COMUNE DI VICENZA

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004
ai sensi della Legge Regionale n. 50/2012
e del Regolamento n. 1 del 21.06.2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Luglio 2014

a cura
Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana
Dipartimento Territorio - Settore Urbanistica

INDICE

PREMESSA 3

CONTENUTI E FINALITA' DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI 5

1. LA NUOVA DISCIPLINA COMMERCIALE 5

   1.1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE 8
   1.2. L'ADEGUAMENTO DEL PI VIGENTE ALLE NUOVE DISPOSIZIONI REGIONALI E LA METODOLOGIA DI LAVORO 9
      1.2.1 INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO 9
      1.2.2 INDIVIDUAZIONE AREE DISMESSE E DEGRADATE 10
      1.2.3 INSEDIAMENTO STRUTTURE DI VENDITA NEL CENTRO STORICO 30
      1.2.4 RICOGNIZIONE DEI PARCHI COMMERCIALI ESISTENTI 31
      1.2.5 DEFINIZIONE DELLE DOTAZIONI DI PARCHEGGI PER LE STRUTTURE DI VENDITA 36

2. ADEGUAMENTO ALL'ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/2004 COMUNE DI VICENZA-ZAMBON GROUP 38

3. ALTRI CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE 42

   3.1. NUOVO ECOCENTRO NEL QUARTIERE DI SAN PIO X 42
   3.2. RICLASSIFICAZIONE DI ZTO 43
   3.3. FASCE DI RISPETTO STRADALI 47
   3.4. CONSOLIDAMENTO PUA DECADUTI 47
   3.5. AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI 49
   3.6. REVISIONE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 50

ALLEGATI 51

ANALISI DESCRITTIVA DELLE AREE DEGRADATE DA RIQUALIFICARE

- AREA DITTA FERRETTO GROUP S.P.A. – SCHEDE 1/A - 1/B - 1/C
- AREA NOARO COSTRUZIONI S.R.L. E ALTRI - SCHEDE 2/A - 2/B - 2/C
- AREA LAGHETTO - SCHEDE 3/A - 3/B - 3/C
- AREA EX CONSORZIO AGRARIO - SCHEDE 4/A - 4/B - 4/C
- AREA EX ENEL - SCHEDE 5/A - 5/B - 5/C
- AREA PU7 - SCHEDE 6/A - 6/B - 6/C

PREMESSA

La relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della presente variante al Piano degli Interventi.
Il Piano degli Interventi vigente è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 7/02/2013.
Il Piano, a seguito di quanto previsto dall'art. 18 c. 6 della LR 11/2004 e s.m.i., è stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 9/03/2013 al 23/03/2013 ed è divenuto efficace il 24 marzo 2013.
Con determina dirigenziale P.G. n. 24722 del 28/03/2013 si è proceduto alla correzione degli errori materiali riscontrati negli elaborati allegati alla determina del Dirigente prot. n. 19107 dell'8/03/2013.
Con successiva determina dirigenziale P.G. n. 71375 del 30/09/2013 è avvenuta la presa d'atto degli elaborati costituenti il primo Piano degli Interventi adeguati alla variante parziale relativa all'area sita tra via Lago di Levico, via Lago di Fogliano e Via dei Laghi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 26/07/2013.
Con le sopra citate determine dirigenziali è stato dato atto che gli elaborati costituenti il Primo Piano degli Interventi sono i seguenti:

- Elaborato 1 – Relazione Programmatica
- Elaborato 2 – Vincoli e tutele; scala 1:5000
- Elaborato 3 – Zonizzazione; scala 1:5000
- Elaborato 4 – Rete ecologica; scala 1:10000
- Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche
- Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)
- Elaborato 7 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- Elaborato 8 – Registro dei crediti edilizi
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 10/06/2014 è avvenuta l'approvazione della Scheda n. 10.2 di cui all'Elaborato 5 "Fascicolo Schede Urbanistiche" del Piano degli Interventi, riguardante l'accordo denominato "Riva Astichello".

Nel corso dell'iter di approvazione del PI del Comune di Vicenza la Regione Veneto promulgava la LR 50/2012 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto",* in attuazione della riforma del sistema commerciale introdotto dal D.Lgs. 114/1998.
Con deliberazione di Giunta regionale n. 1047/2013 veniva approvato il Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 "*Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)*", pubblicato nel BUR n. 53 in data 25 giugno 2013.
In mancanza di tale regolamento non vi era stato modo di adeguare il primo Piano degli Interventi alla LR n. 50/2012.
Tuttavia le principali scelte relative all'insediamento di attività commerciali nel territorio comunale di Vicenza erano già state valutate e delineate nel PAT e definite nel PI; è ora necessario adeguare lo strumento urbanistico operativo comunale alla normativa regionale in materia di attività commerciali redigendo una apposita Variante al Piano degli Interventi.
La Regione Veneto ha fissato il termine di adeguamento degli strumenti urbanistici e territoriali ai nuovi indirizzi in materia di attività commerciali al 25 giugno 2014.

A questa scadenza si aggiunge un altro impegno cui il Comune è tenuto ad ottemperare derivante dalla sottoscrizione dell'accordo ex art. 6 LR 11/2004 con Zambon Group avvenuta in data 29 luglio 2013.

La presente variante nasce pertanto dall'esigenza di un adeguamento dello strumento vigente a degli obblighi previsti per legge.

Con riferimento alla LR 11/2004 e in particolare al comma 5, dell'art. 17 – Contenuti del Piano degli Interventi, gli Elaborati costituenti il PI che vengono modificati con il presente provvedimento sono i seguenti:
- Elaborato 2 – Vincoli e tutele; scala 1:5000
- Elaborato 3 – Zonizzazione; scala 1:5000
- Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche
- Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

Il Piano degli Interventi viene inoltre integrato di un ulteriore Elaborato grafico che esplicita i contenuti della Legge regionale n. 50/2012 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"* che assumerà la seguente numerazione:
- Elaborato 9 – L.R. 50/2012; scala 1:10000.

CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. LA NUOVA DISCIPLINA COMMERCIALE

La *ratio* della recente normativa regionale in materia di insediamenti commerciali, Legge Regionale n. 50 del 28/12/2012 e successivo regolamento attuativo, risiede nell'esigenza di assicurare che lo sviluppo delle attività commerciali sia compatibile con il buon governo del territorio, con la tutela dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, la salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici e la tutela del consumatore.

A proseguimento e conferma di un recente operato tecnico e pianificatorio, l'attuale Amministrazione Comunale di Vicenza si pone oggi l'obiettivo di adeguare la propria programmazione e strumentazione urbanistica, edilizia ed economica, agli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale in attuazione dei criteri di cui al Regolamento regionale n. 1/2013.
A tale attività non è stato chiamato solo l'Assessorato alla Progettazione e Sostenibilità Urbana con il Settore Urbanistica e l'Unità di Progetto Pianificazione strategica e territoriale, ma anche il Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio con il Settore Edilizia Privata e Mobilità e Trasporti e il Dipartimento Servizi ai Cittadini e alle Imprese con il Settore Sportello Unico Edilizia Privata, Attività Produttive e Commercio.
L'obiettivo è quello di promuovere e controllare un modello di sviluppo del sistema commerciale orientato alla valorizzazione di strutture di gestione coordinata e unitaria dei sistemi commerciali locali, finalizzate alla riqualificazione urbanistica e all'animazione economica e sociale attraverso anche la cooperazione fra soggetti pubblici e privati.

La Regione Veneto, con l'emanazione della Legge Regionale n. 50 del 28/12/2012 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"*, ha espresso l'indirizzo di promuovere lo sviluppo di un sistema commerciale orientato alla valorizzazione di strutture di gestione coordinata ed unitaria dei sistemi commerciali locali.

L'obiettivo della legge è giungere alla rivitalizzazione e riqualificazione urbanistica dei centri storici e dei centri urbani, attraverso lo sviluppo delle attività commerciali e la cooperazione fra soggetti pubblici e privati, fissando alcuni criteri generali, rinviando al Regolamento attuativo la precisa indicazione degli indirizzi per la pianificazione e l'attuazione della stessa.

La Giunta Regionale del Veneto, in attuazione delle previsioni dettate dalla citata Legge n. 50, ha dunque, con propria deliberazione n. 1047 del 18/06/2013, adottato il Regolamento n. 1 del 21/06/2013 (pubblicato sul BUR n. 53 del 25/06/2013) recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale.
Al fine di rendere operativo in tempi rapidi lo sviluppo del sistema commerciale, la Giunta Regionale, ha stabilito, con il Regolamento attuativo (art. 2, comma 6) che, entro centottanta giorni dall'entrata in vigore dello stesso, i Comuni dovranno individuare, con apposito provvedimento, il proprio centro urbano avente le caratteristiche di cui all'articolo 3, comma 1, lettera m) della citata Legge Regionale, e le aree degradate da riqualificare, allo scopo di stabilire quali potranno essere le aree per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita e le caratteristiche che queste dovranno assumere in funzione della localizzazione territoriale prevista.

E' obbligatorio dare pubblicità alla deliberazione al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di definizione delle aree da parte dei soggetti privati interessati.
La suddetta scadenza ha subito una proroga, fissata al 25 giugno 2014, successivamente all'approvazione delle "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica e edilizia" introdotte con le norme relative al settore del commercio inserite nella Legge Regionale n. 32 del 29 novembre 2013.

Nell'organizzazione del sistema economico la Legge Regionale ha posto maggiore attenzione al territorio già edificato, e in particolare al Centro Storico, in relazione al criterio dell'approccio sequenziale secondo cui solo in caso d'inesistenza di aree disponibili nei centri storici e nei centri urbani è consentita la localizzazione al di fuori di questi ultimi, in altre parole nelle aree di riqualificazione o dove esistono polarità commerciali.
Ad avvalorare questa scelta, la Legge regionale ha disposto che possono essere concesse le autorizzazioni per medie strutture di vendita o per grandi strutture di vendita solo negli ambiti regolati da apposite convenzioni stipulate antecedentemente all'entrata in vigore della Legge o, sino ad avvenuto adeguamento della pianificazione comunale ai criteri prescritti dalla medesima, nei Centri Storici.
Va precisato, inoltre, che i criteri di pianificazione previsti dal Regolamento non trovano comunque applicazione nel caso in cui i Comuni non individuino i parchi commerciali esistenti.
Pertanto con l'avvio dell'attività di adeguamento della pianificazione comunale si è proceduto anche alla definitiva chiusura del processo di ricognizione dei Parchi Commerciali che la Giunta comunale aveva intrapreso con provvedimento n. 359/55397 del 2005 senza mai completare l'iter amministrativo.

Come sopra evidenziato la priorità data dalla nuova legislazione per gli insediamenti commerciali è orientata verso i Centri Storici, come definiti dalla LR 11/2004, al fine di evitare il decadimento tipico delle zone monofunzionali, ospitando altre attività ad alto grado di frequenza d'uso, quali quelle commerciali, direzionali, servizi pubblici e attrezzature per il tempo libero.
Ad un calo storicamente constatato della presenza residenziale nel Centro Storico, si affiancano oggi situazioni di impoverimento produttivo - causato dall'attuale crisi economica, come dal caro affitti - la cui tendenza rischia di far aumentare non solo la percezione di degrado socio-economico, ma anche edilizio e urbanistico.

Oggi in Centro Storico, con l'intervento della LR n. 50/2012 e del Regolamento attuativo, la localizzazione nel Piano degli Interventi delle medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadrati, e delle grandi strutture di vendita, non è necessaria qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale con l'attuazione dei criteri regionali resta comunque quello di sostenere la tutela del patrimonio artistico di Vicenza, sito UNESCO, la cui denominazione "La città di Vicenza e le ville del Palladio nel Veneto" è l'esito di due successivi riconoscimenti da parte dell'organizzazione dell'ONU per le Scienze e la Cultura e l'Educazione.
Pertanto, l'insediamento delle medie e delle grandi strutture di vendita dovrà trovare compatibilità con i massimi gradi di tutela dei fabbricati storici vincolati.

Per gli insediamenti all'esterno del Centro Storico e all'interno di aree già urbanizzate, è data priorità agli ambiti dismessi e degradati, per i quali si prevedono interventi di

riqualificazione e riconversione urbanistica edilizia o socio economica. L'obiettivo è stimolare in questo modo il recupero degli stessi ambiti e dare impulso all'economia, non solo attraverso l'apertura di attività commerciali, ma anche e soprattutto attraverso programmi di rigenerazione urbana.
A tale scopo la LR n. 50/2012 riconosce tre diverse definizioni di degrado:

a) *Degrado edilizio: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale.*
b) *Degrado urbanistico: riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado di spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento.*
c) *Degrado socio-economico: riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.*

Si ritiene che il ruolo delle medie-grandi strutture nei processi di riqualificazione dei tessuti degradati possa giocare un ruolo importante al fine di avviare un processo virtuoso di recupero di ambiti degradati.
La rete dei servizi commerciali costituisce un fattore rilevante nelle politiche di valorizzazione urbana, anche attraverso l'individuazione di modalità operative tendenti al raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le differenti tipologie distributive con particolare attenzione al sistema degli esercizi di vicinato.
La realizzazione di superfici commerciali, soprattutto di una certa dimensione, è generatrice di impatti, sia di tipo fisico - primo fra tutti l'impatto sulle reti di viabilità e sul paesaggio - sia di tipo socioeconomico, con esternalità sia negative che positive (es. generazione di risorse economiche, creazione di posti di lavoro, attrattività del luogo anche con benefici per il commercio di prossimità).
Occorre avviare un processo d'integrazione tra politiche di sviluppo commerciale e politiche territoriali e ambientali, comprendendo tra queste le politiche per la mobilità sostenibile, la valorizzazione dei punti di massima accessibilità del territorio, l'integrazione delle diverse forme distributive e del sistema commerciale con la rete dei servizi in aree dove esistono carenze nella dotazione di servizi commerciali di base, il contenimento del consumo di aree libere e la rigenerazione di ambiti degradati anche attraverso l'offerta di nuovi punti di "centralità" commerciale e per il tempo libero. Le politiche per la riqualificazione urbana potranno essere avviate anche mediante forme di intesa e meccanismi di concertazione tra soggetti pubblici e privati finalizzati alla valorizzazione della funzione commerciale urbana.

