definizione di regole e criteri di compatibilità tra destinazioni d'uso e funzioni;
- la ricerca di un nuovo paesaggio, laddove l'ambito o asse è, in ottica progettuale, parte di un sistema di spazi verdi (parco lineare lungo la SR11) articolati in boulevard verdi, bacini verdi, connessioni verdi o greenways;
- la ricerca di una sostenibilità del progetto e delle trasformazioni, in quanto la sostenibilità urbanistica è una delle strategie fondamentali del progetto, con obiettivo primario quello di rifunzionalizzare una porzione urbana che all'oggi risulta essere prevalentemente dismessa.

Il progetto a Montecchio Maggiore

In coerenza con gli elementi di progetto sopra riportati, il presente PI riconosce nell'asse un ruolo fondamentale in termini urbanistici e funzionali e infrastrutturali per il territorio comunale. Questo ruolo viene dato sia dalla posizione e struttura dell'asse stesso (ruolo nella rete di mobilità, funzioni insediate...) sia dalla presenza lungo lo stesso di aree di trasformazione/riqualificazione/riconversione che costituiscono elementi privilegiati del progetto, su cui applicare le regole e i criteri e gli obiettivi precedentemente espressi. Andare a gestire in modo omogeneo e continuo queste trasformazioni anche rispetto ai temi degli spazi aperti, dello spazio pubblico o della legittimazione a spazio a carattere urbano dell'asse stesso permette di avviare un processo unitario di ridefinizione dello stesso.

L'asse, all'oggi, per morfologia e per tessuto insediativo (e per le relative funzioni insediate) si presenta strutturato e omogenee dal punto di vista delle funzioni, sequenza di nodi e polarità dove spesso l'elemento forte di interrelazione è la strada stessa, elemento di interrelazione principalmente fisico (fronti, spazi di manovra, accessibilità...) e di movimento (attraversamento ,scorrimento, attestazione...).

Per poter quindi orientare lo sviluppo del territorio e la sua trasformazione in un ottica di valorizzazione di tutte le risorse e le reti relazionali esistenti o possibili, è necessario arrivare a "disegnare" un progetto per quest'asse e i suoi luoghi, considerandoli non come uno schema fisso e rigido ma bensì come unico schema flessibile entro cui ritrovare e ridefinire lo spazio per ogni sistema o sottosistema locale.

Il Piano persegue tale obiettivo attraverso l'individuazione di un progetto collettivo, ovvero di una sorta di strategia delle relazioni, rivolta ad accrescere le capacità e le possibilità dell'ambito e del territorio, dei suoi paesaggi e del suo tessuto insediativo. La strategia generale è il quadro di riferimento a cui ricondurre il progetto urbanistico esposto dal Piano; l'insieme delle strategie generali, delle azioni di piano e delle politiche urbanistiche e dei criteri di indirizzo costituisce la cornice di senso dello sviluppo dell'ambito delle centralità urbane.

Il Piano mira così alla sua ridefinizione in modo unitario, costruita attorno agli elementi considerati di invariante (qualità dello spazio pubblico, elevata accessibilità, relazione forte tra spazi costruiti e spazi aperti, messa in rete dei nodi del sistema o delle polarità del sistema), anche attraverso la gestione dell'ambito a sistema.

Gli elementi di ridisegno del Piano sono:

- Sezioni stradali e accessi;
- Ridisegno funzionale dei fronti stradali;
- Viabilità di servizio e accesso.

Il progetto si propone i seguenti obiettivi:

- Valorizzazione e riqualificazione della qualità architettonica;
- Valorizzazione e potenziamento della permeabilità dei fronti;
- Ridisegno e riqualificazione della sezione stradale;
- Valorizzazione delle relazioni fisiche e funzionali con il resto del tessuto insediativo.
- gli indirizzi e/o strategie per il perseguimento di tali obiettivi fanno riferimento a:
- Ricerca di un equilibrio tra sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica;
- Inserimento paesistico degli interventi;
- Riconversione e riqualificazione (e rifunzionalizzazione) delle aree dismesse e(o) dismettibili;
- Contenimento del consumo di suolo libero.
- Ricostruzione del disegno di bordo o margine urbano.

4.1 Definizione del dimensionamento di Piano

Il metodo di definizione e costruzione del dimensionamento di Piano viene perseguito attraverso una serie di step metodologici che ne permettono contestualmente la verifica e la coerenza sia con la pianificazione previgente sia con le strategie/azioni di Piano.

Step 1 – S.A.U. - Superficie Agricola Utilizzabile

La legge urbanistica regionale 11/04 pone delle nuove questioni rispetto al tema del dimensionamento dello strumento urbanistico comunale. Il PAT, in quanto piano strutturale, deve individuare le quantità delle nuove aree da sotto-

porre ad edificazione in un'ottica di programmazione di medio-lungo periodo. Il PAT ha una scadenza illimitata anche se il dimensionamento deve essere sostanzialmente decennale.

