



ALLEGATI



COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

1 / A

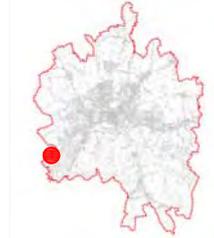
REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Ditta Ferretto Group S.p.a.

Area situata in località	CONFINE OVEST VICENZA	Centro Urbano	SI
Ubicazione	Strada Padana verso Verona	ATO	4
Superficie territoriale	54.000 mq circa		



DESCRIZIONE URBANISTICA

PTRC - PIANO TERRITORIALE REGIONALE COORDINAMENTO

Deliberazione Giunta Regionale n. 427 del 10/04/2013

Adozione variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica

L'area è localizzata nella Tavola 4 - "Mobilità" tra i tracciati del Sistema Ferroviario (rete AV/AC, rete SFMR) e il sistema stradale di competenza statale/regionale, nonché all'interno di "area ad alta densità insediativa", di "ambito di riequilibrio territoriale" e in prossimità di "poli di sistema" di cui alla Tavola 8 - "Città motore di futuro".

Relativamente all'insediamento di grandi strutture di vendita il PTRC indica all'art. 46 i criteri di indirizzo ai quali devono attenersi le Province e la Città Metropolitana di Venezia in sede di formazione o adeguamento dello strumento di pianificazione territoriale concernente le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, mentre al successivo art. 47 detta indicazioni estese anche ai Comuni relativamente al commercio nei centri storici e urbani e in particolare "ai fini della rivitalizzazione e riqualificazione commerciale dei centri storici e degli altri luoghi del centro urbano, la Regione, le Province, la Città Metropolitana di Venezia e i Comuni, percorrono politiche condivise per l'integrazione della rete del piccolo e medio dettaglio costituito da attività di commercio specializzato e tradizionale, già presente nei centri storici e nei tessuti urbani, con la grande distribuzione, considerando prioritaria rispetto a ogni sviluppo commerciale ulteriore al di fuori del centro storico o del centro urbano, l'adozione di politiche ed azioni per la loro rivitalizzazione al fine di produrre un effetto attrattivo a favore della suddetta rete commerciale attraverso:

- l'individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni, che risponda alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale;
- la varietà dell'offerta commerciale;
- la previsione di idonei sistemi di viabilità, accesso e sosta da realizzarsi con criteri di efficienza ed ecocompatibili;
- la riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- l'incentivazione dei servizi di vicinato."

PTCP - PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvazione con Deliberazione Giunta Regionale n.708/2012

Nella Tavola 4 "Sistema insediativo infrastrutturale" l'area è individuata come produttiva ampliabile e pertanto disciplinata dall'art. 67 delle NTO.

Ai sensi dell'art. 77 - "Grandi strutture di vendita e parchi commerciali" delle NTO la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita avviene esclusivamente nell'ambito della riqualificazione e riconversione delle "aree produttive non ampliabili ben connesse alla viabilità di primo livello" di cui all'art. 71, nelle quali sussista una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità degli insediamenti nel territorio. Solamente a fronte di una dimostrata impossibilità di riutilizzare tali aree, i PRC potranno considerare, per tali attività, altre localizzazioni evitando, comunque, ubicazioni eccentriche, isolate o in aree caratterizzate da direttrici di trasporto già sature, o che possano pregiudicare la funzionalità della rete ecologica provinciale o compromettere gli elementi della Rete Natura 2000. Al successivo art. 78 è previsto che per la città di Vicenza è prioritario il potenziamento del piccolo o medio commercio al dettaglio in area urbana e di centro storico e quindi non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi commerciali, fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente al momento di adozione del presente piano; per le aree e gli interventi di comprovato interesse pubblico è possibile, mediante accordo con la Provincia e nel rispetto delle direttive di cui all' art. 77, comma 2, punto c, insediare grandi strutture di vendita e parchi commerciali. L'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi commerciali nei comuni che si attestano sulla SR 11 fra Vicenza e Gambellara, nell'ottica di un giusto coordinamento delle scelte di vasta scala, avviene esclusivamente nell'ambito del PATI tematico coordinato dalla Provincia o di un accordo di programma con la Provincia ed i comuni limitrofi ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 11/04. L'area è localizzata in prossimità dei principali sistemi di trasporto pubblico (collegamento rapido di massa, linea AC/AV, linea ferroviaria, sistema ferroviario metropolitano regionale), nonché a un asse di viabilità di secondo livello (artt. 63-64). Rientra inoltre all'interno dei seguenti ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni: Vi.Ver (art. 90), Multifunzionalità dell'area berica (art. 94), nonché all'interno dell'ambito dei Territori urbani complessi (art. 73) e delle Strade mercato (art. 78). Nella Tavola 5 "Sistema del paesaggio" è individuato il tracciato di una pista ciclabile di secondo livello (art. 63-64) nonché da Linee ferroviarie storiche (art. 54). Nelle Tavole 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e 2 "Carta delle fragilità" rientra in area soggetta al PAI (art. 34) e individuato il grado di pericolosità idraulica P2 (art. 10). Nelle Tavole 3 "Sistema ambientale" e Tavola 5 "Sistema del paesaggio" l'area risulta afferente alle Aree agropolitane (art. 24).

VI.VER

L'ambito è lungo la SR 11 e rientra all'interno di una previsione intercomunale promossa dalla Provincia di Vicenza (Vi.Ver) finalizzata alla riqualificazione dell'area oggetto di studio favorendone la graduale conversione verso un mix funzionale all'interno del quale la destinazione commerciale svolge un ruolo fondamentale e prevalente.

PAI - PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'area ricade in zona P2 - Pericolosità media.

PAT - PIANO ASSETTO TERRITORIO

Nell'elaborato "Trasformabilità" l'area ricade all'interno dell'ambito Tessuto urbano consolidato (art. 24) e in ambito IPS10 (ambiti di interesse pubblico strategico - art. 25). Nella "Carta delle fragilità" l'ambito ricade in Aree idonee a condizione 01 (art. 14), e in Aree esondabili o a ristagno idrico (art. 15).

PI - PIANO INTERVENTI

Nell'Elaborato "Zonizzazione" l'ambito è classificato ZTO D8 - Zona per insediamenti economico-produttivi. Il Pi per queste zone si attua attraverso PUA (art. 39). L'area è interessata da Fascia di rispetto stradale (art. 15) e ricade parzialmente all'interno del Corridoio linea ferroviaria AV (art. 31).