Tuttavia si evidenzia come una siffatta definizione per aree o strutture dismesse e degradate, considerato il patrimonio immobiliare presente nel territorio, non solo vicentino ma di tutto il Veneto, consenta ampi margini di discrezionalità nel riconoscere tessuti edilizi che richiedono interventi di riconversione e riqualificazione, aprendo gli orizzonti verso una possibile indiscriminata conversione al commerciale.
Compito delle Amministrazioni Comunali, come previsto dalla Legge Regionale, è quello di stabilire e normare dove prioritariamente localizzare nuovi insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati. Le conseguenti decisioni dovranno essere adottate, previe adeguate forme di pubblicità, attraverso la formazione di una variante al Piano degli Interventi.

Sulla base di questi principi e prescrizioni normative, l'Amministrazione Comunale ha avviato l'obbligatoria e richiamata precedentemente procedura di partecipazione di quanti interessati alla formazione del *Piano Comunale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita*, predisponendo l'avviso *(PGN 15431 del 26.02.2014)* per la presentazione delle proposte di individuazione dei tessuti edilizi e urbani che necessitano di azioni di riqualificazione.

1.1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il PAT del Comune di Vicenza, approvato dalla Conferenza di Servizi del 26/08/2010, ha dettato indirizzi in merito all'individuazione di grandi strutture di vendita di nuova formazione.

In particolare all'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione le grandi strutture sono ammissibili nei seguenti ambiti:
- ambiti produttivo/commerciali esistenti o programmati dal PRG vigente da riconvertire e/o riqualificare;
- ambiti di trasformazione secondo le linee preferenziali di sviluppo insediativo previste nell'Elaborato 4 del PAT.

Inoltre l'insediamento di grandi strutture di vendita dovrà avvenire nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, di compatibilità relazionale e di qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento.

Il PAT stabilisce poi che il PI dovrà precisare la disciplina di competenza comunale per accertare l'idoneità territoriale e ambientale per la localizzazione e/o l'autorizzazione di grandi strutture di vendita o per l'eventuale individuazione o modificazione di ambiti per parchi commerciali da individuarsi prioritariamente, in coerenza con le strategie generali del PAT e con gli obiettivi di riqualificazione urbana, in ambiti del tessuto consolidato già interessati dalla presenza di insediamenti commerciali o in ambiti di cui all'articolo 25 delle NTA.
Detta disciplina dovrà definire, tra l'altro, le verifiche da effettuare queste sotto i profili ambientali, della mobilità, commerciali e urbanistici.

Il PAT stabilisce inoltre che il PI attua le disposizioni di cui sopra delimitando le aree degli esistenti parchi commerciali, in coerenza con le previsioni e gli obiettivi del PAT, mediante l'eventuale individuazione o modificazione di ambiti per parchi commerciali.

Nel Piano degli Interventi vigente sono state definite, coerentemente con il Piano di Assetto del Territorio, le possibilità di riqualificazione, trasformazione e sviluppo degli insediamenti presenti o previsti sul territorio comunale di Vicenza.

Il Piano degli Interventi ha pertanto stabilito in quali Zone Territoriali Omogenee sono ammissibili gli insediamenti commerciali e con quali limiti.
Relativamente alle grandi strutture di vendita, in attesa dell'entrata in vigore del nuovo regolamento regionale in materia di insediamenti commerciali, ha disciplinato con l'art. 28 delle NTO, recependo le disposizioni sovraordinate vigenti al momento, l'individuazione di dette strutture anche nelle aree e per gli interventi di comprovato

interesse pubblico, previo accordo con la Provincia, in conformità all'art. 78 del PTCP, approvato con DGR n. 708 del 2/05/2012.

1.2. L'ADEGUAMENTO DEL PI VIGENTE ALLE NUOVE DISPOSIZIONI REGIONALI E LA METODOLOGIA DI LAVORO

Conseguentemente all'entrata in vigore delle nuove disposizioni regionali è pertanto necessario che anche il Comune di Vicenza adegui il Piano degli Interventi adottando un'apposita Variante la quale, rispetto ai contenuti del PI vigente, dovrà definire:
a) l'individuazione del perimetro del Centro Urbano;
b) l'individuazione delle aree dismesse e degradate;
c) l'insediamento delle strutture di vendita nel centro storico;
d) la ricognizione dei parchi commerciali esistenti;
e) la definizione delle dotazioni di parcheggi per le strutture di vendita.

L'obiettivo è quello di promuovere e controllare un modello di sviluppo del sistema commerciale orientato alla valorizzazione di strutture di gestione coordinata e unitaria dei sistemi commerciali locali, finalizzate alla riqualificazione urbanistica e all'animazione economica e sociale attraverso anche la cooperazione fra soggetti pubblici e privati.

1.2.1. Individuazione del centro urbano

La Legge Regionale identifica il *centro urbano*, così come definito dall'art. 3 della LR 50/2012, comma 1, lettera m), come porzione del *centro abitato* (individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8, del D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 "Nuovo codice della strada"), caratterizzato dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione.

Partendo dalla cartografia del *centro abitato*, già approvata dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 288 del 17/12/2013 e dall'individuazione degli ambiti di tessuto urbano consolidato, come definiti dal PAT e meglio delimitati con il PI, comprendendo le zone di completamento (residenziali e in parte produttive) e quelle di espansione già approvate e convenzionate, è stato definito il *centro urbano* ai sensi della normativa regionale.

A tal proposito si evidenzia come, in coerenza con la definizione di centro urbano, siano state escluse quelle zone produttive periferiche non facenti parte di un insieme economico-produttivo già infrastrutturato (strade, aree a servizi, standard, ecc), o quelle parti di territorio urbanisticamente isolate.
Contrariamente sono state considerate anche le aree prossime ai confini comunali, ad Est come ad Ovest, , data la consolidata ed evidente polarità commerciale ed industriale in esse esistente; immagine di quell'unicum territoriale e funzionale - *"città diffusa"* - tipico della geografia urbana veneto-lombarda.
La definizione di *"zone produttive periferiche",* nel caso di specie, non è stato tipologicamente applicato a tutte quelle aree produttive pressoché circondate da Zone agricole (ZTO E).

1.2.2. Individuazione aree dismesse e degradate

Al fine di individuare le aree o strutture dismesse e degradate, che saranno ambito prioritario per l'insediamento di attività commerciali con superfici di vendita superiori a 1500 metri quadrati, in forza del criterio dell'approccio sequenziale a cui la LR 50/2012 si orienta, sono stati individuati, gli ambiti che la pianificazione comunale vigente (PAT e PI) indica come potenzialmente idonei ad accogliere medie e grandi strutture di vendita, a cui sono state sovrapporre le previsioni di insediabilità dettate dal Regolamento attuativo.

Da una lettura comparata tra le previsioni urbanistiche e gli ambiti che la LR 50/2012 sul commercio stabilisce come prioritari, è emerso che solo in talune situazioni si verifica la coincidenza con le scelte operate dal Consiglio comunale in sede di approvazione dei Piani urbanistici con i nuovi criteri regionali.
Queste condizioni sono state di supporto per la valutazione delle richieste di individuazione delle aree o strutture dismesse e degradate.

In conformità ai contenuti e alle procedure previste dalla Legge Regionale n. 50 del 2012 e del Regolamento n. 1 del 21/06/2013, l'Amministrazione ha pertanto avviato il processo di partecipazione dei cittadini alla definizione del "nuovo Piano Commerciale" per l'organizzazione degli insediamenti delle medie strutture, superiori a 1.500 a metri quadrati di superficie di vendita, e delle grandi strutture di vendita, da oltre 2500 metri quadri di superficie.

In data 26 febbraio 2014 con P.G. n. 15431 è stato pubblicato l'avviso per la segnalazione di aree o strutture dismesse e degradate ai sensi della LR 50/2012 nelle quali sarà possibile localizzare medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadri e grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2500 metri quadri, secondo i criteri di cui al Regolamento Regionale n.1 del 21/06/2013.

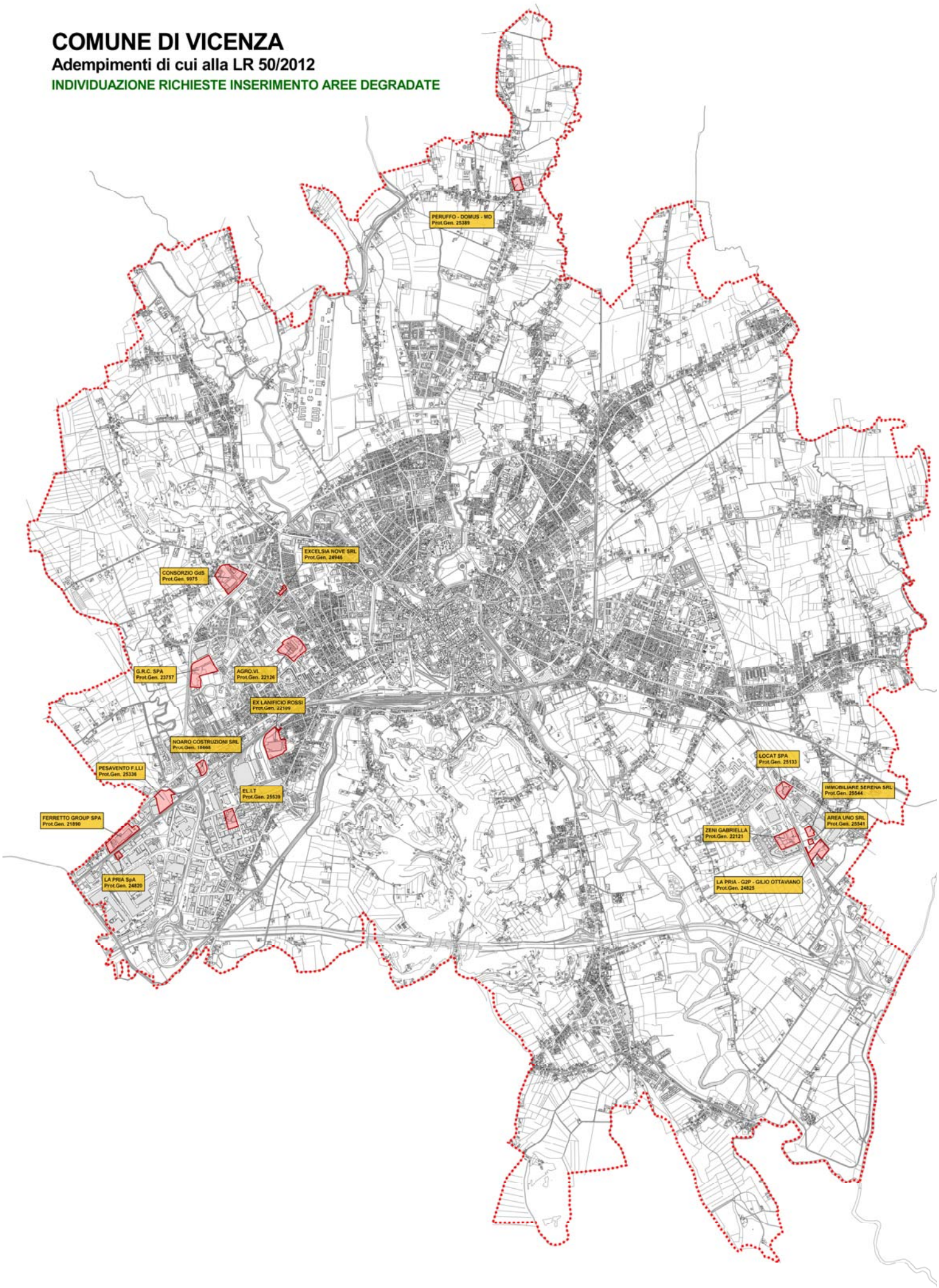
Il termine per la presentazione delle domande è stato fissato al 31 marzo 2014.

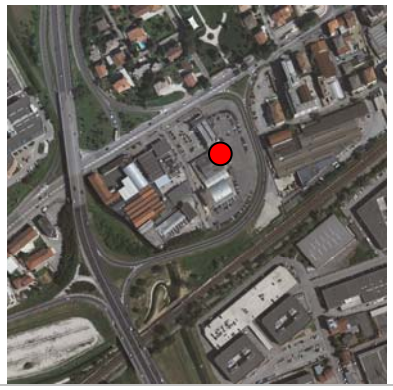
Si riporta di seguito la planimetria con la localizzazione delle segnalzioni pervenute e una breve descrizione dei contenuti delle stesse nonché dell'area in cui ricadono.