Nella cartografia progettuale del PAT devono essere individuate le linee di potenziale sviluppo e linee di contenimento dell'edificato. Il Piano degli Interventi successivo, con una validità quinquennale, deve invece individuare e perimetrare le aree e definire esattamente la quantità dei volumi da edificare nel breve periodo.

In coerenza con l'obiettivo di salvaguardare il bene territorio, la nuova legge urbanistica regionale, attraverso gli Atti di Indirizzo, ha stabilito che vi sia un limite massimo di sottrazione di territorio agricolo da destinare ad altre funzioni (art.50, comma 1, lettera c.).

In particolare in sede di PAT si deve determinare il quantitativo massimo della zona agricola trasformabile facendo riferimento al rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (SAU) e la Superficie Territoriale Comunale (STC). L'obiettivo esplicito di tale dimensionamento è quello di fissare una soglia massima di superficie trasformabile all'interno della quale dovranno essere fatte le previsioni (di nuova edificazione, di standard e di infrastrutturazione) per la durata del PAT. Il dimensionamento volumetrico deve essere elaborato per un periodo decennale e realizzato attraverso i Piani degli Interventi quinquennali.

La modalità di calcolo per individuare la superficie massima parte dai rapporti medi regionali determinati per tipo di territorio (pianura, collina, montagna). Questo, a sua volta, è messo in relazione con il trend che si è avuto nell'ultimo decennio intercensuario (1990-2000). Ciò ha consentito di trovare dei numeri indici di riferimento per tipologia geografica e per percentuale di SAU trasformata.

Applicando il numero indice di trasformabilità fissato dalla Regione (numero indice: 1,3) si ottiene il valore di 20,77 ha, che rappresenta la massima superficie trasformabile per il periodo di validità del PAT.

Il Piano degli interventi, declinato nella Variante n.01 LR 50/2012, ha effettuato il bilancio "teorico" di consumo di SAU che concorre alla determinazione della SAT comunale.

| Numero | Tipologia | tipo intervento | Sup. territoriale (mq) | Ettari |
|--|-------------------------|-----------------|------------------------|--------|
| 1a | viabilità intercomunale | strada | 1 500.00 | |
| 1b | esclusione | area verde | 1 470.00 | |
| 2 | viabilità intercomunale | strada | 449.3 | |
| 3 | previsione prg | intervento | 42 658.10 | |
| 4 | compromesso | perimetrazione | 1 441.40 | |
| 5 | compromesso | perimetrazione | 385.30 | |
| 6 | previsione prg | parcheeggio | 11 767.80 | |
| 7 | previsione prg | intervento | 13 000.00 | |
| Superficie Sau che comporta consumo Sat | | | 0.00 | 0.00 |
| Superficie Sau compromessa senza consumo Sat | | | 71 201.90 | 7.12 |

Il quadro precedente riporta il bilancio ricavato; questo viene costruito classificando le aree individuate in area SAU in aree che comportano riduzione della SAT comunale e aree già compromesse che non riducono la SAU stessa.

Per ogni area individuata viene definita la natura della trasformazione e la superficie territoriale.

Il bilancio assegna alla Variante n.01 un consumo di SAT nullo, essendo le previsioni di piano insistenti o in aree già con previsioni di PRG o in aree compromesse, ovvero ambiti di ripermetrazione/riappoggio delle zone; sono escluse dalle aree che concorrono a consumare SAT comunale anche le aree occupate da previsioni infrastrutturali a carattere sovracomunale o intercomunale.

Considerando la SAT massima trasformabile comunale, il bilancio di Variante n.01 PI LR 50/2012 evidenzia una SAT comunale ancora disponibile pari a 20.77 ettari.

Step 2 - Ambiti Territoriali Omogenei

Il PAT suddivide il territorio comunale in 8 ATO per ognuna dei quali viene descritto lo stato di fatto e lo stato di progetto comprensivo del dimensionamento specifico del singolo ATO.

Gli ATO individuati sono:

- ATO 01 MONTECCHIO MAGGIORE CENTRO
- ATO 02 MONTECCHIO MAGGIORE OVEST
- ATO 03 ALTE CECCATO
- ATO 04 PEDEMONTANA
- ATO 05 ZONA AGRICOLA EST
- ATO 06 ZONA AGRICOLA OVEST
- ATO 07 COLLI MONTECCHIO
- ATO 08 COLLI BERICI

Step 3 - Il dimensionamento per Zto

Passo o step successivo metodologico è la comparazione, a partire dalla nuova zonizzazione di Piano, del dimensionamento per singola zona omogenea territoriale e quindi per singolo isolato (fisico); ogni isolato viene quindi definito e valutato (quantificato) rispetto alle sue caratteristiche fisiche (superficie territoriale, superficie coperta esistente, volume esistente ricavato, parametri urbanistici ricavati...) e rispetto alle sue caratteristiche già ricavate in sede di costruzione del PRG vigente; il fine di tale lavoro è quello di verificare il bilancio per isolato del Piano, al fine di definirne i parametri urbanistici finali e di conseguenza l'eventuale ricavo di potenzialità edificatorie ancora da utilizzare.