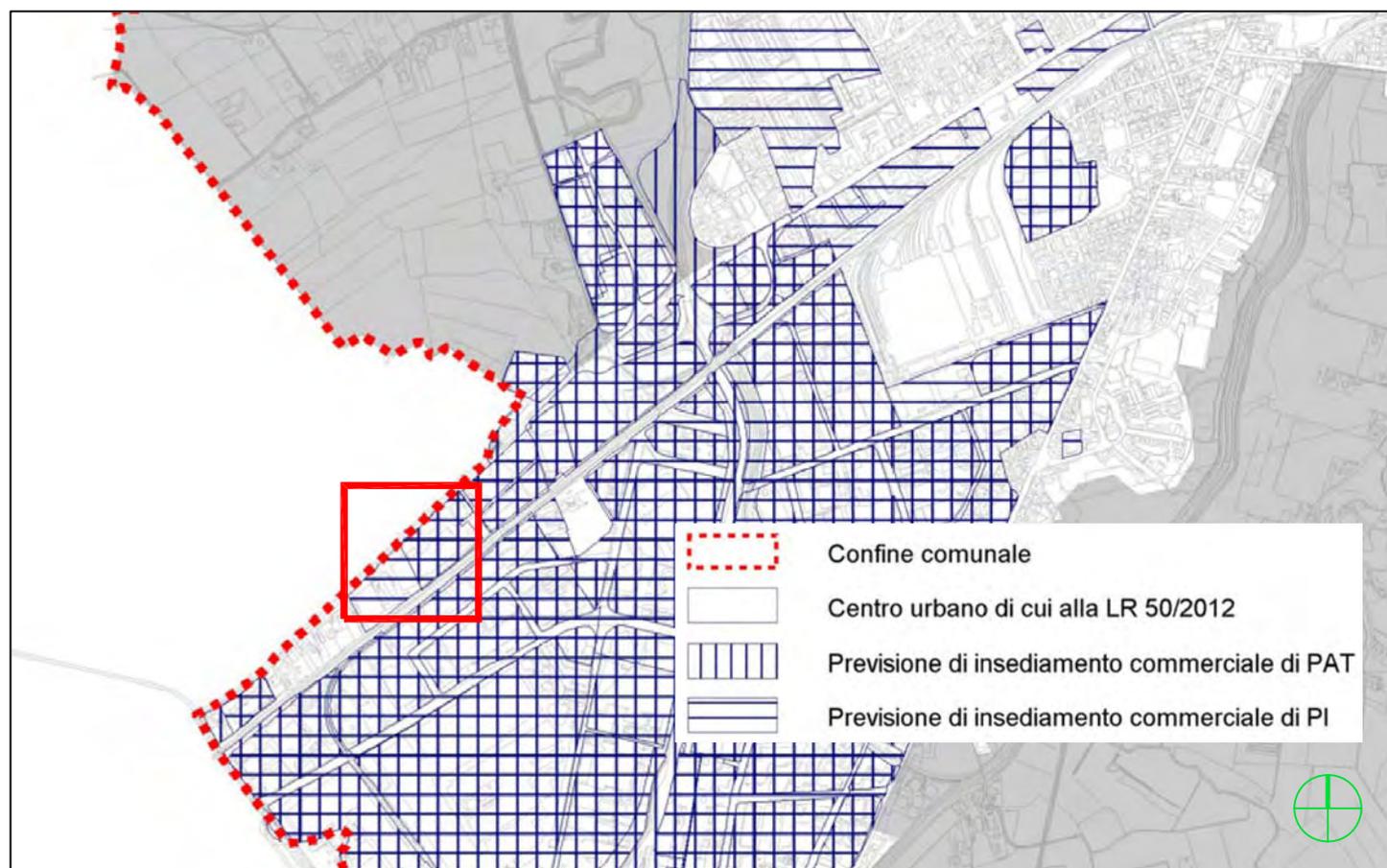


INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

- DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.
- DEGRADO URBANISTICO: riferito alla presenza di un impianto eterogeneo e disorganico, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere.
- DEGRADO SOCIO-ECONOMICO

PREVISIONI INSEDIAMENTI COMMERCIALI



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degradi ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

1 / C

art. 2 - comma 6, lett. b)

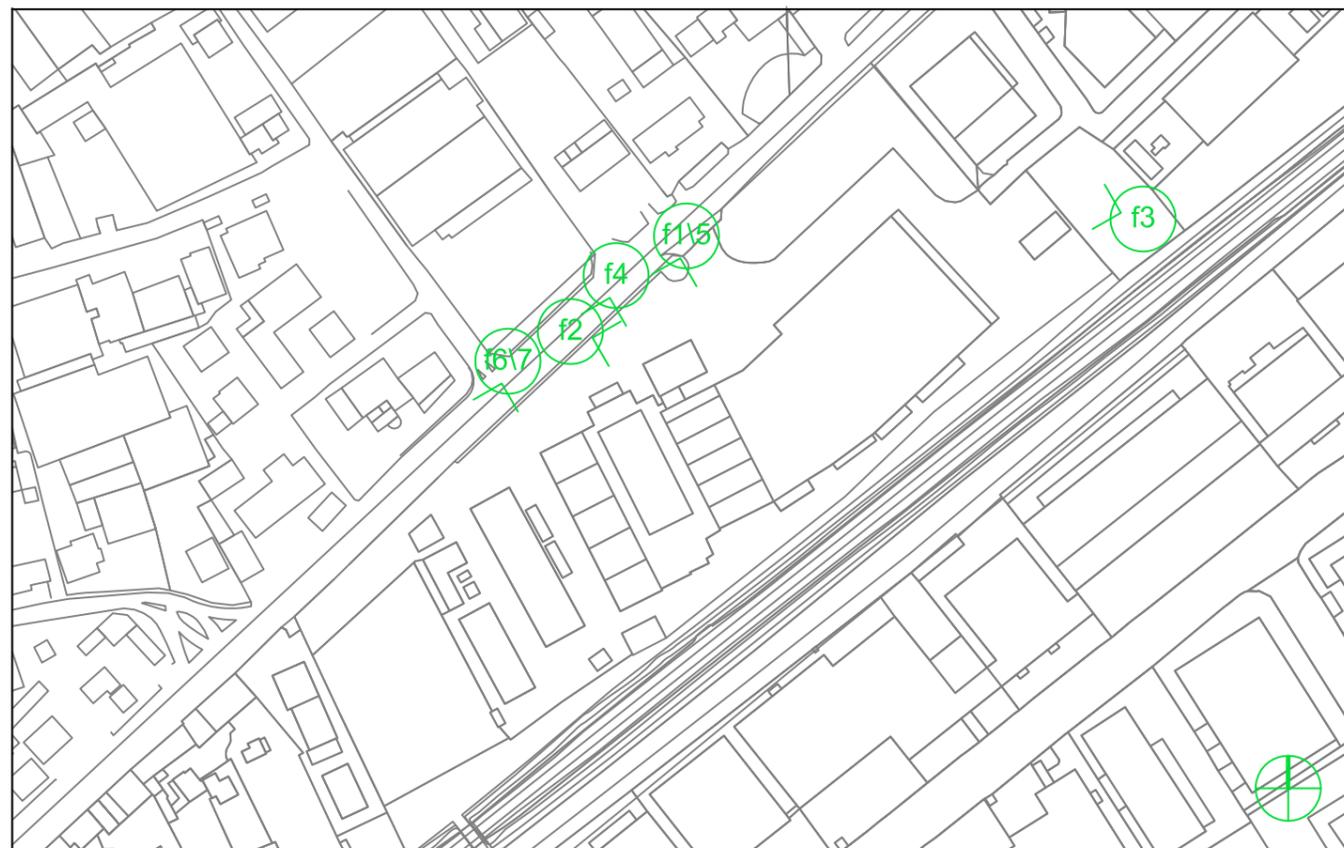
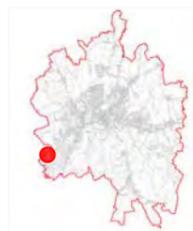
INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Ditta Ferretto Group S.p.a.

Area situata in località Centro Urbano

Ubicazione ATO

Superficie territoriale





COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

2 / A

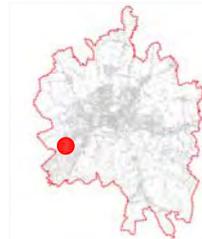
REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri

Area situata in località	PONTE ALTO, VICENZA OVEST	Centro urbano	SI
Ubicazione	Strada Padana verso Verona	ATO	2
Superficie territoriale	30.600 mq circa		



DESCRIZIONE URBANISTICA

PTRC - PIANO TERRITORIALE REGIONALE COORDINAMENTO

Deliberazione Giunta Regionale n. 427 del 10/04/2013

Adozione variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica

L'area è localizzata nella Tavola 4 - "Mobilità" tra il sistema stradale di competenza statale/regionale e il del sistema ferroviario (rete AV/AC, linea ferroviaria, rete SFMR), nonché all'interno di "area ad alta densità insediativa", di "ambito di riequilibrio territoriale" e in prossimità di "poli di sistema" di cui alla Tavola 8 - "Città motore di futuro". Relativamente all'insediamento di grandi strutture di vendita il PTRC indica all'art. 46 i criteri di indirizzo ai quali devono attenersi le Province e la Città Metropolitana di Venezia in sede di formazione o adeguamento dello strumento di pianificazione territoriale concernente le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, mentre al successivo art. 47 detta indicazioni estese anche ai Comuni relativamente al commercio nei centri storici e urbani e in particolare "ai fini della rivitalizzazione e riqualificazione commerciale dei centri storici e degli altri luoghi del centro urbano, la Regione, le Province, la Città Metropolitana di Venezia e i Comuni, percorrono politiche condivise per l'integrazione della rete del piccolo e medio dettaglio costituito da attività di commercio specializzato e tradizionale, già presente nei centri storici e nei tessuti urbani, con la grande distribuzione, considerando prioritaria rispetto a ogni sviluppo commerciale ulteriore al di fuori del centro storico o del centro urbano, l'adozione di politiche ed azioni per la loro rivitalizzazione al fine di produrre un effetto attrattivo a favore della suddetta rete commerciale attraverso:

- a) l'individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni, che risponda alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale;
- a bis) la varietà dell'offerta commerciale; b) la previsione di idonei sistemi di viabilità, accesso e sosta da realizzarsi con criteri di efficienza ed ecocompatibili; c) la riqualificazione degli insediamenti esistenti; d) l'incentivazione dei servizi di vicinato."

PTCP - PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvazione con Deliberazione Giunta Regionale n.708/2012

Nella Tavola 4 "Sistema insediativo infrastrutturale" l'area è riconosciuta come produttiva ampliabile e pertanto disciplinata dall'art. 67 delle NTO.