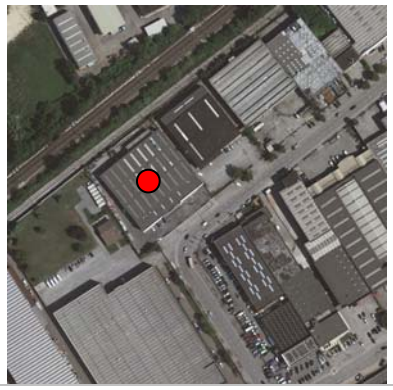
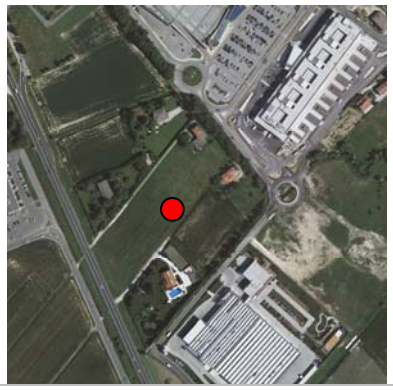
COMUNE DI VICENZA

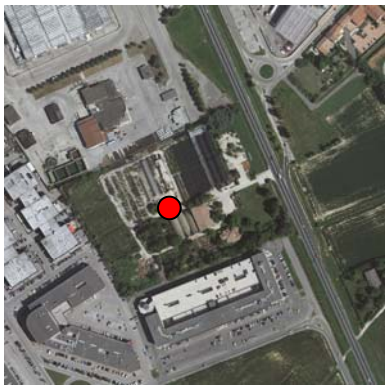
Adempimenti di cui alla LR 50/2012

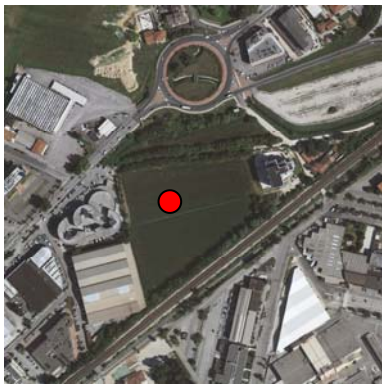
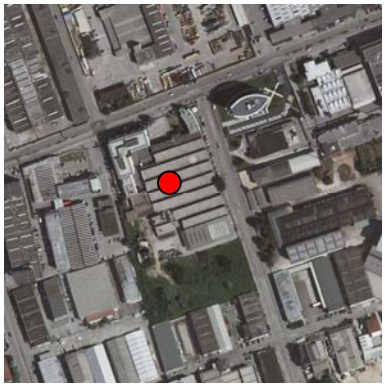
INDIVIDUAZIONE RICHIESTE INSERIMENTO AREE DEGRADATE

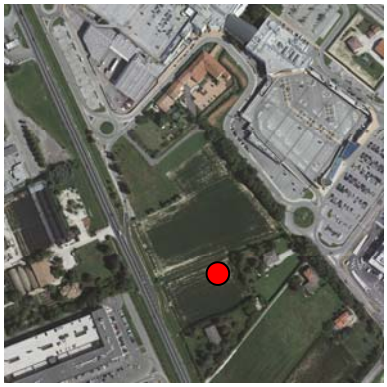
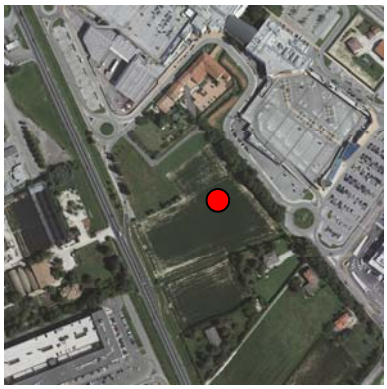


1	FERRETTO GROUP S.P.A. Località Ponte Alto, Strada Padana Verso Verona 	Istanza acquisita agli atti con PGN 21890 del 19 Marzo 2014. La ditta chiede il riconoscimento dell'area di proprietà come area di degrado, riproponendo quanto già richiesto nella istanza presentata a dicembre 2013 (PGN 95195). Nella domanda, inoltre, si rammentala proposta di accordo ex art. 7 LR 11/2004 presentata al Comune. Il PI vigente classifica l'area ZTO D8 – Zona per insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA
2	NOARO COSTRUZIONI S.R.L. Località Ponte Alto, Strada Padana Verso Verona 	Istanza acquisita agli atti con PGN 18668 del 10 Marzo 2014 Nell'istanza viene richiesto l'insediamento di una grande struttura di vendita. Il PI vigente classifica l'area ZTO D3 – Zona per insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento, con individuazione dell'ambito di accordo - ex art. 6 LR 11/2004 - n. 05. Con l'accordo è stata riconosciuta alla ditta una superficie commerciale di mq. 6.000 (senza limitazioni di settori merceologici e dimensioni).
3	PERUFFO ALESSANDRO e ALTRI. Località Polegge (P.A.P. 2) 	Istanza acquisita agli atti con PGN 25389 del 31 marzo 2014 Nell'istanza si chiede l'individuazione dell'area di proprietà come area di degrado e la localizzazione in essa di nuove medie e grandi strutture di vendita. Il PI vigente classifica l'area PUA in corso di attuazione - PUA PAP2. Il PUA è stato convenzionato in data 2 marzo 2006 e prevede mq. 1.799 di Su con destinazione commerciale. La convenzione del PUA prevede il completamento delle opere di urbanizzazione entro otto anni dalla stipula della stessa, mentre il termine per la completa attuazione del piano è stato fissato in anni dieci.

4	LA PRIA S.P.A. - CRISTINA PAULON Via del Commercio 7 	Istanza acquisita agli atti con PGN 24820 del 27 marzo 2014. Con l'istanza viene richiesto l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq e grandi strutture di vendita. Il PI vigente classifica l'area ZTO D15 - Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione.
5	LA PRIA S.P.A. - G2P SRL - ROSA GILIO OTTAVIANO Viale della Serenissima 	Istanza acquisita agli atti con PGN 24825 del 27 marzo 2014 Con l'istanza viene richiesto l'insediamento di medie strutture e grandi strutture di vendita, inclusa l'eventuale localizzazione di un parco commerciale. Il PI vigente classifica l'area ZTO D10 - Zona per insediamenti economici produttivi di espansione assoggettati a PUA.
6	CONSORZIO "GRANATIERI DI SARDEGNA" PUA Granatieri di Sardegna 	Istanza acquisita agli atti con PGN 9975 del 7 Febbraio 2014 (ante bando). Con l'istanza viene richiesto l'insediamento di una grande struttura di vendita fino a una superficie massima di 8.000 mq. Il PI vigente classifica l'area PUA in corso di attuazione - PUA Granatieri di Sardegna. Il piano è stato convenzionato in data 25/10/2005 e prevede una Su totale pari a mq. 35.952 mq dei quali mq. 16.460,55 (46%) hanno destinazione commerciale – annonaria. La convenzione del PUA prevede che le opere di urbanizzazione e la completa attuazione del PUA dovranno avvenire entro dieci anni dall'entrata in vigore del PUA stesso.

7	ZENI GABRIELLA PUA Polo Est Viale della Serenissima 	Istanza acquisita agli atti con PGN 22121 del 20 Marzo 2014. Nell'istanza si chiede il riconoscimento dell'area quale ambito di degrado. Non viene precisata la tipologia commerciale né la relativa superficie di vendita. Il PI vigente classifica l'area ZTO D7 - Zona per insediamenti economici produttivi di espansione assoggettati a PUA
8	G.R.C. S.p.A. P.I.R.U.E.A. POMARI 	Istanza acquisita agli atti con PGN 23757 del 26 Marzo 2014. Con l'istanza viene richiesta la realizzazione di più strutture con superfici di vendita superiori ai 1500 mq, nell'ambito di un parco commerciale che comprenda gli edifici commerciali a completamento del P.I.R.U.E.A. Pomari. Il PI vigente classifica l'area come PUA in corso di attuazione - PIRUEA Pomari.
9	EXCELSIA NOVE S.R.L. Via Pecori Giraldi 	Istanza acquisita agli atti con PGN 24946 del 31 Marzo 2014. Con l'istanza viene chiesta la localizzazione di nuove medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq, nell'immobile di proprietà dei richiedenti. Si tratta di un fabbricato (ex Enel) di SLP di circa 2500 mq che insiste su una SF di circa 4.550. Il PI vigente classifica l'area ZTO F – Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistenti.

10	LOCAT S.p.A. Strada Padana verso Padova 40 	Istanza acquisita agli atti con PGN 25133 del 31 Marzo 2014. Viene chiesto pertanto la possibilità di localizzare ivi una pluralità di attività commerciali medie e piccole che potrebbero costituire una grande struttura di vendita e/o parco commerciale. Si tratta di un fabbricato commerciale-artigianale (Gruppo Fergia) che sarà interessato da un processo di dismissione. Il PI vigente classifica l'area ZTO D4 – Zona per insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento.
11	PESAVENTO GIOVANNINA, ROBERTO, DANIELA, SUSANNA – BILDING INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE Località Ponte Alto 	Istanza acquisita agli atti con PGN 25336 del 1 Aprile 2014. Viene chiesta la possibilità di insediare due medie strutture di vendita da 2500 mq cadauna. Il PI vigente classifica l'area ZTO D18 **-** Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione.
12	E.L.I.T. S.R.L. Viale dell'Industria angolo Via del Progresso 	Istanza acquisita agli atti con PGN 25539 del 1 Aprile 2014. Con l'istanza viene richiesto l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita. Si tratta di un'area di circa 20.000 mq sulla quale insistono tre capannoni e una palazzina su due piani. Il PI classifica l'area ZTO D12 – Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione.

13	AREA UNO S.R.L. Viale della Serenissima PUA 215 	Istanza acquisita agli atti con PGN 25541 del 1 Aprile 2014. Con l'istanza viene chiesto di: - confermare l'area in oggetto con le prerogative di esclusiva zona commerciale, idonea all'insediamento di medie\grandi strutture; - salvaguardare le istanze in atti del Comune promosse da AREA UNO SRL relativamente all'autorizzazione commerciale per media struttura; - salvaguardare lo sviluppo commerciale del PUA 215 in piena autonomia rispetto agli insediamenti commerciali, codificando specifica disciplina, pur consolidando la polarità commerciale esistente. Il PI vigente classifica l'area "PUA in corso di attuazione" – PUA n. 215. Il PUA è stato convenzionato in data 15 dicembre 2009 e prevede una Su complessiva di mq. 20.500 di cui mq. 7.350 hanno destinazione commerciale - annonaria. La convenzione del PUA prevede il completamento delle opere di urbanizzazione entro otto anni dalla stipula della stessa, mentre il termine per la completa attuazione del piano è stato fissato in anni dieci.
14	IMMOBILIARE SERENA S.R.L. Viale della Serenissima PUA 215 	Istanza acquisita agli atti con *PGN 25541 del 1 Aprile 2014 .* Con l'istanza viene chiesto di: - confermare l'area in oggetto con le prerogative di esclusiva zona commerciale, idonea all'insediamento di medie\grandi strutture; - salvaguardare le istanze in atti del Comune promosse da SERENA IMMOBILIARE SRL relativamente all'autorizzazione commerciale per media struttura; - salvaguardare lo sviluppo commerciale del PUA 215 in piena autonomia rispetto agli insedIamenti commerciali, codificando specifica disciplina, pur consolidando la polarità commerciale esistente. Il PI vigente classifica l'area "PUA in corso di attuazione" – PUA n. 215. Il PUA è stato convenzionato in data 15 dicembre 2009 e prevede una Su complessiva di mq. 20.500 di cui mq. 7.350 hanno destinazione commerciale - annonaria. La convenzione del PUA prevede il completamento delle opere di urbanizzazione entro otto anni dalla stipula della stessa, mentre il termine per la completa attuazione del piano è stato fissato in anni dieci.

15	BRAZZALE LINO* Viale Mercato Nuovo 	Istanza acquisita agli atti con PGN 22126 del 20 Marzo 2014. L'istanza è stata presentata dal Legale Rappresentante della Soc. "AGRO.VI" Agroalimentare di Vicenza affidataria dell'area di proprietà del Comune di Vicenza (mercato ortofrutticolo). In essa si chiede che l'area del mercato ortofrutticolo sia individuata come area di degrado. Il PI vigente classifica l'area ZTO F - Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistenti.
16	GENNARI PIETRO* Via Rossi e Via Campesani 	Istanza acquisita agli atti con PGN 22109 del 20 Marzo 2014. L'istanza segnala una situazione di degrado relativamente alle aree ex Lanerossi e all'ambito del PUA area Speciale 1. Il PI vigente classifica l'area parte "ZTO C37 – Ambito residenziale di perequazione" e parte PUA in corso di attuazione - PUA Area Speciale 1.

* *Istanze non oggetto di istruttoria poiché non pertinenti, per contenuti e legittimità, ai contenuti dell'avviso -.*

Oltre alle suddette istanze sono state individuate dagli uffici altre aree che richiedono azioni di riqualificazione.

Si tratta di ambiti prossimi al Centro Storico che presentano situazioni di degrado sociale, di vuoti urbani derivanti dalla dismissione di attività produttive presenti in passato o di aree pubbliche dismesse
L'insediamento in detti ambiti di strutture di vendita potrà fare da volano per il loro sviluppo socio-economico e saranno occasione di riqualificazione, crescita e innovazione per gli ambiti in cui sono inserite.

Si riporta di seguito l'elenco delle aree considerate:

17	Strada Marosticana 	AREA ULSS Si tratta dell'area di proprietà ULSS a Laghetto (in origine destinata alla costruzione di un ospedale psichiatrico) riclassificata parte ZTO D9 – Zona per insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA e parte ZTO F – Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale a seguito dell'approvazione dell'accordo di programma tra Comune di Vicenza, Regione Veneto e ULSS n.6, che prevede di insediare in parte di tale area il Polo della Prevenzione. La zona, adiacente al futuro Polo della Prevenzione, è già idonea ai sensi del PI vigente all'insediamento di medie strutture di vendita.
18	Viale Trento 	AREA EX CONSORZIO AGRARIO LOMBARDO VENETO Si tratta dell'area dell'ex Consorzio Agrario posta lungo viale Trento e inserita nell'ambito della Spina Ovest. La proprietà ricade all'interno del "Progetto Urbano 9 Viale Trento e via Divisione Julia" nel quale la normativa di PI consente l'insediamento di destinazioni residenziali, commerciali e direzionali. La dismissione delle funzioni produttive in precedenza svolte sull'area sarà occasione per riqualificare un brano di città sul quale oggi insistono immobili di scarsa qualità e caratterizzati da fenomeni di degrado.
19	Viale della Pace 	AREA EX ENEL Si tratta di un'area dismessa con presenza d'immobili per lo più inagibili e in avanzato stato di degrado, fatta eccezione per una porzione di fabbricato utilizzato dalla Società Wind, che il PI vigente classifica l'area ZTO F - Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistenti. La proprietà in passato ha manifestato l'interesse per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del comparto mediante l'inserimento di nuovi edifici con destinazione commerciale, direzionale e residenziale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e di una struttura di interesse pubblico da concordare con l'Amministrazione. Si tratta di un'area delicata non solo dal punto di vista ambientale ma anche viabilistico.