Il dimensionamento della Variante n.01 LR 50/2012 è specifica per le aree azionate nella stessa, e riporta tutti i parametri di tipo urbanistico e le modalità di attuazione delle aree, comprensive anche delle eventuali prescrizioni di carattere urbanistico e di inserimento richieste.

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO D2

| Zto PI | Numero | Località | Superficie territoriale (mq) | Indice fondiario (mq/mq) | Indice territoriale (mq/mq) | Rapporto di Copertura Fondiario (%) | Superficie di vendita di progetto (mq) | Modalità Attuativa | Note progettuali | H (ml) | Dc (ml) | Df (ml) | Ds (ml) |
|--------|--------|---------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--|--------------------|--|--------|---------|---------|---------|
| D2 | 41 | Montecchio Maggiore | 15 173 | | | | 2 500 | PUA | n.3 unità commerciali, comunque inferiori singolarmente a 1500 mq di sup. di vendita e in totale non superiore a 2.500 mq, come da autorizzazioni commerciali rilasciate. I dati planivolumetrici dovranno essere quelli relativi al progetto già approvato. Il disegno planivolumetrico non è vincolante. | 10.50 | 7.5 | 10,0 | 7.5 |
| D2 | 22 | Montecchio Maggiore | 64 696 | | | | 7 000 | PUA | Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015 | 10.00 | H/2 | 10,0 | 20 |
| D2 | 19 | Montecchio Maggiore | 73 191 | | | | 8 000 | PUA | Vedi sagoma ingombro massimo in Tav.2 Var. n.1 PI Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015 | 10.00 | 5.00 | 10,0 | 10 |
| D2 | 30 | Loc. San Clemente | 13 000 | | | | | I.E. | Per i parametri progettuali si rimanda al PdL precedentemente approvato. Si rimanda all'atto d'obbligo sottoscritto in data del 25.06.2015 | | | | |

5 GLI ELABORATI DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Variante n.1 al Piano degli Interventi, caratterizzata dal recepimento di alcuni vincoli ed indicazioni di natura infrastrutturale, è formata dai seguenti elaborati cartografici e descrittivi:

DOCUMENTI CONOSCITIVI E DESCRITTIVI SUL SISTEMA DELCOMMERCIO

| | |
|--|---------------|
| - Elab. 01 Tav. 1.1 Strategie e azioni SUD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 01 Tav. 1.2 Strategie e azioni CENTRO | scala 1:5.000 |
| - Elab. 01 Tav. 1.3 Strategie e azioni NORD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 Tav. 2.1 Sistema commerciale comunale – Alim/Non Alim SUD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 Tav. 2.2 Sistema commerciale comunale – Alim/Non Alim CENTRO | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 Tav. 2.3 Sistema commerciale comunale – Alim/Non Alim NORD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 03 Tav. 3.1 Sistema commerciale comunale – GSV/MSV/Vicinato SUD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 03 Tav. 3.2 Sistema commerciale comunale – GSV/MSV/Vicinato CENTRO | scala 1:5.000 |
| - Elab. 03 Tav. 3.3 Sistema commerciale comunale – GSV/MSV/Vicinato NORD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 04 Tav. 4.1 Sistema infrastrutturale esistente e di previsione SUD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 5.2 Carta dell'uso del suolo CENTRO | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 5.3 Carta dell'uso del suolo NORD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 5.3 Carta dell'uso del suolo NORD | scala 1:5.000 |

ELABORATI GRAFICI

| | |
|---|---------------|
| - Elab. 01 Tav. 1.1 Zonizzazione Variante n.01 SUD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 01 Tav. 1.2 Zonizzazione Variante n.01 CENTRO | scala 1:5.000 |
| - Elab. 02 Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative | scala 1:2.000 |
| - Elab. 03 Tav. 3.Vincoli SUD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 03 Tav. 3.2 Vincoli CENTRO | scala 1:5.000 |
| - Elab. 03 Tav. 3.3 Vincoli NORD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 04 Tav. 4.1 SAU e SAT intero territorio comunale SUD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 04 Tav. 4.2 SAU e SAT intero territorio comunale CENTRO | scala 1:5.000 |
| - Elab. 04 Tav. 4.3 SAU e SAT intero territorio comunale NORD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 5.1 LR50/2012 Perimetrazione Centri Urani e Aree Degradate SUD | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 5.2 LR50/2012 Perimetrazione Centri Urani e Aree Degradate CENTRO | scala 1:5.000 |
| - Elab. 05 Tav. 5.3 LR50/2012 Perimetrazione Centri Urani e Aree Degradate NORD | scala 1:5.000 |

SCHEDATURE

- Elab. 06 Schede Aree degradate
- Elab. 07 Abaco Strada Mercato

ELABORATI DESCRITTIVI

- Elab. 08 Norme Tecniche Operative (estratto)
- Elab. 09 Dimensionamento (estratto)
- Elab. 10 Relazione Programmatica
- Elab. 11 Registro Fondiario SAU
- Elab. 12 Registro Crediti Edilizi

ELABORATI DI VALUTAZIONE

- Elab. 13 Valutazione di Incidenza Dichiarazione

- Elab. 14 VCI Valutazione di compatibilità idraulica

ELABORATI INFORMATICI

- Elab. 15 DVD banche dati e file pdf elaborati

6 IL RACCONTO URBANISTICO DEL PROGETTO DI PIANO

Si riporta di seguito il cosiddetto “racconto urbanistico” della prima variante al Piano degli Interventi comunale.