Ai sensi dell'art. 77 - "Grandi strutture di vendita e parchi commerciali" delle NTO la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita avviene esclusivamente nell'ambito della riqualificazione e riconversione delle "aree produttive non ampliabili ben connesse alla viabilità di primo livello" di cui all'art. 71, nelle quali sussista una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità degli insediamenti nel territorio. Solamente a fronte di una dimostrata possibilità di riutilizzare tali aree, i PRC potranno considerare, per tali attività, altre localizzazioni evitando, comunque, ubicazioni eccentriche, isolate o in aree caratterizzate da direttrici di trasporto già sature, o che possano pregiudicare la funzionalità della rete ecologica provinciale o compromettere gli elementi della Rete Natura 2000. Al successivo art. 78 è previsto che per la città di Vicenza è prioritario il potenziamento del piccolo o medio commercio al dettaglio in area urbana e di centro storico e quindi non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi commerciali, fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente al momento di adozione del presente piano; per le aree e gli interventi di comprovato interesse pubblico è possibile, mediante accordo con la Provincia e nel rispetto delle direttive di cui all' art. 77, comma 2, punto c, insediare grandi strutture di vendita e parchi commerciali. L'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi commerciali nei comuni che si attestano sulla SR 11 fra Vicenza e Gambellara, nell'ottica di un giusto coordinamento delle scelte di vasta scala, avviene esclusivamente nell'ambito del PATI tematico coordinato dalla Provincia o di un accordo di programma con la Provincia ed i comuni limitrofi ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale 11/04. L'area è localizzata in prossimità dei principali sistemi di trasporto pubblico (collegamento rapido di massa, linea AC/AV, linea ferroviaria, sistema ferroviario metropolitano regionale), nonché a un asse di viabilità di secondo livello (artt. 63-64). Nella Tavola 5 "Sistema del paesaggio" è individuato in prossimità dell'area il tracciato di una pista ciclabile di secondo livello (art. 63-64). Rientra inoltre all'interno dei seguenti ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni: Vi.Ver (art. 90), Vicenza e il Vicentino (art.91), Multifunzionalità dell'area berica (art. 94), nonché all'interno dell'ambito dei Territori urbani complessi (art. 73). Nelle Tavole 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" e 2 "Carta delle fragilità" è presente lungo il confine ovest dell'area il vincolo corsi d'acqua (art. 34), il tracciato di idrografia primaria (art. 29 - art. 10), una porzione di viabilità interessata da un grado di pericolosità idraulica PAI di tipo P1 (art. 10). Nelle Tavole 3 "Sistema ambientale" e Tavola 5 "Sistema del paesaggio" l'area è afferente alle Aree agropolitane (art. 24).

PAI - PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

Una modesta porzione dell'ambito ricade in zona P1 Pericolosità bassa.

PAT - PIANO ASSETTO TERRITORIO

Nell'elaborato "Trasformabilità" l'area ricade all'interno degli ambiti con Assetto Aperto (AA4) - art. 25. La "Carta dei Vincoli" evidenzia come la zona è parzialmente interessata dal Vincolo a tutela del paesaggio - Corsi d'acqua (art. 6) e da un ambito di aree a pericolosità idraulica P1 in riferimento al PAI (art. 7). Tra le "Invarianti" si segnala un impianto storico di utilizzo del fiume (ex mulino/chiusa - art. 10) con corsi d'acqua e arginature (artt. 11 e 12). Infine la "Carta delle fragilità" individua l'area ricadente parte in Aree idonee e parte in Aree idonee a condizione 01 (art. 14), parte in Aree esondabili o a ristagno idrico (art. 15) e limitrofa a Corsi d'acqua (artt. 26, 26, 27, 28).

PI - PIANO INTERVENTI

Nell'elaborato "Zonizzazione" l'ambito ricade interamente in ZTO D3 - Zona per insediamenti economico-produttivi (art. 39). Una porzione, coincidente con la proprietà Noaro è oggetto di Accordo ai sensi dell'art. 6 LRV 11/04 (art. 54). L'ambito è inoltre interessato da Fascia di rispetto stradale (art. 15). Nell'elaborato "Vincoli" si evidenzia come la zona sia in parte ricadente in zona P1 - PAI (art. 14), parte soggetta a Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua (art. 13) e parte contenuta nel corridoio Linea ferroviaria Alta Velocità - Delibera CIPE del 29 marzo 2006 (art. 31).

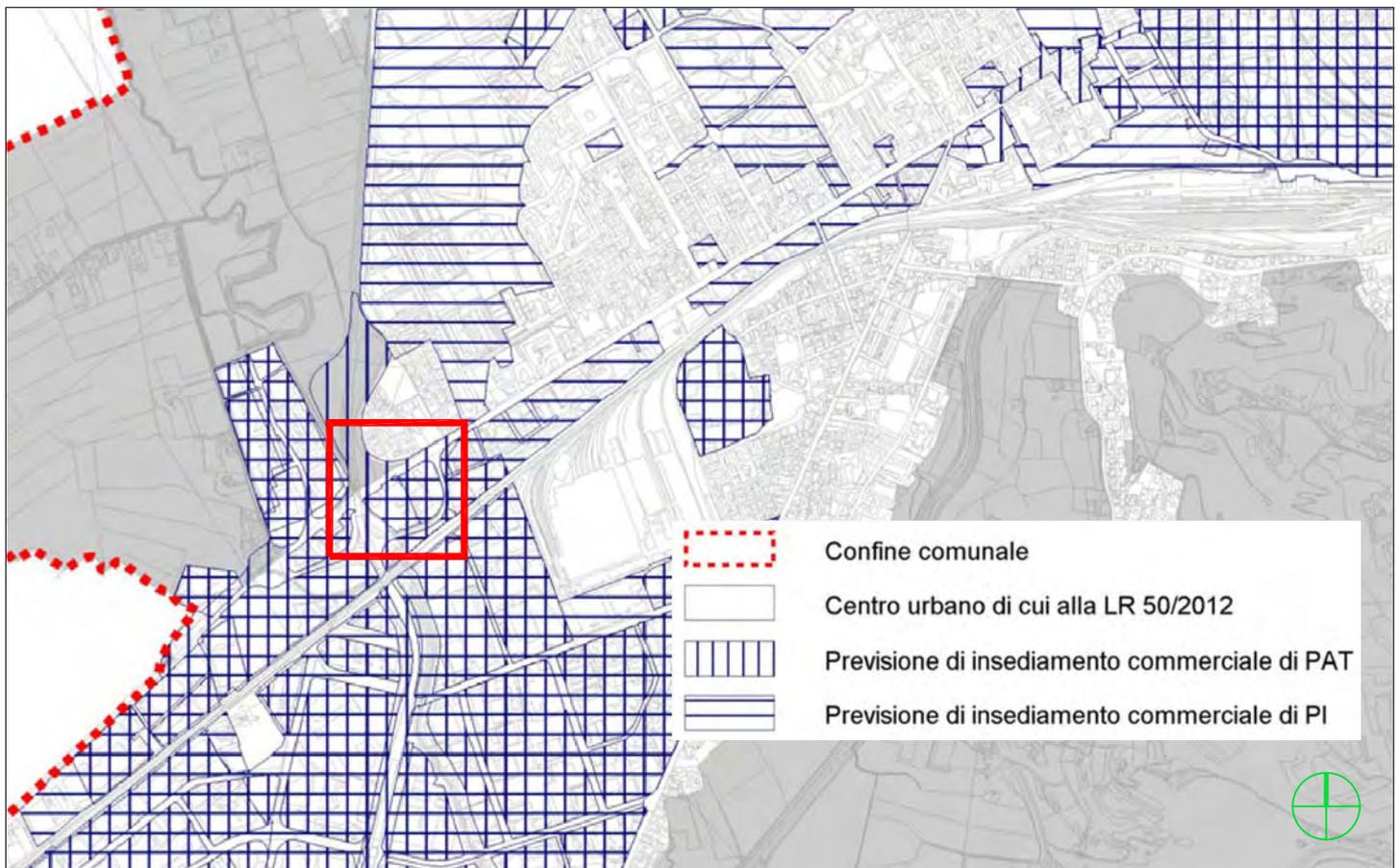


INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

- DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.
- DEGRADO URBANISTICO: riferito alla presenza di un impianto eterogeneo e disorganico, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere.
- DEGRADO SOCIO-ECONOMICO

PREVISIONI INSEDIAMENTI COMMERCIALI



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degradi ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