20	Via Cattaneo 	AREA PU7 E' un'area di proprietà comunale prossima al centro storico e al Nuovo Teatro Civico, che Il PI vigente classifica "Progetto Urbano 7", nella quale si prevede di utilizzare anche fino al 100% della potenzialità edificatoria per destinazioni non residenziali. Si inserisce all'interno della cosiddetta Spina Ovest e in quanto sede di ex insediamenti produttivi, si configura oggi come vuoto urbano. Individuarla quale area di degrado costituisce un'importante occasione per la riqualificazione di questa parte di città.

L'attività istruttoria sugli ambiti suddetti è stata svolta anche sulla base di alcune considerazioni sull'attuale sistema della distribuzione commerciale a Vicenza.

Tralasciando il sistema della grande distribuzione sviluppatosi in prossimità dei due caselli autostradali (insediamenti commerciali lungo V.le Serenissima e S.R. 11 verso Padova da una parte e lungo la S.R. 11 verso Verona dall'altra parte) di cui si dirà in seguito, le aree prevalentemente interessate da attività commerciali sono le seguenti:

- il *Centro Storico*: per ovvi motivi vi è la presenza del più elevato numero di strutture di vendita.
  Qui occorre perseguire l'obiettivo strategico individuato dal PAT che consiste nella valorizzazione del cuore pulsante della città, all'insegna dell'innovazione, ma anche della valorizzazione dell'identità culturale, storica ed economica.
  Le azioni da mettere in atto dovranno essere finalizzate a favorire la continuità degli itinerari commerciali, il riuso dei contenitori vuoti, un'adeguata accessibilità e segnaletica per le diverse componenti della mobilità (treno, bus, auto, ciclisti, pedoni), la riconfigurazione degli spazi pubblici, la valorizzazione degli aspetti naturali e paesaggistici.

- Gli *assi di penetrazione alla città:* Viale della Pace, Viale Trieste, Viale Trento, Corso San Felice, Viale San Lazzaro, Viale Verona, Viale Sant'Agostino costituiscono gli assi portanti del sistema distributivo vicentino. Questi assi presentano, per lo meno nei tratti più prossimi al centro storico, tessuti analoghi a questo, messi in secondo piano da una presenza viabilistica invadente. Occorre favorire la riqualificazione di tali assi pensando, per esempio, a una diversa organizzazione delle sezioni stradali, in alcuni casi sufficientemente ampie per organizzare i diversi tipi di percorrenza: pedonale, ciclabile, con i mezzi pubblici, con le auto. Questi sistemi viari possono diventare elementi di relazione capaci di collegare il cuore della città ai quartieri più periferici, occorre pertanto rendere attrattivi questi luoghi e lavorare sulla qualità urbana.

- I *centri periferici:* i quartieri meno centrali e le cosiddette "frazioni" hanno un ruolo fondamentale nel sistema commerciale vicentino. Costituiscono delle "centralità" caratterizzate dalla presenza di funzioni attrattive (il supermercato, il piccolo centro commerciale, lo spazio per il mercato settimanale, la chiesa, l'ufficio postale, le scuole, la contiguità di esercizi di vicinato). Anche qui bisogna operare sulla qualità

dei luoghi e renderli più attrattivi favorendo lo sviluppo commerciale e l'integrazione con le attrezzature pubbliche.
L'Amministrazione ha già messo in atto alcune azioni, anche in accordo con il privato, per la valorizzazione di queste centralità. E' il caso del quartiere "Laghetto" dove è previsto il potenziamento dell'offerta commerciale esistente mediante un ampliamento del supermercato di quartiere che consoliderà la capacità attrattiva del luogo favorendo la vitalità degli esercizi di vicinato qui presenti.

Per quanto riguarda infine il sistema della grande distribuzione presente nel territorio comunale come è noto è organizzato:
- ad est, lungo l'asse della mobilità principale di distribuzione del traffico, la Strada Padana verso Padova, dove sono prevalentemente localizzate le grandi strutture di vendita esistenti;
- a ovest lungo la SR11 che, con la parallela Autostrada A4 Brescia-Padova, rappresenta il principale collegamento per il traffico su gomma tra Vicenza e Verona, conosciuta anche come "Strada Mercato".
  Qui si è in presenza di numerose medie strutture di vendita.

Tale sistema peraltro, vede a Est come a Ovest, la presenza di volumi commerciali non completamente attuati, con interventi in parte già approvati e in parte con opere iniziate ma sospese, conseguenza dell'attuale crisi economica, che rallentano così la realizzazione delle nuove strutture e degli insediamenti nel loro complesso.

Queste condizioni e le finalità della Legge Regionale che spingono verso la riqualificazione di ambiti urbani già edificati e a un minore consumo di territorio non urbanizzato, giustificano la soluzione per cui, per l'individuazione dei nuovi insediamenti idonei ad ospitare medie e grandi strutture di vendita, dovranno essere considerate non solo le condizioni della vigente programmazione ma anche le situazioni che prevedono una minore utilizzazione di aree non urbanizzate, con particolare riguardo alle aree di riqualificazione e riconversione urbanistica ed edilizia.

Tutto ciò premesso, in relazione alle domande pervenute e all'attività istruttoria svolta dagli uffici, risultano situazioni comportanti l'esclusione da individuazione di area di degrado le seguenti:

a. <u>Immobili ricadenti all'interno degli ambiti parchi commerciali</u>, in quanto in tali ambiti le richieste per la localizzazione di strutture di vendita medio-grandi possono essere valutate con le normali procedure relative ai parchi commerciali:
   1. G.R.C. S.p.a. – Parco Commerciale Pomari
   2. LOCAT S.p.A. – Parco Commerciale Vicenza Est
   3. AREA UNO S.R.L.
   4. IMMOBILIARE SERENA – Parco Commerciale Vicenza Est

b. <u>Immobili ricadenti all'interno di Piani Urbanistici Attuativi con opere di urbanizzazione in corso</u>, e quindi non assimilabili ad aree degradate, o soggetti a PUA:
   5. PERUFFO ALESSANDRO - F.LLI TODESCAN ALESSANDRO E FRANCO - BEVILACQUA DANIELA - DOMUS S.R.L. - MD S.A.S. – PUA P.A.P. 2
   6. CONSORZIO GRANATIERI DI SARDEGNA – PUA Granatieri di Sardegna
   7. ZENI GABRIELLA - PUA Polo Est

c. Aree inedificate e pertanto non riconducibili a situazioni di degrado ai sensi del regolamento commerciale:
   8. PESAVENTO GIOVANNINA, ROBERTO, DANIELA, SUSANNA – BILDING INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE
   9. LA PRIA S.P.A. - G2P SRL - ROSA GILIO OTTAVIANO Viale della Serenissima

d. Immobili coincidenti con un singolo immobile, le cui dimensioni non sono tali da garantire efficaci obiettivi di riqualificazione urbanistica dell'ambito in cui ricadono:
   10. LA PRIA S.P.A. - CRISTINA PAULON Via del Commercio 7
   11. EXCELSIA NOVE - Via Pecori Giraldi

e. Immobili ricadenti in ambiti per i quali non è riconosciuta una vocazione commerciale dal PI vigente:
   12. ELIT

f. Istanze non pertinenti:
   13. BRAZZALE LINO – Area mercato ortofrutticolo
   14. GENNARI PIETRO – Aree Ex Lanificio Rossi/Area Speciale 1

Pertanto le istanze ritenute ammissibili e oggetto di schedatura per il riconosciuto stato di degrado sono le seguenti:

1. FERRETTO GROUP S.P.A. - Località Ponte Alto, Strada Padana Verso Verona
2. NOARO COSTRUZIONI S.R.L. - Località Ponte Alto, Strada Padana Verso Verona

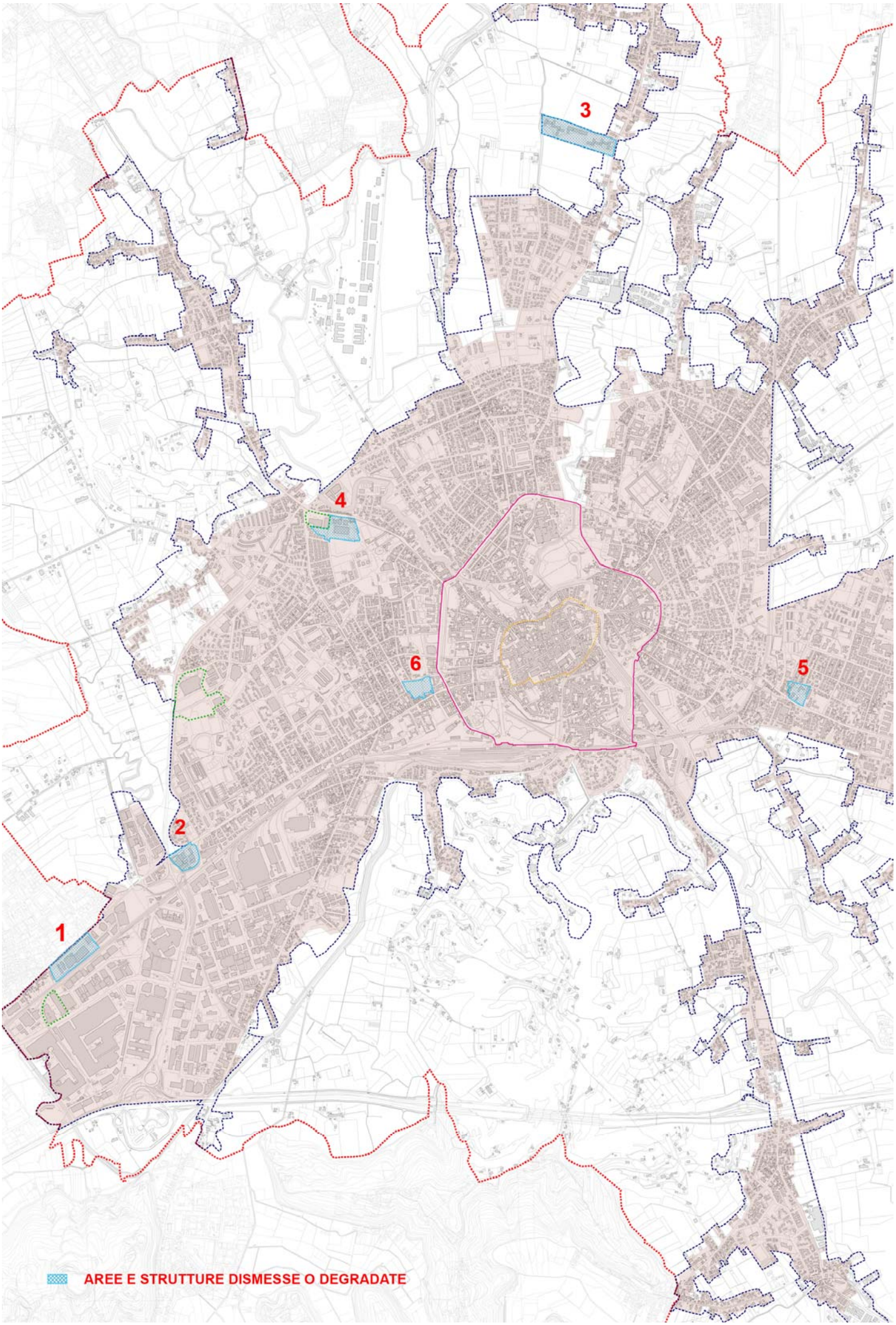
In entrambi i casi gli ambiti "di degrado" proposti sono stati riperimetrati in modo da garantire effettivi obiettivi di riqualificazione.

A queste aree si aggiungono quelle individuate dagli uffici:

3. AREA ULSS Strada Marosticana
4. AREA EX CONSORZIO AGRARIO LOMBARDO VENETO Viale Trento
5. Area EX ENEL Viale della Pace
6. AREA PU7 Via Cattaneo

Si riportano di seguito la planimetria con la localizzazione delle aree di degrado e i principali obiettivi di riqualificazione per ciascun ambito.

Per un'analisi più esauriente si rinvia alle schede di analisi riportate in appendice e alle schede di progetto di cui all'Elaborato 5 – Schede Urbanistiche del Piano degli Interventi.