In ogni caso il primo PI (qui in oggetto) opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT, costituisce un primo momento generale di riassetto della pianificazione comunale (nel passaggio dal PRGC al PRC) e comunque non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

Le priorità strategiche

Il PI così redatto ha dato attuazione ai criteri guida contenuti nel PAT secondo le strategie e le operazioni che di seguito vengono delineate/raccontate.

Il Piano si è riferito obbligatoriamente al previgente PRG anche per attuare una transizione (più o meno graduale) ed efficace “dal vecchio al nuovo” strumento comunale (nella sua definizione legislativa e nelle sue scelte strategiche/operative), definendo quindi gli interventi coerentemente con le scelte del PAT, con la consapevolezza che tale passaggio (dal PAT al PI) non può ragionevolmente esaurire tutti i processi territoriali/urbanistici con un solo o col primo Piano degli Interventi e che sarà necessario un arco temporale coincidente più o meno con la validità del PAT.

I contenuti particolari e specifici trattati nel Piano degli Interventi possono essere ricondotti ai seguenti ambiti e temi:

- Il territorio costruito;
- Il sistema infrastrutturale della SR11 e viabilità connessa;
- Il sistema commerciale;
- L'apparato normativo di settore.

Le operazioni di contesto

La prima operazione è consistita nel tradurre le parti del PRG coerente con il PAT, introducendo nell'apparato progettuale e normativo una struttura di piano differente, capace di assorbire le parti confermate del Piano previgente e di integrarle con le nuove previsioni di Piano (aggiornamento glossario di piano, nuovi strumenti introdotti dalla normativa vigente, ridefinizione dei parametri e dei criteri urbanistici di classificazione del territorio....) e capace altresì di allinearsi ai nuovi disposti legislativi, andando quindi ad individuare tutti gli interventi di trasformazione (sia dell'esistente che del nuovo) compatibili e coerenti con il livello strutturale del nuovo PRC, eventualmente rimandando la specifica attuazione ai diversi PI.

Rispetto al vigente Piano Regolatore Generale le operazioni di contesto possono essere così sintetizzate:

- sono state ridefinite le previsioni di trasformazione del piano previgente, sia in termini di disegno che di parametri urbanistici/edilizi, attraverso un filtro di conferma/modifica/stralcio dei progetti norma già caratterizzanti il PRG previgente;
- si sono valutate, entro l'ambito progettuale e metodologico del progetto di piano, le richieste (manifestazioni di interesse) pervenute al piano.

La struttura normativa del piano

Il nuovo apparato normativo predisposto per il Piano degli Interventi si caratterizza per la ricerca della integrazione tra l'apparato del PRG previgente e la normativa di nuova generazione data dal PRC (inteso come PAT e PI) e dalla nuova legislazione in materia settoriale (vedi commercio con riferimento alla LR 50/2012), ricercando una continuità normativa per le parti riconosciute come "efficienti ed efficaci" del piano previgente, integrate e modificate con la parte innovativa di piano. In particolare l'apparato normativo si caratterizza per la particolare metodologia utilizzata nell'operare con riferimento ai sistemi territoriali, tradotta nella divisione del territorio comunale. Questa impostazione, già oggetto di lavoro metodologico e operativo in sede di PAT, e mutuata anche con riferimento all'articolo 50 c.1 lett b) della LR 11/2004 e dalle più recenti esperienze urbanistiche e pianificatorie regionali, ha permesso di suddividere il territorio comunale in aree normative omogenee, tra cui i tessuti insediativi produttivi e commerciali.

All'interno di queste aree omogenee sono stati ulteriormente approfonditi alcuni aspetti specifici riguardanti gli interventi sulle aree di trasformazione della città e, a margine dell'impianto normativo così strutturato, sono state definite/sviluppate le sezioni relative alle disposizioni di gestione del piano.

Tali aree/ambiti/tematismi prendono forma nelle norme tecniche di attuazione e negli elaborati grafici prescrittivi a queste correlate, come gli elaborati grafico-normativi (schede) alle norme tecniche operative.

Studio del commercio

Dato il tema della prima variante al PI (commercio) risultava fondamentale avere una "mappatura" e una "descrizione" del sistema commerciale, a varia scala, nel territorio comunale, sia in termini di consistenza che di tipologia, in modo tale da avere una sorta di quadro di riferimento entro cui muoversi a livello strategico e normativo.