2 / C

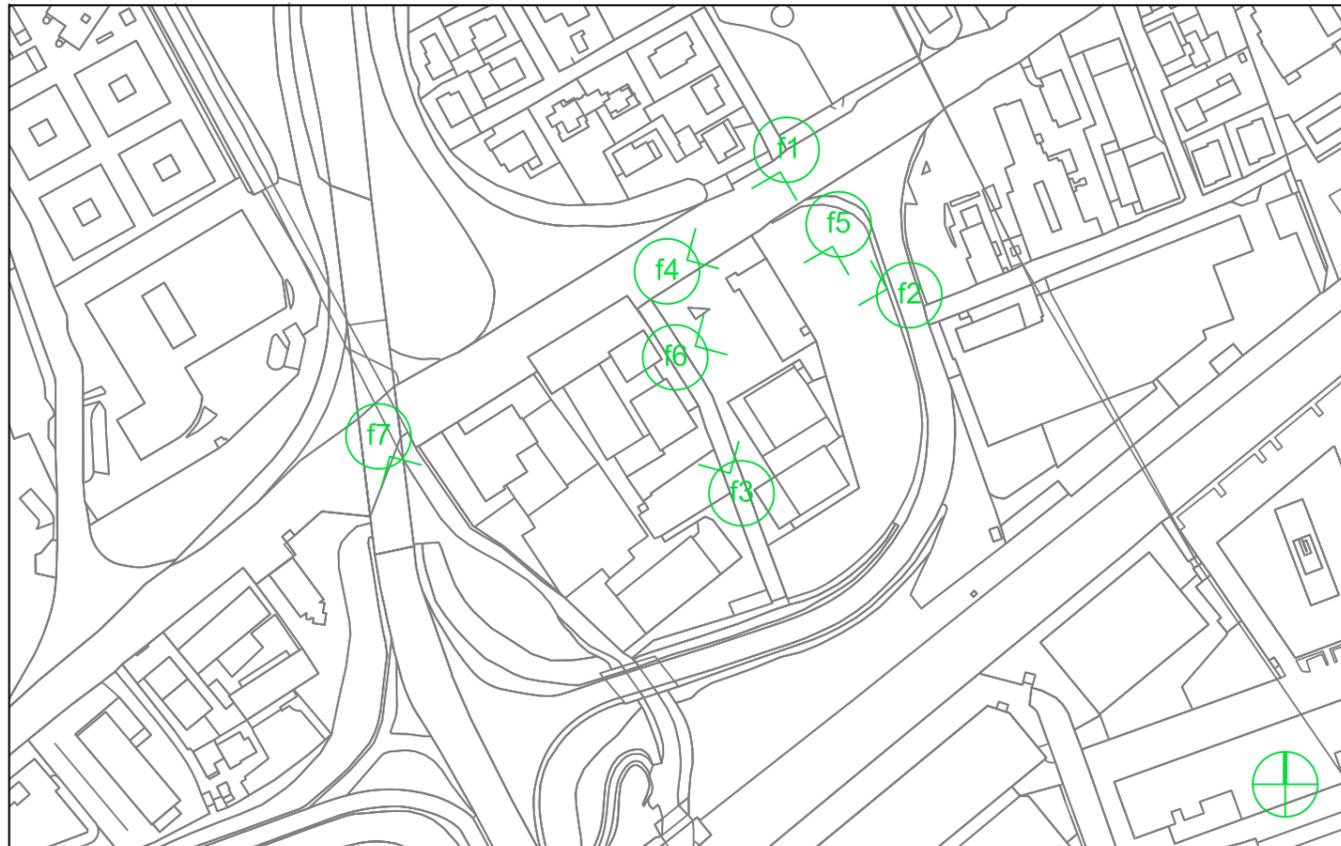
REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Noaro Costruzioni S.r.l. e Altri

Area situata in località	<input type="text" value="PONTE ALTO, VICENZA OVEST"/>	Centro urbano	<input type="text" value="SI"/>
Ubicazione	<input type="text" value="Strada Padana verso Verona"/>	ATO	<input type="text" value="2"/>
Superficie territoriale	<input type="text" value="30.600 mq circa"/>		





COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

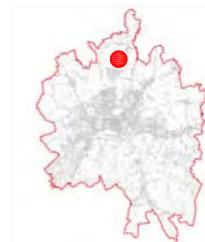
3 / A

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Laghetto			
Area situata in località	<input type="text" value="LAGHETTO, VICENZA NORD"/>	Centro urbano	<input type="text" value="SI"/>
Ubicazione	<input type="text" value="Strada Marosticana"/>	ATO	<input type="text" value="8"/>
Superficie territoriale	<input type="text" value="77.000 mq circa"/>		



DESCRIZIONE URBANISTICA

PTRC - PIANO TERRITORIALE REGIONALE COORDINAMENTO

Deliberazione Giunta Regionale n. 427 del 10/04/2013

Adozione variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica

L'area è localizzata all'interno di "area ad alta densità insediativa", di "ambito di riequilibrio territoriale" e di "città polo cerniera" di cui alla Tavola 8 - "Città motore di futuro". Relativamente all'insediamento di grandi strutture di vendita il PTRC indica all'art. 46 i criteri di indirizzo ai quali devono attenersi le Province e la Città Metropolitana di Venezia in sede di formazione o adeguamento dello strumento di pianificazione territoriale concernente le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, mentre al successivo art. 47 detta indicazioni estese anche ai Comuni relativamente al commercio nei centri storici e urbani e in particolare "ai fini della rivitalizzazione e riqualificazione commerciale dei centri storici e degli altri luoghi del centro urbano, la Regione, le Province, la Città Metropolitana di Venezia e i Comuni, percorrono politiche condivise per l'integrazione della rete del piccolo e medio dettaglio costituito da attività di commercio specializzato e tradizionale, già presente nei centri storici e nei tessuti urbani, con la grande distribuzione, considerando prioritaria rispetto a ogni sviluppo commerciale ulteriore al di fuori del centro storico o del centro urbano, l'adozione di politiche ed azioni per la loro rivitalizzazione al fine di produrre un effetto attrattivo a favore della suddetta rete commerciale attraverso:

- l'individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni, che risponda alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale;
- la varietà dell'offerta commerciale;
- la previsione di idonei sistemi di viabilità, accesso e sosta da realizzarsi con criteri di efficienza ed ecocompatibili;
- la riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- l'incentivazione dei servizi di vicinato."

PTCP - PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvazione con Deliberazione Giunta Regionale n.708/2012

Nella "Carta delle fragilità" rientra all'interno dell'ambito degli "Acquiferi inquinati" (art. 10 e 29), lungo i lati ovest e nord l'area è interessata da due corsi d'acqua (Idrografia secondaria) . La tavola "Sistema ambientale" individua un corridoio ambientale lungo i corsi d'acqua ivi presenti (art. 38).

Ai sensi dell'art. 77 - "Grandi strutture di vendita e parchi commerciali" delle NTO la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita avviene esclusivamente nell'ambito della riqualificazione e riconversione delle "aree produttive non ampliabili ben connesse alla viabilità di primo livello" di cui all'ART. 71, nelle quali sussista una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità degli insediamenti nel territorio. Solamente a fronte di una dimostrata impossibilità di riutilizzare tali aree, i PRC potranno considerare, per tali attività, altre localizzazioni evitando, comunque, ubicazioni eccentriche, isolate o in aree caratterizzate da direttrici di trasporto già sature, o che possano pregiudicare la funzionalità della rete ecologica provinciale o compromettere gli elementi della Rete Natura 2000.

Al successivo art. 78 è previsto che per la città di Vicenza è prioritario il potenziamento del piccolo o medio commercio al dettaglio in area urbana e di centro storico e quindi non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi commerciali, fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente al momento di adozione del presente piano; per le aree e gli interventi di comprovato interesse pubblico è possibile, mediante accordo con la Provincia e nel rispetto delle direttive di cui all' art. 77, comma 2, punto c, insediare grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

PAI - PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'area non è interessata dal PAI.

PAT - PIANO ASSETTO TERRITORIO

Nell'elaborato "Trasformabilità" l'area rientra all'interno dell'ambito IPS11 (ambiti di Interesse Pubblico Strategico - art. 25), ed è interessata da Varchi ambientali (art. 11). La "Carta delle fragilità" individua l'area ricadente parte in ambito Aree idonee (art. 14).

PI - PIANO INTERVENTI

Nell'elaborato "Zonizzazione" l'area è classificata parte ZTO F - Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune progetto (art. 44) e parte ZTO D - Zona per insediamenti economico-produttivi (D9 - Zona per insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA - art. 39).

L'ambito è stato oggetto di specifico Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 - L.R. 29 novembre 2001, n. 35.