1
2
3
4
5
6
AREE E STRUTTURE DISMESSE O DEGRADATE

	AMBITO	DESCRIZIONE E OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE
1	FERRETTO GROUP S.P.A. Località Ponte Alto, Strada Padana Verso Verona	L'ambito si attesta lungo la SR 11, asse viario oggetto 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. *Criticità:* L'area in questione si inserisce all'interno di un ambito fortemente segnato dalla presenza di importanti infrastrutture con le conseguenze che ne derivano: congestione da traffico e problemi sulla viabilità esistente, frequenti intersezioni con la viabilità trasversale, criticità legate agli accessi carrabili delle attività presenti a nastro lungo l'asse stradale. Frequenti anche i casi di degrado edilizio e scarsa qualità ambientale: sono ricorrenti infatti i casi di insediamenti, come nel caso in questione, costituiti da manufatti di dimensioni medio-grandi su di un lotto che funge da parcheggio e area carico-scarico merce e deposito. Alla scarsa qualità dello spazio privato si aggiunge la scarsa qualità dello spazio pubblico. *Obiettivi di riqualificazione:* Uno degli obiettivi di riqualificazione è quello di far perdere la connotazione di area periferica; attivando iniziative di inclusione urbana a partire dalla qualità degli spazi pubblici, degli spazi a margine della viabilità, dei vuoti affinchè la SR11 assuma i caratteri di una strada urbana, configurandola come asse alberato, con corsie per la mobilità lenta (pedoni e ciclisti) e spazi dedicati alle fermate del trasporto pubblico. Il verde avrà un ruolo fondamentale, contribuendo a migliorare l'asse di penetrazione al centro storico. Le connessioni verdi, ossia filari alberati lungo la viabilità (greenways), aggiunte alle aree verdi private, con la funzione di mitigazione acustico -ambientale, costituiscono un'importante occasione di riqualificazione ambientale. Agli obiettivi di riqualificazione ambientale da raggiungere mediante interventi sugli spazi pubblici vanno ad aggiungersi le azioni sugli spazi privati. La nuova edificazione dovrà perseguire i seguenti obiettivi: 1. efficienza energetica 2. comfort abitativo 3. risparmio idrico e mitigazione idraulica; Nella scelta delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare occorrerà: - rispondere prioritariamente ad esigenze di risparmio di risorse energetiche ed idriche; - attuare la riduzione del consumo di energia non rinnovabile per il contenimento delle emissioni di CO_2 in atmosfera; - incentivare l'uso di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità

		ed eco-sostenibilità; - promuovere la riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi energetici da esso derivanti, al fine di conservare e proteggere l'ambiente. Si intende incentivare la realizzazione di coperture e terrazzi verdi, con il vantaggio di una elevata ritenzione idrica, un maggior isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese, riduzione dell'effetto "isola di calore". Negli spazi scoperti dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta dei fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano, mitigazione visiva dell'insediamento, di controllo degli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico, mettendo a dimora piantumazioni in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere l'edificio dalla radiazione solare estiva. Dovranno essere realizzate opportune opere di mitigazione idraulica in ragione del fatto che l'area ricade in zona P2 del PAI. Dovranno essere previsti spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole) e per i veicoli attrezzati per l'asporto. Dovrà essere realizzata una rete di percorsi della mobilità sostenibile (percorsi pedonali, ciclabili, ciclo-pedonali), ovvero collegando ed integrando i percorsi già esistenti nell'intorno dell'area d'intervento. Tali percorsi dovranno offrire condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza, autonomia, assenza di barriere architettoniche ed integrasi con il sistema delle aree verdi, degli spazi pubblici e servizi presenti nell'area. I percorsi ciclabili dovranno essere corredati di spazi e attrezzature idonee allo stallo dei veicoli.
2	NOARO COSTRUZIONI S.R.L. E AREE LIMITROFE Località Ponte Alto, Strada Padana Verso Verona	L'ambito si attesta lungo la SR 11 e riguarda l'isolato compreso tra la roggia Dioma, la ferrovia e il raccordo con viale del Sole. Parte dell'isolato è interessato dall'accordo ex art. 6 LR 11/2004 denominato Noaro costruzioni, che ha già in parte attivato un processo di riqualificazione dell'ambito, che vede nel riconoscimento della connotazione di area di degrado il pieno sviluppo della ricucitura con il tessuto urbano adiacente. *Criticità:* Gli immobili presenti sono di scarso valore edilizio e caratterizzati da una elevata superficie coperta, si tratta di fabbricati produttivi con copertura a shed. Attualmente i fabbricati insistono lungo tutto il lato ovest sul corso dalla Roggia Dioma, costituendone di fatto l'argine. L'ambito, pertanto, si configura come un complesso edilizio costituito da volumi frammentati che configurano un assetto più riconducibile ad una zona industriale che ad un centro abitato, di scarso valore edilizio a destinazione

		artigianale, commerciale e residenziale. L'area scoperta è un piazzale asfaltato. Anche per questa porzione di ambito occorre attivare un processo di riqualificazione del tessuto insediativo esistente e di valorizzazione della roggia Dioma. Occorre aumentale lo spazio di respiro della roggia, rendere lo spazio più permeabile, piantumato e fruibile, creare una rete verde di percorrenze ciclopedonali. Occorre proporre un mix di funzioni più vivibili, affiancando al produttivo, destinazioni commerciali, direzionali, pubblici esercizi. *Obiettivi di riqualificazione:* Obiettivo degli interventi è la riqualificazione di quest'area dismessa, riorganizzandola e riqualificandola in relazione a una localizzazione strategica quale accesso privilegiato alla città. La posizione dell'area presuppone la necessità di prestare attenzione alla qualità architettonica del nuovo fabbricato che andrà ad insediarsi. Analoga attenzione andrà rivolta agli spazi scoperti, per gran parte destinati alla sosta, che dovranno essere dotati di arredi esterni e vegetazione. Obiettivo principale è creare una configurazione di spazi coperti e scoperti che favorisca gli aspetti infrastrutturali e logistici e valorizzi l'area e le sue immediate circostanze, attivando . un processo di riqualificazione del tessuto insediativo esistente e di valorizzazione della roggia Dioma. Come detto, Attualmente i fabbricati insistono sul corso d'acqua, pertanto occorre aumentale lo spazio di respiro della roggia, rendere lo spazio più permeabile, piantumato e fruibile, creare una rete verde di percorrenze ciclopedonali. Occorre proporre un mix di funzioni più vivibili, affiancando alla destinazione prevalentemente produttiva attuale, destinazioni commerciali, direzionali e pubblici esercizi.
3	AREA ULSS Strada Marosticana	Si tratta di un'area di forma rettangolare di circa 80.000 mq, i cui estremi sono definiti ad est dalla Strada Provinciale Marosticana, ad ovest dalla Strada Chiesa di Polegge e dalla roggia Maglio, a nord dalla Roggia Gazzadora, a sud da campi coltivati. *Criticità:* I fabbricati che insistono sull'area, le mai utilizzate strutture psichiatriche, sono a uno o due piani fuori terra, composti da semplici moduli rettangolari disposti ortogonalmente tra loro in modo alternato, tale sequenza è interrotta nella parte centrale dalla presenza di alcuni fabbricati di tipologia a capannone ad un piano. Gli unici edifici utilizzati, a scopi sociali, sono quelli alle estremità, il restante patrimonio edilizio è in forte stato di abbandono e degrado.

		Obiettivi di riqualificazione: L'intervento di riqualificazione ha come obiettivo la sostituzione delle attuali strutture ormai obsolete con fabbricati moderni e idonei all'insediamento delle nuove strutture e attrezzature per la gestione della sicurezza e della prevenzione , importanti funzioni assegnate dal PAT all'area.. A tal fine è stato sottoscritto un accordo di programma che prevede il recupero dell'area mediante la modifica della destinazione d'uso per consentire l'insediamento del Polo della Prevenzione, la realizzazione di un'area attrezzata per attività ricreative, infrastrutturata per lo svolgimento delle operazioni di soccorso e di assistenza alla popolazione. Una parte dell'area sarà oggetto di valorizzazione patrimoniale per consentire all'ente di ricavare risorse atte lla realizzazione delle nuove strutture. L'area verra' riqualificata mediante la demolizione degli attuali edifici e nella quale potranno trovare localizzazione, integrandosi in quelle del SUEM, della Croce Rossa e per la Protezione Civile, strutture comunali per la gestione delle emergenze. Le funzioni e le corrispondenti superfici da localizzazione nell'ambito del Polo della Prevenzione sono state definite a partire dalle situazioni di fatto dei servizi attuali e sulla base di numerosi incontri effettuati con i soggetti interessati anche con il coordinamento della Prefettura di Vicenza. Le modalità di utilizzo degli immobili di proprietà ULSS da parte degli altri enti (Prefettura, Comune, Provincia) saranno stabilite con l'autorizzazione della Giunta Regionale. L'ULSS si è impegnata a dare al Comune di Vicenza l'uso della rimanente area, non interessata dagli interventi di diretto interesse dell'ULSS medesima, con concessione non onerosa, per le finalità di protezione civile anche con facoltá di assegnarla, per le medesime finalità, ad organizzazioni e associazioni operanti nel quadro della Protezione Civile quali l'Associazione Nazionale Alpini. L'assegnazione dovrà consentire al Comune e a dette associazioni assegnatarie di realizzaregli edifici, impianti, piazzali e le connesse sistemazioni necessarie alla realizzazione delle suddette funzioni. La distribuzione degli edifici nell'area, il sistema di accesso e la conformazione delle aree di sosta dovranno essere organizzate al fine di offrire la migliore utilizzazione in caso di emergenza. Inoltre la dislocazione di una attrezzatura commerciale dotata di ulteriori ampi spazi di sosta nella parte est potrà integrare, in caso di necessità, le già ampie superfici di piazzali del Polo della Prevenzione. I piazzali e i parcheggi dovranno garantire elevate percentuali di permeabilità in modo da attenuare l'impatto idraulico dell'insediamento; comunque, per la grande superficie impermeabilizzata dalla realizzazione dell'edificio, dovranno essere adottate adeguate misure di mitigazione mediante bacini di laminazione e accumulo e la realizzazione di fossi di guardia di sezione maggiorata.

		Per quanto riguarda l'accessibilità all'area, come già accennato, l'accesso al Polo della Prevenzione avverrà dalla Marosticana. L'accesso, da realizzare sarà costituito da una rotatoria di raggio idoneo alla distribuzione dei previsti volumi di traffico e, per posizionamento e geometrie, in grado di essere successivamente modificata per la realizzazione dello svincolo di accesso alla tangenziale Nord-Est. La progettazione esecutiva delle opere mirerà a ridurre al minimo le superfici impermeabilizzate all'interno dell'area e all'impiego negli spazi scoperti di materiali drenanti. Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai due corsi d'acqua presenti lungo l'area che dovranno essere opportunamente valorizzati.
4	AREA EX C.A.L.V. Viale Trento	L'area ricade all'interno della Spina Ovest. L'ambito individuato è stato fino a qualche anno fa punto vendita del Consorzio Agrario Lombardo Veneto. E' compreso tra viale Trento, l'area con attività commerciali e l'edificato che si sviluppa lungo via Stuparich ad ovest, un'area non edificata a sud, gli Istituti Baronio e Saveriano delle Missioni Estere ad est. E' costituito da una serie di fabbricati realizzati tra gli anni 60 e 70. Qui il Consorzio offriva ai suoi clienti i prodotti per l'agricoltura e quindi il punto vendita col tempo è venuto a trovarsi scollegato dalle zone agricole a cui i prodotti erano destinati. Inoltre l'attività generava un traffico anomalo per una zona urbana costituito principalmente da automezzi pesanti, trattori con rimorchio, etc. Per questi motivi il Consorzio ha dismesso l'attività e ha ceduto questa e altre proprietà ad un fondo comune di investimento immobiliare (Fondo Agris) con l'obiettivo della loro valorizzazione. L'attuale complesso edilizio è costituito da tre edifici principali di grande dimensione e da fabbricati accessori più piccoli. Sul fronte nord lungo viale Trento vi è un distributore di carburanti. *Criticità:* Il traffico veicolare attualmente grava tutto su viale Trento e viale Pecori Giraldi. Tutte le aree, fatta eccezione per la zona degli istituti, sono prive di verde e di parcheggi pubblici. La zona residenziale limitrofa è una zona fortemente edificata e priva di aree a servizi. Complessivamente l'area si presenta in situazione di degrado e di disordine architettonico a causa della scarsa qualità degli edifici e delle modifiche apportate negli anni, configurando una situazione edilizia incongrua rispetto all'edificato circostante. *Obiettivi di riqualificazione:* Il PAT prima e il PI poi hanno individuato questo come un ambito di riqualificazione e di riconversione al fine di consentire la sua integrazione nel tessuto urbano con destinazioni residenziali, commerciali, realizzazione di

		servizi pubblici, aree a parco urbano integrate nella Spina Ovest. Gli obiettivi di riqualificazione sono i seguenti: - bonifica ambientale; - sostituzione delle attuali strutture produttive con altre più consone al contesto; - individuazione di spazi pubblici e creazione di aree a verde attrezzato al servizio sia dei nuovi insediamenti sia delle limitrofe zone residenziali; - realizzazione di percorsi ciclo-pedonali ad integrazione di quelli esistenti; - nuovi interventi viabilistici in grado di drenare il traffico veicolare esistente e quello generato dal nuovo insediamento.
5	Area EX ENEL Viale della Pace	Si tratta di un area lungo V.le della Pace un tempo sede di uffici, depositi e impianti tecnologici di proprietà ENEL. *Criticità:* E' un complesso edilizio in stato di abbandono che ha creato notevoli problemi di ordine pubblico. Gli spazi dell'ex centrale sono stati ripetutamente occupati in modo abusivo da senzatetto e ciò ha comportato azioni di sgombero e sigillatura delle aperture. *Obiettivi di riqualificazione:* Il reiterarsi delle situazioni di degrado sociale rende necessario un urgente intervento di riqualificazione dell'ambito. L'integrazione delle diverse forme distributive e del sistema commerciale con la rete dei servizi, la rigenerazione di un ambito fortemente degradato anche attraverso l'offerta di nuovi punti di "centralità", anche mediante il ricorso a forme di intesa e meccanismi di concertazione tra soggetti pubblici e privati nella costruzione di politiche commerciali, finalizzati alla valorizzazione della funzione commerciale urbana in tutte le sue componenti dimensionali e con particolare attenzione al sistema degli esercizi di vicinato. Il progetto di riordino dovrà prevedere: - la bonifica ambientale; - la sostituzione dei fabbricati esistenti con nuove strutture; - il riordino della viabilità pubblica e privata, attraverso interventi sulla viabilità esistente, realizzazione di nuove infrastrutture e di percorsi pedonali e ciclabili; - la realizzazione di aree a verde attrezzato e di interventi di mitigazione a causa della presenza di impianti elettrici nella proprietà adiacente; - la realizzazione in perequazione di una struttura pubblica da concordare con l'Amministrazione Comunale. Trattandosi di un'area attualmente destinata a servizi (ZTO F) gli interventi di riqualificazione dovranno essere attuati mediante un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.