Al fine di definire e applicare una strategia, diffusa e puntuale, efficace e estesa ad uno scenario temporale di medio-lungo periodo, è fondamentale avere una fotografia fisica e strutturale del sistema, in modo tale da poterlo valorizzare e strutturare a partire dalle sue caratteristiche (di posizione, di tipologia di vendita – settore, dimensione..., storiche e sociali rispetto al territorio).

L'analisi fisica del settore commerciale comunale è stata effettuata a partire da un primo censimento delle attività commerciali presenti nel territorio. Questo primo censimento contava su circa 424 ditte o attività commerciali, e per ognuna erano disponibili tali dati e informazioni:

- denominazione della ditta/dell'attività commerciale;
- ubicazione (via, piazza);
- la tipologia suddivisa tra alimentare e non alimentare;
- la superficie di vendita espressa in mq.

A partire da questi dati si è provveduto a ricavare altre informazioni come:

- località;
- posizione entro o fuori il centro storico (vedi zona A PRG);
- posizione entro o fuori il centro abitativo (vedi definizione nuovo codice della strada);

- tipologia di struttura commerciale classificandola in commercio di vicinato (sino a 250 mq di superficie di vendita), medie strutture di primo livello (250-1500 mq), medie strutture di secondo livello (1500-2500 mq) e grandi strutture di vendita (sopra i 2500 mq) (vedi LR 50/2012).

I dati di sintesi ricavati dalla mappatura e classificazione delle varie strutture commerciali sono riportate di seguito.

- a) A fronte di una superficie di vendita complessiva pari a 79.493 mq, la suddivisione tra alimentare e non alimentare (e superfici non quantificabili in assenza di informazione specifica) vede “prevalere” le superfici di vendita “Non alimentari” con una superficie di 68.404 mq pari all’86%, mentre le “Alimentari” constano di una superficie di vendita pari a 10.943 mq, pari a 13,76%.
- b) La classificazione per tipo di struttura in relazione alla superficie di vendita e al glossario definito dalla LR 50/2012 individua un’attività definita come Grande Struttura di Vendita (GSV), numero 3 attività classificabili come Medie Strutture di Secondo di Livello (MSV – superficie di vendita compresa tra 1500 e 2500 mq) e numero 30 Medie Strutture di Primo livello (MSV - superficie di vendita compresa tra 250 e 1500 mq);
- c) Rispetto alla loro posizione geografica, si è evidenziato come il 99% delle attività sia posto entro il perimetro individuato del Centro Abitato, laddove esternamente solo state individuate solamente n. 3 attività, localizzate sostanzialmente nell’area produttiva comunale posta nel margine Ovest;
- d) Rispetto alla loro posizione geografica, inoltre, si è evidenziato come le attività commerciali poste entro il centro storico (nel perimetro da PRG vigente) siano circa il 12% delle attività complessive.

La lettura così fatta, sia statistica che cartografica, risulta inoltre importante per capire la distribuzione fisica nel territorio, riconoscere gli elementi (fisici e infrastrutturali ma non solo) attrattori delle attività e allo stesso tempo leggere e riconoscere l’impatto e la caratterizzazione ancora che queste funzioni riescono a dare agli spazi urbani (vedi esempio della strada mercato, elemento urbanistico riconoscibile nelle sue regole e nei suoi materiali).

Tale lettura è stata poi messa in correlazione con il sistema delle strategie comunali (Progetto ViVer, Piano di Assetto del Territorio....) al fine di ricercare una continuità e una coerenza interna (es esterna) delle scelte di piano in tali strutture.

Questa ricerca di coerenza delle azioni e delle strategie di Piano mette in evidenza come gli ambiti oggetto di Variante siano riconducibili all’interno di strategie anche di scala sovracomunali, capaci di dare continuità ad una visione di piano di scala territoriale (asse della strada mercato) e capaci allo stesso tempo di avviare processi di rigenerazione e riqualificazione del tessuto esistente, anche attraverso la realizzazione di opere aventi rilevante interesse pubblico (prevalentemente connesse alla SR 11 appunto).

Il progetto e il disegno (cartografico e normativo) della Variante n.01 PI LR 50/2012 è da ricondurre agli Accordi pubblico-privati siglati, i quali fungono da elemento di raccordo tra il PRG vigente, il PAT approvato e il progetto di PI, evidenziando per ogni area il rilevante interesse pubblico della trasformazione.

La Variante n.01 viene generata da n.03 accordi siglati.

Il primo Accordo pubblico-privato fa riferimento all'**area Ex Faeda**.

In un'area di superficie territoriale pari a circa 65.000 mq, classificata dalla Variante n.01 come zona D2 (Area per insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali di nuova espansione e di completamento), l'obiettivo del Piano è la definizione di un progetto di riqualificazione con insediamento polifunzionale commerciale/direzionale/servizi del terziario, capace di legarsi anche agli obiettivi e alle strategie del ViVer.