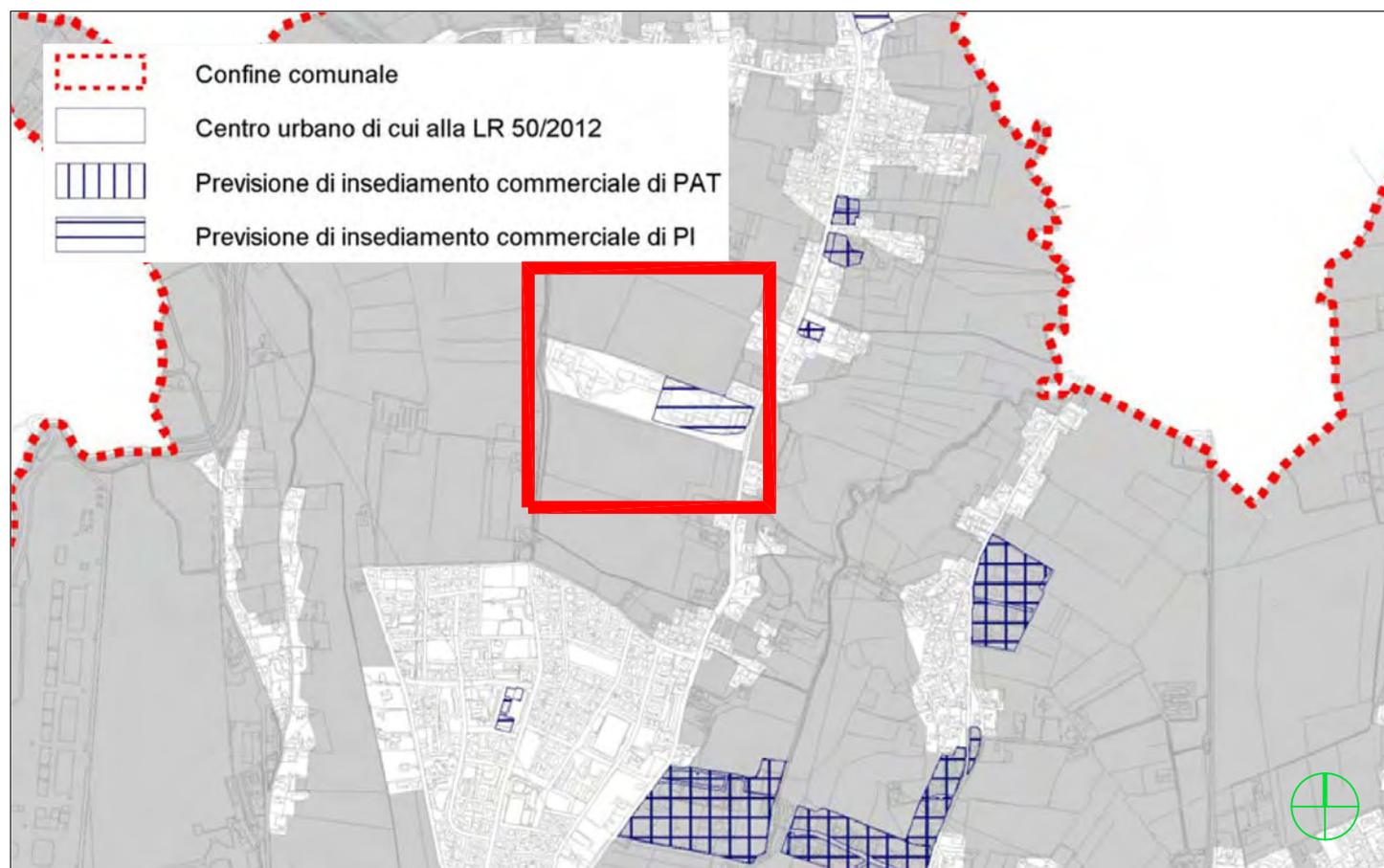


INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

- DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.
- DEGRADO URBANISTICO: riferito alla presenza di un impianto eterogeneo e disorganico, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere.
- DEGRADO SOCIO-ECONOMICO

PREVISIONI INSEDIAMENTI COMMERCIALI



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degradi ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

3 / C

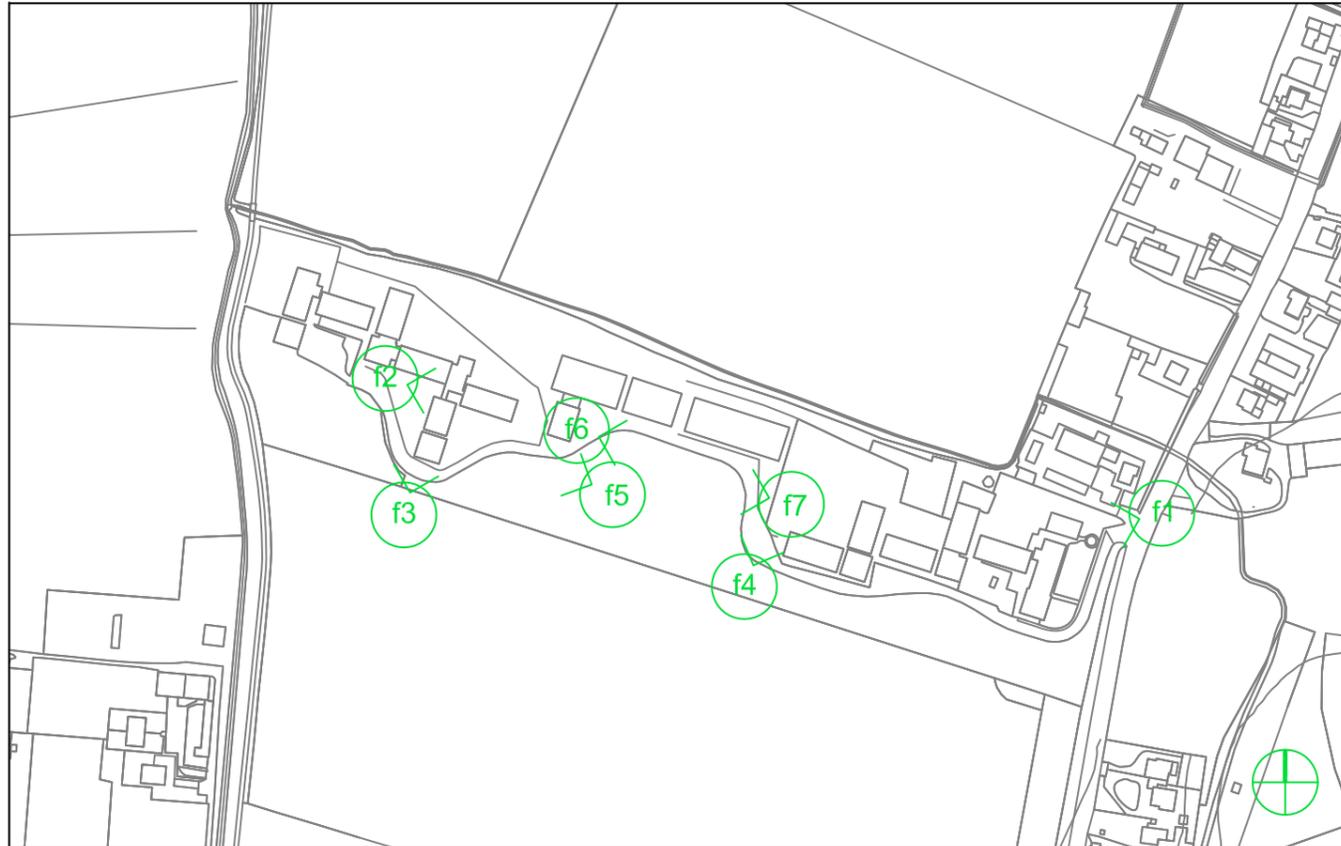
REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Laghetto

Area situata in località	<input type="text" value="LAGHETTO, VICENZA NORD"/>	Centro urbano	<input type="text" value="SI"/>
Ubicazione	<input type="text" value="Strada Marosticana"/>	ATO	<input type="text" value="8"/>
Superficie territoriale	<input type="text" value="77.000 mq circa"/>		





COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

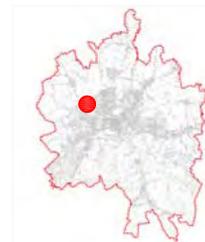
4 / A

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Ex Consorzio Agrario			
Area situata in località	<input type="text" value="ALBERA"/>	Centro urbano	<input type="text" value="SI"/>
Ubicazione	<input type="text" value="Viale Trento"/>	ATO	<input type="text" value="2"/>
Superficie territoriale	<input type="text" value="43.100 mq circa"/>		



DESCRIZIONE URBANISTICA

PTRC - PIANO TERRITORIALE REGIONALE COORDINAMENTO

Deliberazione Giunta Regionale n. 427 del 10/04/2013

Adozione variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica

L'area è localizzata all'interno di "area ad alta densità insediativa", di "ambito di riequilibrio territoriale" e di "città polo cerniera" di cui alla Tavola 8 - "Città motore di futuro". Relativamente all'insediamento di grandi strutture di vendita il PTRC indica all'art. 46 i criteri di indirizzo ai quali devono attenersi le Province e la Città Metropolitana di Venezia in sede di formazione o adeguamento dello strumento di pianificazione territoriale concernente le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, mentre al successivo art. 47 detta indicazioni estese anche ai Comuni relativamente al commercio nei centri storici e urbani e in particolare "ai fini della rivitalizzazione e riqualificazione commerciale dei centri storici e degli altri luoghi del centro urbano, la Regione, le Province, la Città Metropolitana di Venezia e i Comuni, percorrono politiche condivise per l'integrazione della rete del piccolo e medio dettaglio costituito da attività di commercio specializzato e tradizionale, già presente nei centri storici e nei tessuti urbani, con la grande distribuzione, considerando prioritaria rispetto a ogni sviluppo commerciale ulteriore al di fuori del centro storico o del centro urbano, l'adozione di politiche ed azioni per la loro rivitalizzazione al fine di produrre un effetto attrattivo a favore della suddetta rete commerciale attraverso:

- l'individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni, che risponda alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale;
- la varietà dell'offerta commerciale;
- la previsione di idonei sistemi di viabilità, accesso e sosta da realizzarsi con criteri di efficienza ed ecocompatibili;
- la riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- l'incentivazione dei servizi di vicinato."

PTCP - PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvazione con Deliberazione Giunta Regionale n.708/2012

Nella Tavola 4 "Sistema insediativo infrastrutturale" parte dell'area è riconosciuta come produttiva (non ampliabile) e pertanto disciplinata dagli artt. 66 e 71 delle NTO. L'area rientra inoltre all'interno dei seguenti ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni: Vicenza e il Vicentino (art.91), Multifunzionalità dell'area berica (art. 94), nonché all'interno dell'ambito dei Territori urbani complessi (art. 73).