6	AREA PU7 Via Cattaneo	E' l'area compresa tra le vie Cattaneo, dei Mille e Corso S.S. Felice e Fortunato. E' stata la sede delle Acciaierie Beltrame S.p.A. L'ambito individuato dal PI presenta una superficie territoriale di circa mq. 23.000. Parte dell'area, la porzione est, è interessata da un parcheggio di 272 posti auto gestito da AIM. La rimanente parte, oggetto di messa in sicurezza, è sterrata. L'area è stata infatti oggetto di caratterizzazione ambientale e suddivisa in due macro-aree denominate parcheggio e area sterrata. Le indagini ARPAV hanno confermato il mancato rispetto delle CSC per siti ad uso industriale/commerciale. E' stata pertanto verificata la contaminazione della matrice terreno da metalli pesanti. Il Comune di Vicenza ha ottenuto un fondo regionale per il finanziamento delle operazioni di bonifica. Si inserisce all'interno della cosiddetta Spina Ovest, uno dei principali ambiti di intervento del PI. Ha una posizione strategica in quanto fa da collegamento tra l'importante area delle Ferrotramvie e del limitrofo ambito individuato come sede del Nuovo Centro Civico Comunale e il comparto del Nuovo Teatro Comunale. Gran parte dell'ambito è destinato dal PI a funzioni pubbliche (verde e viabilità). Il PI vigente consente di destinare anche tutta la potenzialità edificatoria a destinazioni non residenziali. *Criticità:* La principale criticità è legata all'importante attività di bonifica dei suoli a carico del Comune. *Obiettivi di riqualificazione:* Gli obiettivi per quest'area sono: - rigenerazione e valorizzazione mediante un mix di funzioni pubbliche e private di elevata qualità architettonica e ambientale; - realizzazione di un asse ciclo-pedonale che faccia da cerniera tra gli ambiti strategici che si attestano nella Spina Ovest; - adeguata risposta al fabbisogno di sosta.

1.2.3. Insediamento strutture di vendita nel centro storico

In Centro Storico, ZTO A ex DM 1444/1968, con l'intervento della LR n. 50/2012 e del Regolamento attuativo, la localizzazione nel Piano degli Interventi delle medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadrati, e delle grandi strutture di vendita, non è necessaria qualora la destinazione urbanistica dell'area sia compatibile.

Con la presente variante l'Amministrazione intende fare un passo in più rispetto a quanto previsto dalla normativa regionale individuando un ambito all'interno del centro storico potenzialmente idoneo all'insediamento delle suddette strutture effettivamente in grado di assicurare il rafforzamento e la promozione del "cuore" della città di Vicenza e incrementare l'attrattività del centro storico.
In questo ambito, che coincide con i "luoghi storici" del commercio e nel rispetto degli obiettivi di tutela del sito dichiarato Patrimonio dell'Umanità da parte dell'Unesco, l'Amministrazione intende procedere anche mediante forme di concertazione con i privati al fine di garantire gli obiettivi dettati dalla legge e la tutela e valorizzazione del patrimonio storico architettonico.

Si propone pertanto una integrazione dell'attuale disciplina normativa, anche alla luce degli esiti dello studio commissionato dal Comune di Vicenza e redatto da Confcommercio sui cosiddetti "Contenitori irrisolti", al fine di valorizzare gli immobili suddetti mediante l'insediamento di strutture di vendita.

In particolare la nuova disciplina consente di insediare, al fine di integrare la rete commerciale di prossimità del Centro Storico favorendone il potenziamento, all'interno del perimetro individuato nell'Elaborato 9 – LR 50/2012, anche medie e grandi strutture di vendita con le seguenti procedure:
a. mediante Accordo ex art. 6 LR 11/2004;
b. per edifici culturali di cui alla Parte seconda del DLgs 42/2004, previo parere della Soprintendenza in ordine alla nuova destinazioned'uso e agli interventi edilizi richiesti.
Le procedure sarano oggetto di convenzione con il Comune il cui testo sarà sottoposto l'approvazione del Consiglio comunale ai fini del rilascio del titolo edilizio convenzionato.
La convenzione disciplinerà, in particolare, le misure di mitigazione e compensazione derivanti dai previsti impatti relativi all'insediamento dell'attività, gli oneri a carico dell'attuatore, le garanzie, nonché gli aspetti architettonici dell'intervento e i termini temporali di attuazione.
In relazione agli effetti attesi generati dall'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e per conseguire le finalità di cui sopra, il Comune verificherà le proposte di insediamento con particolare attenzione all'integrazione e al potenziamento degli itinerari commerciali, al rafforzamento e alla promozione del Centro Storico con azioni e attività per la promozione turistica, cultutale e di intrattenimento.
Il Comune valuterà inoltre anche gli impatti cumulativi, verificherà i seguenti aspetti:
- la mobilità e accessibilità, anche con riferimento al TPL, la sosta e l'adeguatezza delle infrastrutture esistenti;
- abbattimento delle barriere architettoniche e adeguatezza dei servizi presenti quali la gestione dei rifiuti e la consegna merci;
- aspetti ambientali quali il rumore, inquinamento atmosferico, risparmio ed efficienza energetica;
- adeguamento e necessità di riqualificazione della segnaletica, dell'arredo urbano nel contesto territoriale di riferimento.

Gli obiettivi da perseguire sono pertanto i seguenti:
- incrementare l'attrattività del centro storico;
- ottimizzare e valorizzare gli immobili non utilizzati o sottoutilizzati;
- attivare processi di rilancio del centro storico mediante la crescita e l'innovazione dei servizi, la valorizzazione degli elementi di attrazione con particolare attenzione agli aspetti socio-economici, ambientali e culturali.

Segue la planimetria con il perimetro dell'ambito idoneo all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.

1.2.4. Ricognizione dei Parchi commerciali esistenti

Relativamente al riconoscimento dei Parchi commerciali sul territorio comunale, con l'entrata in vigore della LR 50/2012 e del Regolamento d'attuazione n. 1 il Comune è chiamato a concludere il processo di individuazione nello strumento urbanistico dei parchi commerciali esistenti, pena l'inapplicabilità dei nuovi criteri per la pianificazione locale.
In particolare, il rilascio di autorizzazioni amministrative per l'apertura di medie strutture di vendita, l'approvazione di nuove aree per l'insediamento di attività commerciali e l'applicazione dell'approccio sequenziale risulterebbero più difficili da applicare e perseguire.
Va peraltro evidenziato come la nuova disciplina regionale abbia modificato la definizione di parco commerciale, riducendo la presenza di esercizi commerciali da tre

a due, pur mantenendo il limite dimensionale minimo di 2500 mq di superficie di vendita complessivo.
Con la vigente normativa si definisce, infatti, parco commerciale l'aggregazione di strutture commerciali che posseggono i seguenti requisiti:

a. sono individuati dallo strumento urbanistico comunale esclusivamente nelle zone produttive (ZTO di tipo D);
b) la sommatoria delle superfici di vendita deve essere superiore a 2.500 mq e gli esercizi commerciali devono essere nel numero minimo di due (2);
c) gli esercizi commerciali devono essere collocati all'interno di strutture edilizie distinte e a prevalente destinazione commerciale, ubicate nel medesimo contesto localizzativo, dotate di un sistema di accessibilità comune, diretto o indiretto alla viabilità pubblica, nel quale confluisce il traffico generato dal complesso degli esercizi;
d) gli esercizi commerciali possono essere dotati di infrastrutture a parcheggio anche distinte;
e) la viabilità che separa gli esercizi commerciali deve essere classificata di tipo E ed F secondo il codice della Strada (non configurano parco commerciale le aggregazioni separate da strade di tipo A, B, C e D).

Alla luce delle nuove disposizioni regionali è stata necessaria una nuova ricognizione sul territorio comunale per la verifica dell'esistenza di parchi commerciali tenendo conto dell'evoluzione urbanistica e infrastrutturale che ha caratterizzato il territorio comunale di Vicenza.
L'individuazione delle aggregazioni commerciali riconducibili alla definizione di parco commerciale, che ci si appresta a identificare, ex LR 50/2012, considera non solo le zone già classificate di tipo produttivo dal PI vigente, ma anche le aree che a seguito dell'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi devono ora essere riconosciute come zone di completamento.
E' il caso, ad esempio, dei piani di lottizzazione di Vicenza est (PUA 195 "Maltauro" e 209 "Unicomm/Send") che per effetto della decadenza e per il completamento della quasi totalità delle opere di urbanizzazione, previste in convenzione si possono individuare come zone di completamento di tipo D.

Dall'analisi del territorio comunale e delle strutture di vendita commerciali esistenti, rispetto ai criteri regionali per il riconoscimento dei parchi commerciali precedentemente menzionati, sono stati individuati nel Comune di Vicenza i seguenti parchi commerciali:

a) Parco commerciale "Viale della Scienza"

Si tratta di due strutture di vendita (GranCasa e GranBrico) collocate all'interno di edifici distinti esclusivamente a destinazione commerciale, ma appartenenti alla medesima zona territoriale omogenea di tipo D15, inserite in uno spazio unitario con infrastrutture a parcheggio e accessibilità alla viabilità pubblica comuni.
Le superfici di vendita autorizzate e in esercizio sono pari a 8.097 mq.
Oggi tutta l'area è impermeabilizzata, per la presenza degli edifici e dei parcheggi che occupano la restante superficie scoperta, producendo il cosiddetto fenomeno dell'isola di calore, ovvero della produzione di un microclima più caldo (variabile sino a 4-5° C) rispetto alle circostanti zone periferiche e rurali.
Detta criticità può essere parzialmente ridotta attraverso interventi di rifacimento delle coperture degli edifici, prevedendo sistemi con tetto a verde estensivo e/o intensivo.

Ulteriori interventi si rendono necessari per migliorare gli accessi e, in particolare, rendere maggiormente sicuri gli innesti su Viale della Scienza in uscita dal Parco commerciale e di attraversamento della stessa viabilità pubblica per il collegamento con la ciclabile "portante" di connessione con il Comune di Altavilla Vicentina.

b) Parco commerciale "Pomari"

Si tratta di un ambito che ha origine dal piano di riqualificazione urbanistica "Piruea Pomari" e che propone allo stato attuale due strutture a totale vocazione commerciale (centro commerciale Auchan e Brico Center) e una serie di edifici con destinazioni miste, commerciali e direzionali. Nell'area sono previsti inoltre altri interventi edilizi (in parte già autorizzati a livello edilizio) a prevalente destinazione commerciale che andranno a collocarsi nelle immediate vicinanze delle due strutture citate, divisi tra loro da una viabilità "locale", ovvero da infrastrutture viarie che non inficiano le condizioni per il riconoscimento di parco commerciale.
L'ambito a parco commerciale include attività commerciali esistenti con superficie di vendita pari a 10.155 mq, alle quali vanno aggiunte cinque richieste di nuova apertura pari a circa 11.255 mq, depositate presso Settore Politiche dello Sviluppo e soggette a provvedimento di sospensione.
L'ampiezza e le potenzialità commerciali rendono il Parco commerciale "Pomari" il secondo per importanza, tuttavia il suo inserimento in un contesto densamente edificato fanno sì che lo stesso assuma maggiore rilevanza dal punto di vista dell'impatto sul tessuto residenziale circostante.
Dovrà essere posta grande attenzione alle criticità che l'attuale assetto viario può comportare. In particolare si dovranno evitare accessi carrai lungo l'asse di Via Soldà, preferendo innesti in rotatoria e lungo il tratto di Via Fermi, alle spalle del centro commerciale Auchan, che resterà in proprietà privata. A tal proposito non dovranno essere più presenti tratti di sottoservizi in dotazione ai gestori delle reti.

Sarà inoltre necessario valutare soluzioni di mitigazione dell'effetto "isola di calore", adottando tecniche simili a quelle già parzialmente adottate per l'edificio della Camera di Commercio in Via Montale, ma anche attraverso la piantumazione di alberi nel caso di parcheggi a raso.

c) Parco commerciale "Via Scolari e Viale Serenissima"

Si tratta di un ambito che comprende aree edificate in epoche diverse e con differenti procedure autorizzative (interventi edilizi diretti e piani attuativi), che prevedono prevalentemente destinazione commerciale.
Attualmente esistono strutture in forma di centro commerciale (Palladio) e come singole unità di vendita (immobile Send), la cui superficie di vendita complessiva è pari a 32.778 mq, alle quali vanno aggiunte richieste di nuove aperture nell'edificio ex Fergia, per complessivi 4.625 mq. di vendita, nell'ambito dell'ex PUA 209 per aggiuntivi 2.490 mq e, infine, nel piano di lottizzazione n. 215 - in corso di realizzazione – per ulteriori superfici di vendita, attualmente non determinabili perché non è ancora pervenuta alcuna istanza di rilascio autorizzativo.
La progressiva cementificazione del territorio ha ridotto la capacità di drenaggio delle aree interessate all'inurbamento rendendo troppo rapidamente obsolete le reti fognarie. Destinando le coperture dei nuovi insediamenti edilizi a giardino pensile, che funge da volano idraulico in caso di forti acquazzoni, si riducono gli effetti di allagamento e di tracimazione della rete fognaria.
La funzione di un giardino pensile assolve, nel caso specifico, anche un obiettivo di natura ecologica/ambientale, considerata la presenza della vicina Oasi naturalistica di Casale, con valenza di Sito di Intereresse Comunitario (SIC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS).

Anche in quest'ambito si riscontrano forti criticità per quanto attiene l'effetto "isola di calore" con tutte le conseguenze ad esso afferenti.

d) Parco commerciale "Viale Trento"

Si tratta di due edifici a prevalente destinazione commerciale appartenenti alla medesima zona urbanistica (D4), con infrastrutture a parcheggio parzialmente distinte ma comunicanti e con un sistema di accessibilità comune.
Attualmente in uno dei due edifici (ex Toys) è cessata l'attività per poter procedere a lavori di manutenzione; permane tuttavia la destinazione commerciale. La presenza dell'ipermercato PAM, con una superficie di vendita pari a 2.959 mq, fa si che qualsivoglia autorizzazione di nuova apertura richiesta per i locali ora chiusi, indistintamente dalla tipologia (esercizio di vicinato o media struttura) e dalla superficie di vendita , configuri l'ambito indicato come parco commerciale.
Come per il parco commerciale di Viale della Scienza le criticità in quest'ambito sono dovute all'assenza di superfici a verde (tutto l'ambito è completamente impermeabilizzato), con effetti di generazione di calore nei mesi estivi. L'accessibilità, inoltre, interferisce con la mobilità lenta, creando situazioni di pericolo in Viale Trento per la presenza della ciclabile.