Il progetto prevede per tale area i seguenti parametri progettuali urbanistici:

- a) Commercio -Superficie coperta fabbricati 15.000 mq (massima)
- b) Commercio -Superficie di vendita 7.000 mq (massima)
- c) Hmax 10,00 m
- d) Dest: commerciale MSV e GSV, direzionale, servizi del terziario
- e) Superficie a servizi pari a 22.975 mq
- f) Superficie viaria pari a 4.763 mq
- g) Mod. attuativa: PUA



L'Accordo pubblico-privato siglato prevede la realizzazione, a carico dei privati, di alcune opere equivalenti, ritenute di rilevante interesse pubblico, sia per l'ambito di intervento sia per il territorio comunale nel suo complesso. Le opere da realizzare sono classificate in due tipi o livelli: opere prioritarie da realizzare indipendentemente dall'attuazione dell'intervento, ed opere subordinate all'attuazione del progetto stesso per l'area. Si riporta di seguito l'individuazione delle opere da realizzare

Opere Prioritarie

- Realizzazione rotonda lungo la SR11, sia di accesso all'area sia di riorganizzazione dei flussi di traffico nel nodo prospiciente l'area di intervento

Opere legate all'attuazione intervento

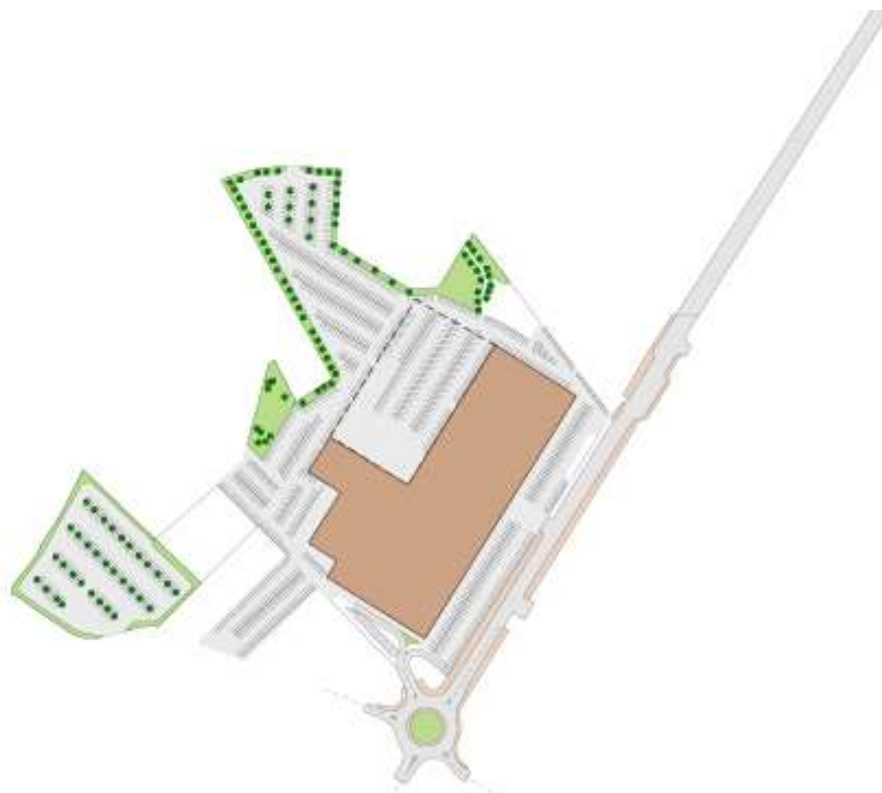
- Sistemazione snodo viario verso il confine con Altavilla Vicentina;
- Realizzazione bretella viaria a servizio futura lottizzazione (parte sud)
- Sistemazione carreggiata stradale SR11 per 300 metri
- Realizzazione bretellina di collegamento Via Sasso Moro con Via Cordellina

Il secondo Accordo pubblico-privato fa riferimento all'**area Sorelle Ramonda**.

In un'area di superficie territoriale pari a circa 73.000 mq, classificata dalla Variante n.01 come zona D2 (Area per insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali di nuova espansione e di completamento), l'obiettivo del Piano è la definizione di un progetto di riqualificazione con insediamento polifunzionale commerciale/direzionale/servizi del terziario, capace di legarsi anche agli obiettivi e alle strategie del ViVer; nello specifico il progetto e l'accordo siglato diventano attuativi di previsioni già presenti nel PRG vigente, rapportate e adeguate alla nuova realtà odierna (obiettivi, criticità e necessità rilevate).