Ai sensi dell'art. 77 - "Grandi strutture di vendita e parchi commerciali" delle NTO la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita avviene esclusivamente nell'ambito della riqualificazione e riconversione delle "aree produttive non ampliabili ben connesse alla viabilità di primo livello" di cui all'ART. 71, nelle quali sussista una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità degli insediamenti nel territorio. Solamente a fronte di una dimostrata impossibilità di riutilizzare tali aree, i PRC potranno considerare, per tali attività, altre localizzazioni evitando, comunque, ubicazioni eccentriche, isolate o in aree caratterizzate da direttrici di trasporto già sature, o che possano pregiudicare la funzionalità della rete ecologica provinciale o compromettere gli elementi della Rete Natura 2000.

Al successivo art. 78 è previsto che per la città di Vicenza è prioritario il potenziamento del piccolo o medio commercio al dettaglio in area urbana e di centro storico e quindi non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi commerciali, fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente al momento di adozione del presente piano; per le aree e gli interventi di comprovato interesse pubblico è possibile, mediante accordo con la Provincia e nel rispetto delle direttive di cui all' art. 77, comma 2, punto c, insediare grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

Nell'area sono presenti degli impianti rete telefonia mobile. Nella Tavola del "Sistema ambientale" l'area risulta ricadere all'interno di area carsica (art.14).

PAI - PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'area è stata individuata quale zona P1, valgono pertanto le disposizioni di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione.

PAT - PIANO ASSETTO TERRITORIO

Nell'elaborato "Trasformabilità" l'area è stata classificata Tessuto urbano consolidato (art. 24) e parte ricade all'interno dell'ambito AA2 (ambiti con Assetto Aperto - art. 25).

La "Carta dei Vincoli" segnala come parte dell'area è interessata da Vincolo a tutela del paesaggio - Corsi d'acqua (art. 6).

La "Carta delle fragilità" individua l'area ricadente in ambito Aree idonee (art. 14).

PI - PIANO INTERVENTI

Nell'elaborato "Zonizzazione" l'area ricade all'interno del "PU9 - Ambito di intervento Progetto Urbano" (art. 55) ed è in parte classificata ZTO F - Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale (Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto - art. 44), Viabilità di progetto (art. 32) Una parte dell'area non ricadente nel PU9 è classificata ZTO D - Zona per insediamenti economico produttivi (D4 - art. 39). La stessa risulta all'interno del più ampio Ambito di intervento di Coordinamento urbanistico (art. 52) ed è interessata dalla presenza di Assi viari principali assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione (art. 33).

Nell'elaborato "Vincoli" l'area è interessata da vincolo dei Beni paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua (art. 13) e dal vincolo generato dalla rete dell'Acquedotto (art. 15).

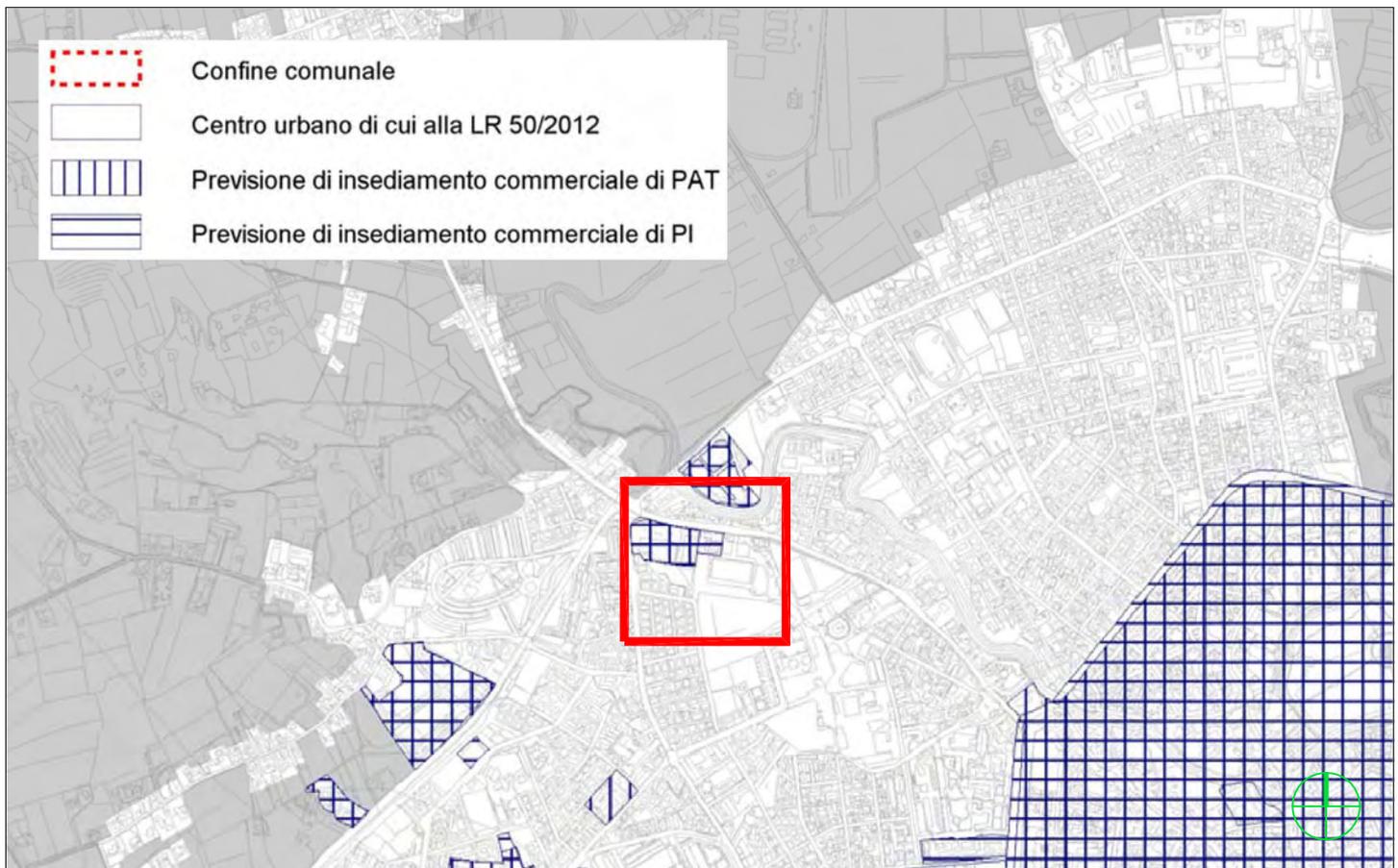


INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

- DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.
- DEGRADO URBANISTICO: riferito alla presenza di un impianto eterogeneo e disorganico, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere.
- DEGRADO SOCIO-ECONOMICO

PREVISIONI INSEDIAMENTI COMMERCIALI



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degradi ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

4 / C

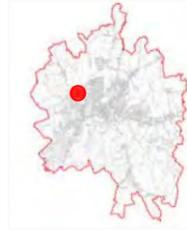
REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Ex Consorzio Agrario

Area situata in località	<input type="text" value="ALBERA"/>	Centro urbano	<input type="text" value="SI"/>
Ubicazione	<input type="text" value="Viale Trento"/>	ATO	<input type="text" value="2"/>
Superficie territoriale	<input type="text" value="43.100 mq circa"/>		





COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

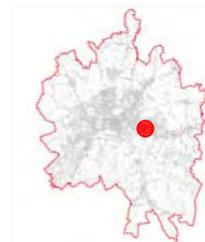
5 / A

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area Ex Enel			
Area situata in località	<input type="text" value="QUARTIERE SAN PIO X"/>	Centro urbano	<input type="text" value="SI"/>
Ubicazione	<input type="text" value="Viale della Pace, Via Rumor"/>	ATO	<input type="text" value="2"/>
Superficie territoriale	<input type="text" value="19.995 mq circa"/>		



DESCRIZIONE URBANISTICA

PTRC - PIANO TERRITORIALE REGIONALE COORDINAMENTO

Deliberazione Giunta Regionale n. 427 del 10/04/2013

Adozione variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica

L'area è localizzata all'interno di "area ad alta densità insediativa", di "ambito di riequilibrio territoriale" e di "città polo cerniera" di cui alla Tavola 8 - "Città motore di futuro". Relativamente all'insediamento di grandi strutture di vendita il PTRC indica all'art. 46 i criteri di indirizzo ai quali devono attenersi le Province e la Città Metropolitana di Venezia in sede di formazione o adeguamento dello strumento di pianificazione territoriale concernente le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, mentre al successivo art. 47 detta indicazioni estese anche ai Comuni relativamente al commercio nei centri storici e urbani e in particolare "ai fini della rivitalizzazione e riqualificazione commerciale dei centri storici e degli altri luoghi del centro urbano, la Regione, le Province, la Città Metropolitana di Venezia e i Comuni, percorrono politiche condivise per l'integrazione della rete del piccolo e medio dettaglio costituito da attività di commercio specializzato e tradizionale, già presente nei centri storici e nei tessuti urbani, con la grande distribuzione, considerando prioritaria rispetto a ogni sviluppo commerciale ulteriore al di fuori del centro storico o del centro urbano, l'adozione di politiche ed azioni per la loro rivitalizzazione al fine di produrre un effetto attrattivo a favore della suddetta rete commerciale attraverso:

- l'individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni, che risponda alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale;
- la varietà dell'offerta commerciale;
- la previsione di idonei sistemi di viabilità, accesso e sosta da realizzarsi con criteri di efficienza ed ecocompatibili;
- la riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- l'incentivazione dei servizi di vicinato."