1.2.5. Definizione delle dotazioni di parcheggi per le strutture di vendita

L'art. 21 – Requisiti urbanistici ed edilizi della LR 50/2012 in merito alle dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico al servizio degli insediamenti commerciali, anche in deroga alle previsioni di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni, stabilisce quanto segue:

a. per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali;
b. per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato sono definite dallo strumento urbanistico comunale;
c. per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici sono definite dallo strumento urbanistico comunale sulla base di quanto previsto dal regolamento regionale di cui all'articolo 4, tenuto conto altresì dei diversi settori merceologici e della tipologia dei prodotti posti in vendita.

Pertanto, rientrando nelle competenze comunali la definizione delle quantità di parcheggi di cui alle lettere b. e c., con la presente variante si è definito che per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali o di modifica di quelli esistenti devono essere reperite superfici minime a parcheggio come sotto riportate:

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="3">Quantità di parcheggi pubblici o privati a uso pubblico
ai sensi art. 5 Regolamento regionale n. 1/2013</td></tr>
<tr><td>Centro storico</td><td>Centro urbano</td><td>Fuori centro urbano</td></tr>
<tr><td>Esercizio di vicinato</td><td>0,8 mq/mq Sv</td><td>0,8 mq/mq Sv</td><td>1 mq/mq Sv</td></tr>
<tr><td>Medie strutture di vendita</td><td>convenzione</td><td>0,8 mq/mq Sv</td><td>1 mq/mq Sv</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Grandi strutture di vendita</td><td rowspan="2">convenzione</td><td>Zone di completamento
0,4 mq/mq Slp</td><td rowspan="2">Lett. b) comma 4 art. 5</td></tr>
<tr><td>Zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica
0,5 mq/mq Slp</td></tr>
</table>

Nel caso di PUA con previsione di insediamento di medie e le grandi strutture di vendita, la superficie a parcheggio dovuta è la maggiore tra quella risultante dall'applicazione dell'art. 19 delle NTO e quella richiesta secondo la tabella di cui sopra.
Con la presente variante si è pertanto proceduto, come meglio descritto al successivo capitolo 3.6, alla modifica/integrazione delle vigenti disposizioni normative di PI.

2. ADEGUAMENTO ALL'ACCORDO EX ART. 6 LR 11/2004 COMUNE DI VICENZA-ZAMBON GROUP

Tra le azioni di rilevante interesse pubblico individuate dal PAT vi è quella riguardante l'Area ex Zambon (AD4), per la quale il PAT rinvia all'intesa preliminare già definita e richiamata nel provvedimento di presa d'atto della Giunta Comunale n. 300 dell'8/10/2009, comprendente la realizzazione di un'area a parco attrezzata, la realizzazione di infrastrutture stradali e ciclopedonali, la previsione di insediamenti residenziali e la localizzazione di funzioni pubbliche.

Zambon Group S.p.A. nel corso del 2013 ha formalizzato la proposta di accordo ex art. 6 riguardante le proprietà del Comune di Vicenza e di Zambon.

La proposta di accordo presentata da "Zambon Group Spa – Comune di Vicenza" è stata ritenuta di interesse pubblico con Del. C.C. n. 46 del 26 luglio 2013 ed è stato dato mandato al Sindaco di sottoscrivere la proposta di accordo.

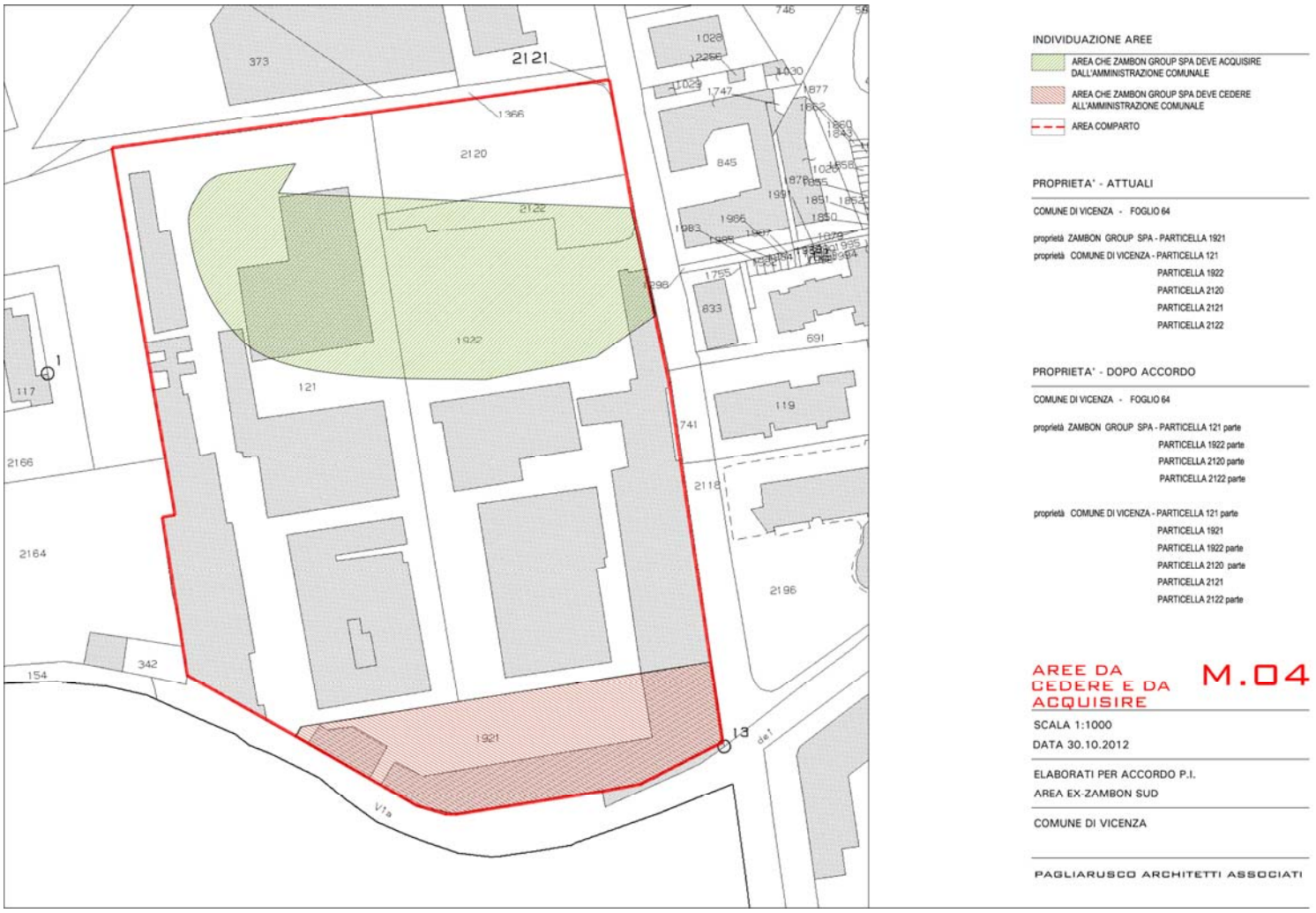
L'accordo è stato sottoscritto dalle parti in data 29 luglio 2013 (P.G. n. 57284/2013).
In particolare con l'accordo le parti hanno assunto i seguenti impegni:

a) Le Parti si sono impegnate al trasferimento delle seguenti porzioni di area:
   - il Comune si è impegnato a trasferire a Zambon Group un'area destinata a funzioni residenziali di circa 7.050 mq;
   - Zambon Group si è impegnata a trasferire al Comune di Vicenza l'area in proprietà avente una superficie catastale complessiva di circa 3.860 mq;
b) la Ditta si è impegnata a:
   - realizzare la bonifica dell'area nei tempi e modi previsti nel Progetto Operativo di Bonifica approvato nel corso della Conferenza dei Servizi del 19/12/2012;
   - farsi carico degli aspetti ambientali post bonifica (c.d. *post operam*);
   - fornire, a favore della Provincia di Vicenza, le garanzie fidejussorie relative alla corretta e completa esecuzione delle opere previste nel Progetto Operativo di Bonifica, secondo quanto riportato nel punto 2 della determina di approvazione del progetto stesso, del 22.1.2013 P.G. n°5583;
   - realizzare le seguenti opere di urbanizzazione, così come previste nel Progetto Urbanistico, con successiva cessione in favore del Comune:
     (i) parco urbano,
     (ii) nuova viabilità,
     (iii) reti infrastrutturali,
     (iv) sistemazione viabilità di via Cappuccini e via Monte Zovetto
   - cedere le aree destinate a standard;
   - rispettare i tempi per l'attuazione delle opere sopradescritte stimate in 3 anni a partire dal rilascio dei rispettivi permessi di costruire;
   - realizzare le edificazioni residenziali programmate nel Progetto Urbanistico in classe energetica A, perseguendo obiettivi di risparmio energetico con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
   - abbandonare il contenzioso promosso innanzi al T.A.R. Veneto ed al Consiglio di Stato, per sopravvenuta carenza di interesse, depositando presso le rispettive Segreterie il testo dell'intesa preliminare e del presente Accordo non appena lo stesso sarà perfezionato e le sue indicazioni recepite nel PI con atto di approvazione definitivo;

c) il Comune, a sua volta, si è impegnato:
   - a recepire nel PI i contenuti urbanistici del Progetto Urbanistico proposto da Zambon Group;

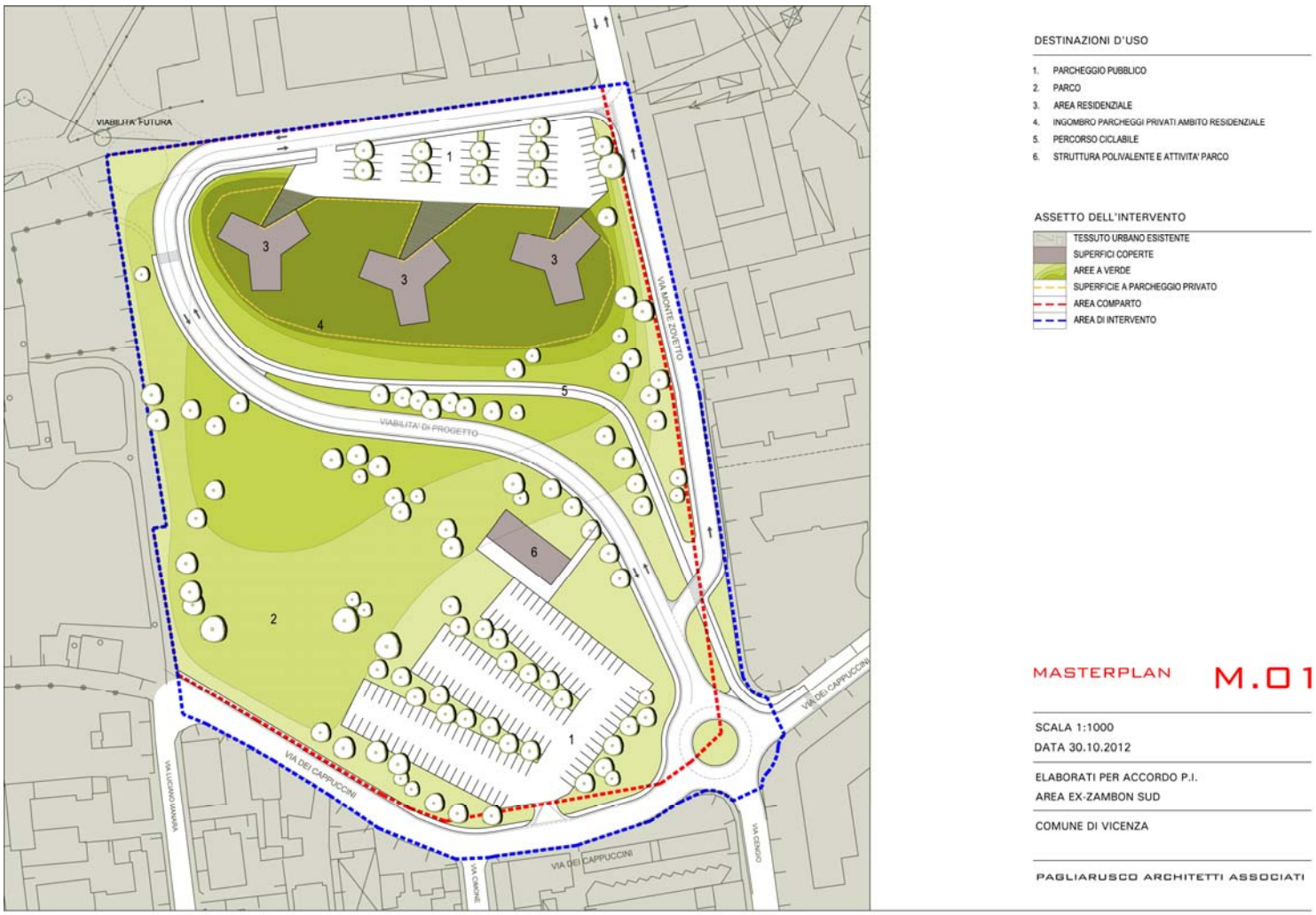
d) Le Parti hanno convenuto infine:
   - che i costi di esercizio delle opere ad uso pubblico sono previsti a carico dell'Amministrazione Comunale;
   - che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa e/o di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui sopra sono a carico della Ditta e non incidono sull'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui all' accordo.

Si riporta di seguito la tavola con l'individuazione delle aree previste in permuta, di cui alla tavola M.04 allegata all'accordo sottoscritto.