Il progetto prevede per tale area i seguenti parametri progettuali urbanistici:

- a) Superficie coperta fabbricati 26.752 mq
- b) Superficie di vendita (non alim) attuale 15.529 mq
- c) Ampliamento 8.000 mq sup. vendita su area di ingombro definita
- d) Hmax 10,00 m
- e) Dest: commerciale MSV e GSV, direzionale, servizi del terziario
- f) Mod. attuativa: PUA



L'Accordo pubblico-privato siglato prevede la realizzazione, a carico dei privati, di alcune opere equivalenti, ritenute di rilevante interesse pubblico, sia per l'ambito di intervento sia per il territorio comunale nel suo complesso. Le opere da realizzare sono: all'attuazione del progetto stesso per l'area. Si riporta di seguito l'individuazione delle opere da realizzare

- Realizzazione rotatoria intersezione via Bruschi-Viale Trieste-Via Astichello
- Riassetto carreggiata SR11 per 500 metri
- Realizzazione di parcheggio vincolato ad uso pubblico anche a servizio delle piscine comunali

Il terzo Accordo pubblico-privato fa riferimento all'**area Carta**, posta nel margine insediativo nord-ovest di Mohnteccio Maggiore, in località San Clemente.

In un'area di superficie territoriale pari a circa 13.000 mq, classificata dalla Variante n.01 come zona D2 (Area per insediamenti prevalentemente commerciali e direzionali di nuova espansione e di completamento), l'obiettivo del Piano è la definizione di un progetto di completamento del Piano di Lottizzazione "San Clemente", verso destinazioni di tipo commerciale. L'area è stata individuata come area degradata, al fine di poter definire per la stessa la possibilità di insediamento di Medie o Grandi Strutture di Vendita.

Il progetto prevede per tale area i seguenti parametri progettuali urbanistici:

- Hmax 10,00 m
- Dest: commerciale MSV
- Mod. attuativa: IED

L'Accordo pubblico-privato siglato prevede la realizzazione, a carico dei privati, di alcune opere equivalenti, ritenute di rilevante interesse pubblico, sia per l'ambito di intervento sia per il territorio comunale nel suo complesso. Le opere da realizzare sono: all'attuazione del progetto stesso per l'area. Si riporta di seguito l'individuazione delle opere da realizzare

- Sistemazione/riqualificazione area parcheggio di Via Trozzi
- Lavori e opere di sistemazione tratto di Via Battaglia.

Definizioni, strumenti ed elaborati

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.

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'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.

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, purchè la relativa variante urbanistica non comporti il consumo di suolo agricolo.

Elaborati da predisporre

I Comuni, in adeguamento alla DGR 1047 del 18.06.2013, entro 1 anno, 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.

Bando di evidenza pubblica

L'Amministrazione Comunale, al fine di ricavare proposte utili all'adeguamento alla DGR 1047/2013, ha predisposto un avviso o bando pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse al riguardo, con la finalità di recuperare proposte e/o suggerimenti per aree definibili come degradate appunto (dal punto di vista sociale, urbanistico, architettonico...) potenzialmente vocate alla media e grande distribuzione.

APPLICAZIONE COMUNALE DELLA DGR 1047 DEL 18.06.2013

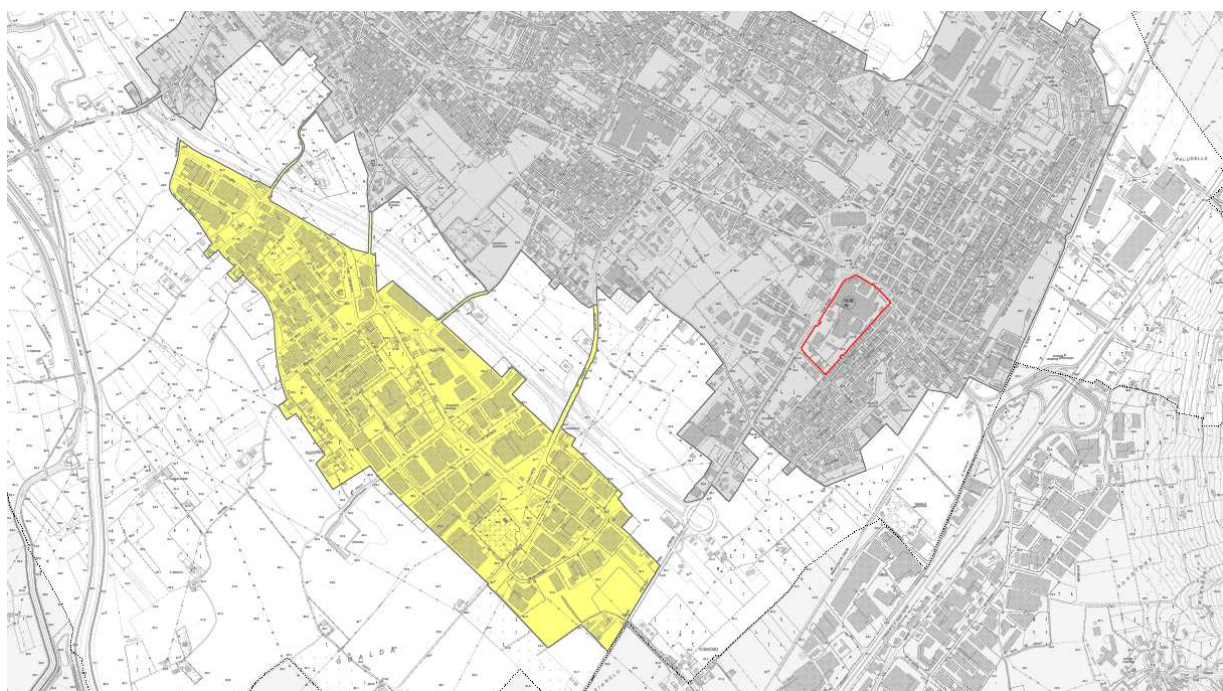
Individuazione centro urbano

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 centro 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...".