PTCP - PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvazione con Deliberazione Giunta Regionale n.708/2012

L'area rientra all'interno dei seguenti ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni: Vicenza e il Vicentino (art.91) e Multifunzionalità dell'area berica (art. 94).

Ai sensi dell'art. 77 - "Grandi strutture di vendita e parchi commerciali" delle NTO la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita avviene esclusivamente nell'ambito della riqualificazione e riconversione delle "aree produttive non ampliabili ben connesse alla viabilità di primo livello" di cui all'ART. 71, nelle quali sussista una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità degli insediamenti nel territorio. Solamente a fronte di una dimostrata impossibilità di riutilizzare tali aree, i PRC potranno considerare, per tali attività, altre localizzazioni evitando, comunque, ubicazioni eccentriche, isolate o in aree caratterizzate da direttrici di trasporto già sature, o che possano pregiudicare la funzionalità della rete ecologica provinciale o compromettere gli elementi della Rete Natura 2000.

Al successivo art. 78 è previsto che per la città di Vicenza è prioritario il potenziamento del piccolo o medio commercio al dettaglio in area urbana e di centro storico e quindi non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi commerciali, fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente al momento di adozione del presente piano; per le aree e gli interventi di comprovato interesse pubblico è possibile, mediante accordo con la Provincia e nel rispetto delle direttive di cui all' art. 77, comma 2, punto c, insediare grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

Nell'area è presente un impianto rete telefonia mobile.

PAI - PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'area non è interessata dal PAI.

PAT - PIANO ASSETTO TERRITORIO

Nell'elaborato "Trasformabilità" l'area è classificata Tessuto urbano consolidato (art. 24).

La "Carta dei Vincoli" evidenzia la presenza di Elettrodotti (art. 8), Acquedotti non comunali (art. 7), Impianti di comunicazione (art. 8).

PI - PIANO INTERVENTI

Nell'elaborato "Zonizzazione" è classificata ZTO F- Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse comune esistente (art. 44). Nell'elaborato "Vincoli" risulta interessata da Acquedotti e fascia di rispetto (art. 15), da Elettrodotti e DPA (Distanza di Prima Approssimazione - art. 15) e Elettrodotti - Nodi complessi con DPA non definita (art. 15).

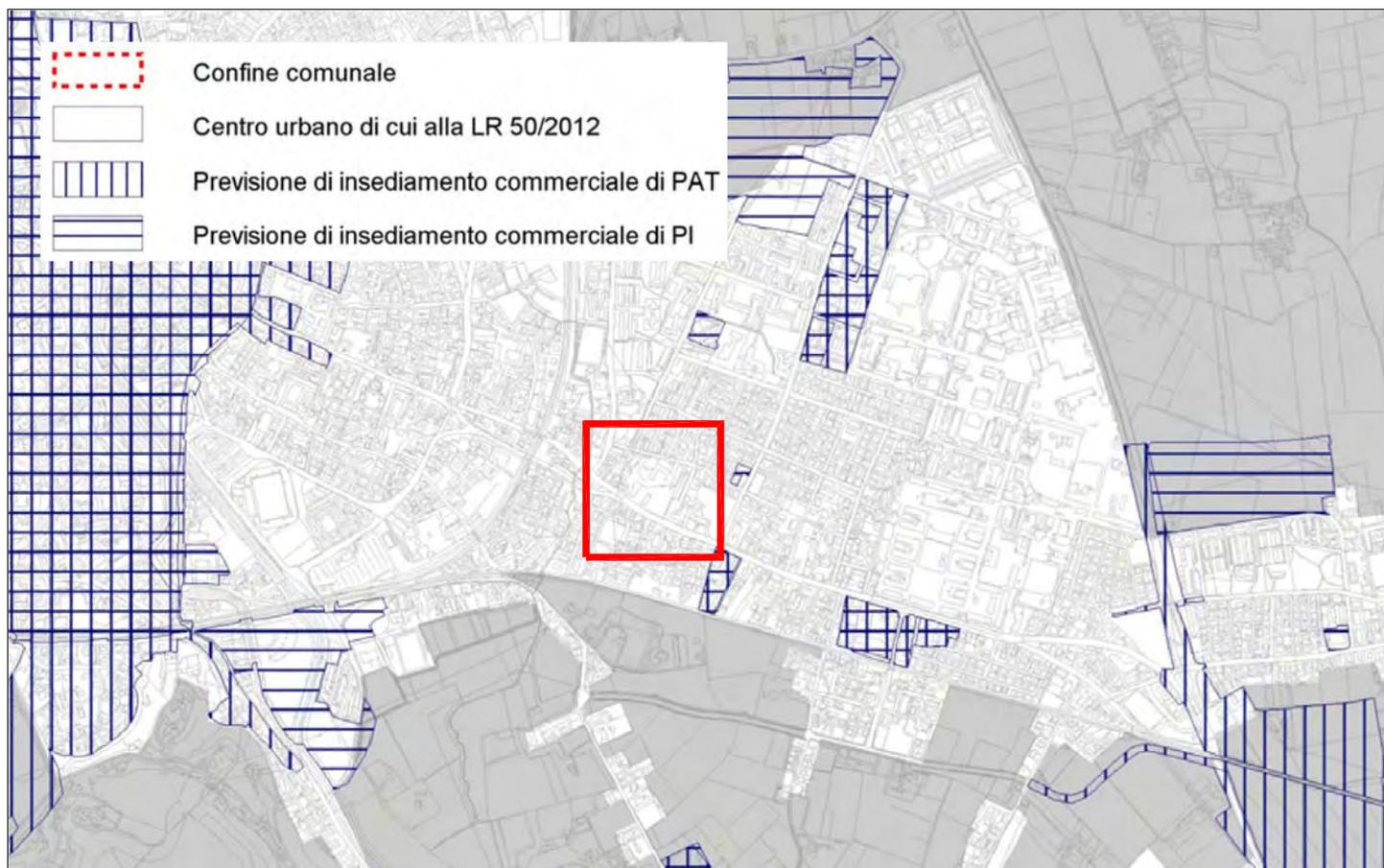


INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

- DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.
- DEGRADO URBANISTICO: riferito alla presenza di un impianto eterogeneo e disorganico, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere.
- DEGRADO SOCIO-ECONOMICO

PREVISIONI INSEDIAMENTI COMMERCIALI



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degradi ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale. L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

5 / C

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE (ART 4)

Area Ex Enel

Area situata in località

QUARTIERE SAN PIO X

Centro urbano

SI

Ubicazione

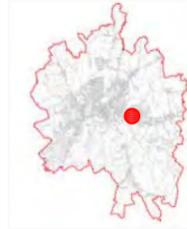
Viale della Pace, Via Rumor

ATO

2

Superficie territoriale

19.995 mq circa





COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

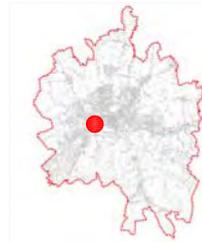
6 / A

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area PU7			
Area situata in località	SPINA OVEST	Centro urbano	SI
Ubicazione	Via Mille, Corso Felice e Fortunato	ATO	2
Superficie territoriale	23.079 mq circa		



DESCRIZIONE URBANISTICA

PTRC - PIANO TERRITORIALE REGIONALE COORDINAMENTO

Deliberazione Giunta Regionale n. 427 del 10/04/2013

Adozione variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica

L'area è localizzata all'interno di "area ad alta densità insediativa", di "ambito di riequilibrio territoriale" e di "città polo cerniera" di cui alla Tavola 8 - "Città motore di futuro". Relativamente all'insediamento di grandi strutture di vendita il PTRC indica all'art. 46 i criteri di indirizzo ai quali devono attenersi le Province e la Città Metropolitana di Venezia in sede di formazione o adeguamento dello strumento di pianificazione territoriale concernente le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, mentre al successivo art. 47 detta indicazioni estese anche ai Comuni relativamente al commercio nei centri storici e urbani e in particolare "ai fini della rivitalizzazione e riqualificazione commerciale dei centri storici e degli altri luoghi del centro urbano, la Regione, le Province, la Città Metropolitana di Venezia e i Comuni, percorrono politiche condivise per l'integrazione della rete del piccolo e medio dettaglio costituito da attività di commercio specializzato e tradizionale, già presente nei centri storici e nei tessuti urbani, con la grande distribuzione, considerando prioritaria rispetto a ogni sviluppo commerciale ulteriore al di fuori del centro storico o del centro urbano, l'adozione di politiche ed azioni per la loro rivitalizzazione al fine di produrre un effetto attrattivo a favore della suddetta rete commerciale attraverso:

- l'individuazione di aree o edifici che consentano l'insediamento di strutture di vendita valorizzando e modernizzando una rete commerciale costituita prevalentemente da negozi di vicinato e da medie strutture di piccole dimensioni, che risponda alle varie esigenze della popolazione, ai differenti stili di vita, possibilità e modalità di consumo, indicando limiti dimensionali che garantiscano l'equilibrio complessivo della rete commerciale;
- la varietà dell'offerta commerciale;
- la previsione di idonei sistemi di viabilità, accesso e sosta da realizzarsi con criteri di efficienza ed ecocompatibili;
- la riqualificazione degli insediamenti esistenti;
- l'incentivazione dei servizi di vicinato."

PTCP - PIANO TERRITORIALE COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvazione con Deliberazione Giunta Regionale n.708/2012

Per l'attuazione degli interventi per l'area della stazione FTV di Vicenza, per un raggio di 1 Km circa, la pianificazione dovrà avere come obiettivo la perequazione e l'equilibrio territoriale, l'unitarietà del disegno urbanistico e l'individuazione di adeguati servizi correlati.

L'area rientra inoltre all'interno dei seguenti ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni: Vicenza e il Vicentino (art.91), Multifunzionalità dell'area berica (art. 94), nonché all'interno dell'ambito dei Territori urbani complessi (art. 73).

Ai sensi dell'art. 77 - "Grandi strutture di vendita e parchi commerciali" delle NTO la localizzazione delle nuove grandi strutture di vendita avviene esclusivamente nell'ambito della riqualificazione e riconversione delle "aree produttive non ampliabili ben connesse alla viabilità di primo livello" di cui all'ART. 71, nelle quali sussista una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità degli insediamenti nel territorio. Solamente a fronte di una dimostrata impossibilità di riutilizzare tali aree, i PRC potranno considerare, per tali attività, altre localizzazioni evitando, comunque, ubicazioni eccentriche, isolate o in aree caratterizzate da direttrici di trasporto già sature, o che possano pregiudicare la funzionalità della rete ecologica provinciale o compromettere gli elementi della Rete Natura 2000.

Al successivo art. 78 è previsto che per la città di Vicenza è prioritario il potenziamento del piccolo o medio commercio al dettaglio in area urbana e di centro storico e quindi non è ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e di nuovi parchi commerciali, fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente al momento di adozione del presente piano; per le aree e gli interventi di comprovato interesse pubblico è possibile, mediante accordo con la Provincia e nel rispetto delle direttive di cui all' art. 77, comma 2, punto c, insediare grandi strutture di vendita e parchi commerciali.

PAI - PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'area non ricade all'interno delle zone individuate dal PAI.

PAT - PIANO ASSETTO TERRITORIO

Nell'elaborato "Trasformabilità" l'area è classificata come Tessuto urbano consolidato (art. 24) e ricade all'interno dell'ambito di Interesse Pubblico Strategico - art. 25 Spina Ovest.

La "Carta dei Vincoli" segnala come parte dell'area è interessata da Fascia di rispetto da vincolo aeroportuale (art. 8). La "Carta delle fragilità" individua l'area ricadente in ambito Aree idonee (art. 14).

PI - PIANO INTERVENTI

Nell'elaborato "Zonizzazione" l'area è classificata come PU7 - Ambito di intervento Progetto Urbano (art. 55) e parte ZTO F - Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale (Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto - art. 44). La stessa risulta all'interno del più ampio Ambito di intervento di Nell'elaborato "Vincoli" l'area è segnalata come Siti da bonificare (art. 16) e rientra all'interno della Buffer zone - Siti sottoposti a tutela UNESCO (art.14).

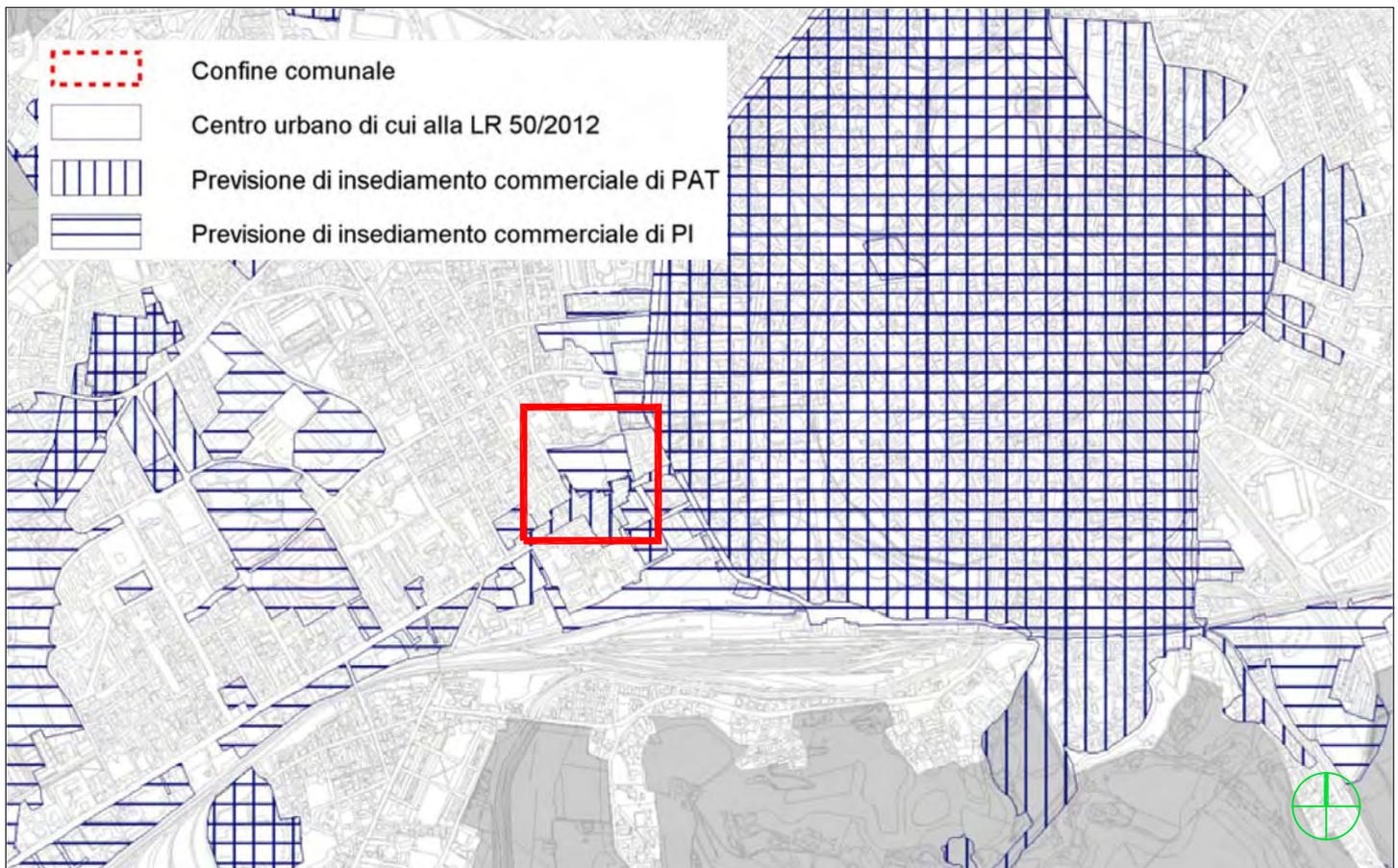


INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

- DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.
- DEGRADO URBANISTICO: riferito alla presenza di un impianto eterogeneo e disorganico, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere.
- DEGRADO SOCIO-ECONOMICO

PREVISIONI INSEDIAMENTI COMMERCIALI



INDIRIZZI PER LE AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE

Al fine di promuovere il recupero di aree urbane compromesse si è ritenuto di includere tra esse le aree degradate o dismesse, a rischio di degrado o dismissione, caratterizzate da effettive o potenziali dismissioni funzionali, compromissioni o degradi ambientali, criticità fisico-edilizie, stati di disagio sociale.

L'area di cui alla presente scheda rientra tra le aree degradate da riqualificare.

Le azioni di riqualificazione di cui all'art.2 comma 4, del Regolamento n.1/2013 di attuazione della LR 50/2012, dovranno perseguire nel caso in oggetto:

- la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
- la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
- la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)



COMUNE DI VICENZA - VARIANTE al P.I. ai sensi della LRV 50/2012

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare

6 / C

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013

art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

Area PU7

Area situata in località

SPINA OVEST

Centro urbano

SI

Ubicazione

Via Mille, Corso Felice e Fortunato

ATO

2

Superficie territoriale

23.079 mq circa