Rispetto al perimetro del centro urbano già definito dall'Amministrazione Comunale, sono state apportate alcune modifiche (aggiunte, stralci) dati dall'interpretazione del Regolamento attuativo sul commercio, laddove la definizione di centro urbano si discosta per taluni elementi da quella del Codice della Strada.

Gli estratti di seguito riportati evidenziano ambiti aggiunti (ROSSO) e ambiti stralciati o sottratti (GIALLO):



Rispetto agli estratti sopra riportati, si evidenzia come le aggiunte siano un adeguamento del centro urbano rispetto allo sviluppo fisiologico avvenuto nel territorio (sviluppo fisico), mentre gli stralci siano ricavati dalla lettura dei criteri del Regolamento appunto; a tal proposito, ad esempio, l'area industriale di Montecchio non può essere riconsiderata entro il centro urbano in quanto definita dal Regolamento stesso come "aree produttive periferiche", ovvero poste non in continuità o aderenza al centro urbano riconoscibile.

Il step di lavoro ha portato all'individuazione (iniziale) di n.3 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.

Le aree così individuate sono:

- a. Area Ex Faeda
- b. Area ex Boom.
- c. Area "Ceccato-Castelli"
- d. Area "Carta" in Loc. San Clemente.

Per ogni area è stata predisposta una scheda specifica (Elaborato 06 Schede aree degradate della Variante n.01 LR 50/2012), riportante i seguenti elementi di inquadramento/normativi/di indirizzo:

- a) Presenza di vincoli e tutele;
- b) Accessibilità;
- c) Presenza di criticità;
- d) Descrizione del degrado;
- e) Disciplina normativa;
- f) Indirizzi del PAT.

Tra le aree individuate, si evidenzia come per l'area denominata ex Boom, che la Variante in oggetto riclassifica da zona D3 a zona D2, sono confermate le autorizzazioni in corso, inerenti l'attuazione di n.3 attività di tipo commerciale classificabili come strutture medie di primo livello, ovvero con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq.

8 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001. A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.Lgs 152/2006 "Testo Unico Ambiente".

La Regione Veneto è intervenuta con varie Deliberazioni a partire dal 2004 di cui le ultime risultano essere le DGR n. 791 del 31 marzo 2009, n. 1646 del 7 agosto 2012 e, recentemente, n. 1717 del 3 ottobre 2013.

A Montecchio Maggiore il procedimento che ha portato all'approvazione del PAT è stato accompagnato dal procedimento di VAS, conclusosi con parere motivato n. 42 del 10 marzo 2014 modificato con parere n. 93 del 16 aprile 2014, relativamente all'art. 14 - Sito di interesse comunitario – SIC, favorevole con prescrizioni.

Per il P.I. in esame, risulta di interesse la seguente prescrizione:

- 1. Gli interventi previsti dagli articoli n. 41 e 43 delle NTA dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità VAS, non risultando definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti dei progetti stessi.*

Il Piano degli Interventi riconosce 4 aree degradate ai sensi della DGR 1047/2013 (Area "Ex Faeda", Area "Ex Boom", Area "Ceccato - Castelli" e Area "Carta"), delle quali tre (Area "Ex Faeda", Area "Ex Boom", Area "Ceccato - Castelli") sono state classificate dal PAT come "Aree di riqualificazione e riconversione" (art. 41 delle NTA del PAT).

Inoltre individua tre ambiti oggetto di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 (Area ex Faeda; Area Sorelle Ramonda; Area Carta), dei quali due (Area ex Faeda; Area Sorelle Ramonda) sono state individuate dal PAT come "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" (art. 43 delle NTA del PAT).

Al fine di ottemperare alle prescrizioni del parere della Commissione VAS, tenuto conto del livello di definizione dei contenuti specifici per gli ambiti sopra citati, per le ZTO D2.19 (Area "Sorelle Ramonda"), D2.22 (Area "Ex Faeda"), D2.30 (Area "Carta") e ZTO D2. PIRUEA "Ex Ceccato Castelli" (Area "Ceccato - Castelli"), il PUA dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Per l'Area Ex Boom, non soggetta a PUA, si procede alla stesura del Rapporto Preliminare Ambientale per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, tenuto conto del livello delle informazioni ad oggi a disposizione.