Gli interventi edilizi, in adempimento del Progetto Urbanistico così come recepito nel PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa e/o di rilascio del permesso di costruire.
Zambon Group si è impegnata infatti a presentare un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) comprensivo delle indicazioni progettuali inerenti alle opere di urbanizzazione e agli interventi edilizi.
L'area destinata a funzioni residenziali avrà un volume fuori terra pari a 30.000 mc, al netto del volume necessario per la realizzazione dell'autorimessa al piano terra.

La tavola M.01 contiene i principali elementi del Progetto Urbanistico prodotto da Zambon Group.



Il progetto per l'area persegue gli obiettivi di sviluppo delle funzioni di connessione tra parti di città ed il ruolo nella struttura urbana con la realizzazione di:

- un parco urbano con eventuale struttura polivalente di circa 16.000 mq.;
- un parcheggio pubblico di circa 3.150 mq.;
- un insediamento residenziale;
- interventi di ammodernamento e realizzazione delle infrastrutture e dei sottoservizi entro l'ambito dell'intervento.

Nell'area di 7.050 mq. che resterà privata è prevista la realizzazione di una piastra per box auto e autorimesse (5000 mq) e ai livelli superiori una volumetria di 30.000 mc con destinazione residenziale in cui saranno da applicare principi di bioarchitettura, con obiettivi di elevate prestazioni energetiche, uso di energie rinnovabili, risparmio di risorse.

L'accordo viene recepito nel PI mediante l'inserimento di una nuova scheda all'interno dell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche contenente le modalità di attuazione e i parametri urbanistici dell'accordo.

L'accordo tra Comune e Zambon Group prevede all'art. 7 – Validità dell'Accordo il venir meno dello stesso nel caso di mancato inserimento nel PI entro dodici mesi dalla sottoscrizione dell'accordo medesimo, e pertanto entro il 29 luglio 2014, di tutti i contenuti previsti nell'ambito del Progetto Urbanistico.
In considerazione del fatto che la variante al PI, avendo come oggetto anche l'adeguamento al regolamento regionale in materia di commercio, ha richiesto un lavoro impegnativo e che l'iter per l'approvazione non potrà pertanto concludersi, visti i tempi tecnici necessari, entro tale scadenza si prevede la proroga della scadenza di cui all'accordo al 31 dicembre 2014.

3. ALTRI CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE

La presente variante è anche occasione per procedere a un aggiornamento del PI vigente a sopravvenute esigenze o/e alla rimozione di alcuni errori materiali riscontrati. Si riporta di seguito la relativa descrizione.

3.1. NUOVO ECOCENTRO NEL QUARTIERE SAN PIO X

In data 23 aprile 2013 (PG n. 31704) AIM Valore Ambiente s.r.l. alla luce del Piano Finanziario 2013, approvato con delibera n. 22 del 2 aprile 2013, che prevede la realizzazione di un ecocentro nel quartiere di San Pio X, ha presentato richiesta di disponibilità dell'area di proprietà comunale ubicata in via Giuriato, attualmente inutilizzata, al fine di avviare la progettazione esecutiva e le necessarie richieste di esercizio dell'area per la raccolta di rifiuti urbani e recuperabili.
L'opera ricade al foglio catastale n. 9, parte del mappale n. 2221 di proprietà del Comune di Vicenza. La superficie è di circa 600 mq.
L'area è attualmente classificata dal PI come Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA C32 - "LPS attuabile" di cui all'articolo 38 delle norme tecniche operative e ricade all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto di cui all'art. 15.
Nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) Elaborato 4 "carta delle trasformabilità" l'area in questione interessa la viabilità di progetto di cui all'art. 48, 49 delle norme di attuazione del Piano stesso.
Per consentire l'intervento promosso dall'AIM Valore Ambiente s.r.l. che prevede la realizzazione di un ecocentro, l'area viene riclassificata Zona destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale ZTO F, in cui si applica la corrispettiva norma dell'art. 44, nello specifico inserendo una zona Fb - Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune.

PI VIGENTE

PI VARIANTE

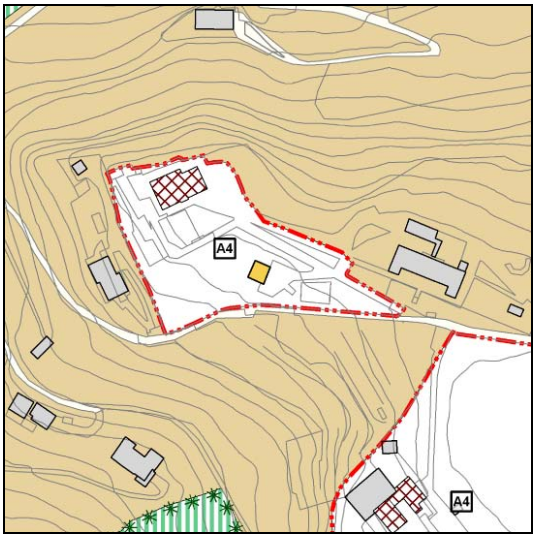
3.2. RICLASSIFICAZIONE DI ZTO

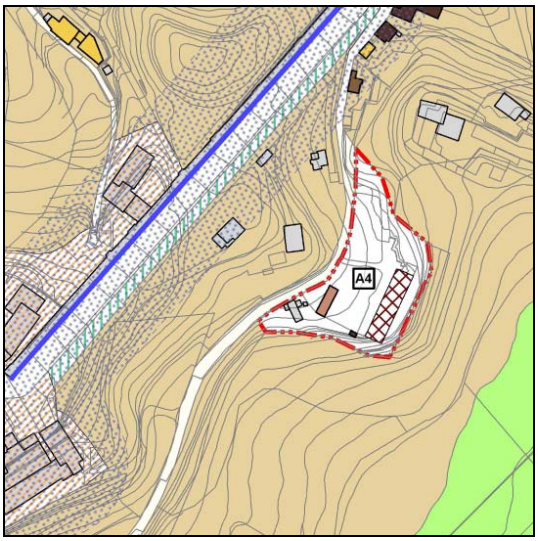
AGGIORNAMENTO NUCLEI EX RSA4

A seguito di nuove disposizioni sovraordinate intervenute successivamente all'entrata in vigore del PI, inerenti la modifica delle condizioni di vincolo e di tutela di aree e di immobili, si è resa necessaria la revisione delle previsioni urbanistiche degli immobili presenti in dette aree.
Si è pertanto proceduto ad una verifica complessiva degli immobili interessati da tali provvedimenti individuando cinque aree da riclassificare come ZTO A4, in quanto pertinenze di immobili assoggettati a vincolo monumentale.
Nell'ambito di tale verifica sono stati rinvenute anche due zone erroneamente classificate come ZTO A4, benchè in esse non siano presenti immobili interessati a vincolo monumentale.
In questo caso, si è proceduto alla correzione dell'errore cartografico, riclassificando gli immobili da ZTO A4 a ZTO B11, analogamente agli altri complessi ex RSA4 privi di immobili assoggettati a vincolo monumentale.
Si riportano di seguito per ciascuna zona gli estratti del PI vigente e di quello variato.

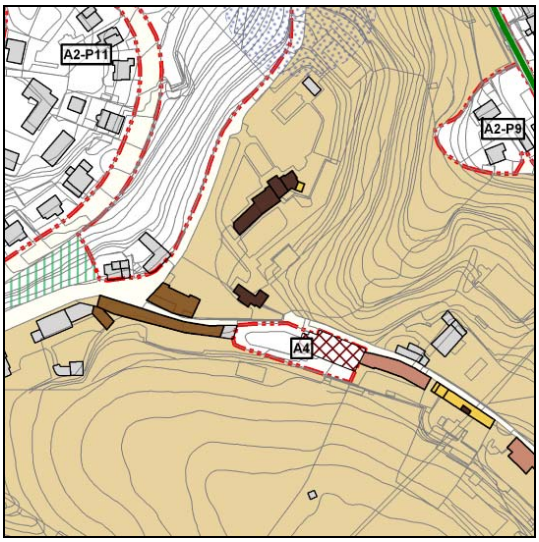
PI VIGENTE

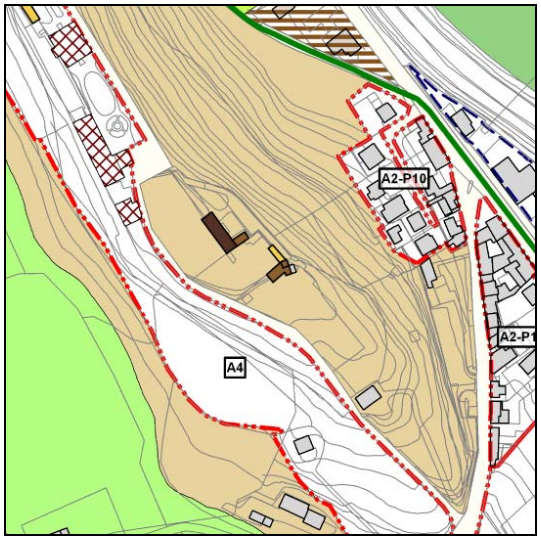
PI VARIANTE

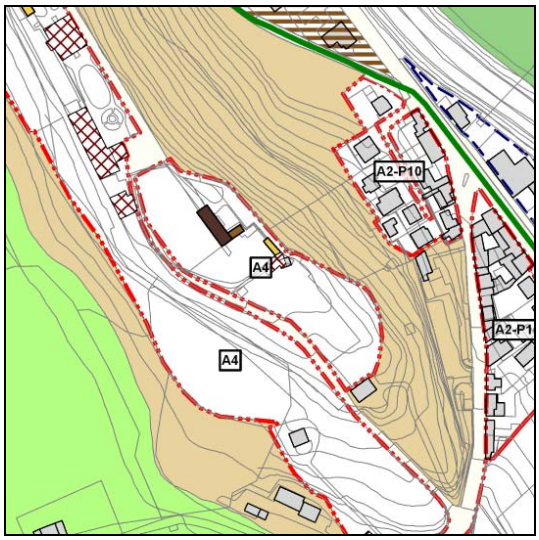


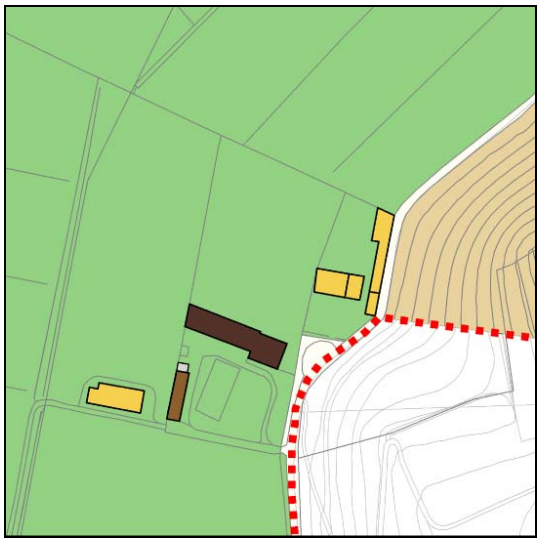


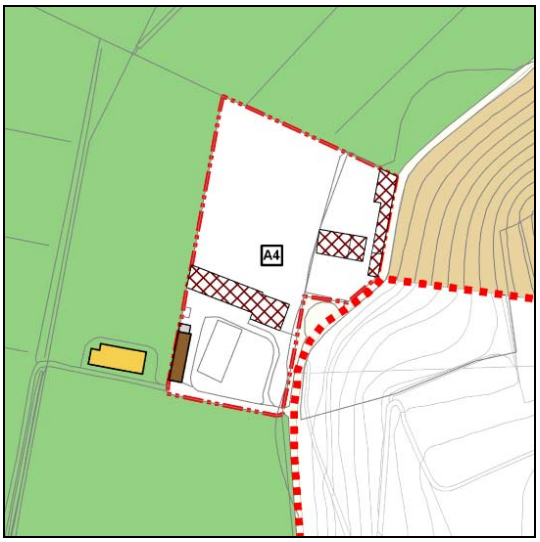
A2-P11
A2-P9


A2-P11
A2-P9
A4


A2-P10
A2-P1
A4


A2-P10
A4
A4
A2-P1

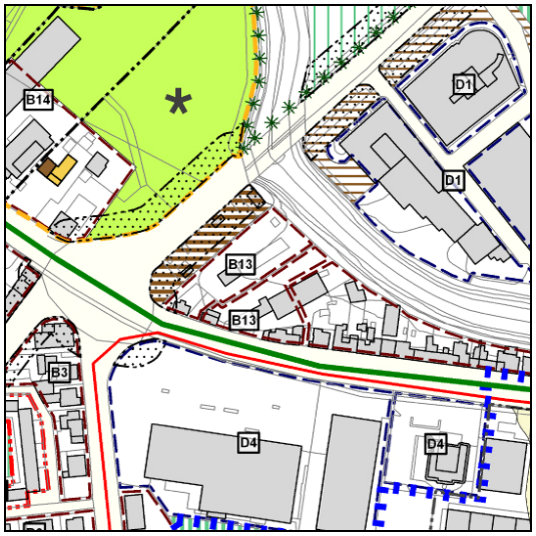



A4

RICLASSIFICAZIONE DI UN'AREA LUNGO V.LE TRENTO

In sede di redazione del primo Piano degli Interventi è stato recepito un atto unilaterale d'obbligo inerente la sistemazione viaria alla rotatoria dell'Albera al fine di consentire la svolta continua a destra per chi proviene da Viale Trento.
A seguito degli eventi alluvionali del novembre 2010 si sono rese necessarie alcune modifiche all'atto unilaterale d'obbligo al fine di consentire agli operatori del Genio Civile l'accessibilità agli argini del Bacchiglione per eseguire le manutenzioni.
Conseguentemente dette modifiche nel PI approvato era stata rivista la zonizzazione degli ambiti interessati.
In sede di aggiornamento della cartografia si è riscontrato che è stato erroneamente indicata come ZTO B13 anche una porzione non interessata dagli accordi tra privati e Genio Civile.
Si è proceduto, pertanto, alla correzione dell'Elaborato 3, riclassificando l'ambito erroneamente classificato B13 come ZTO B9.

PI VIGENTE

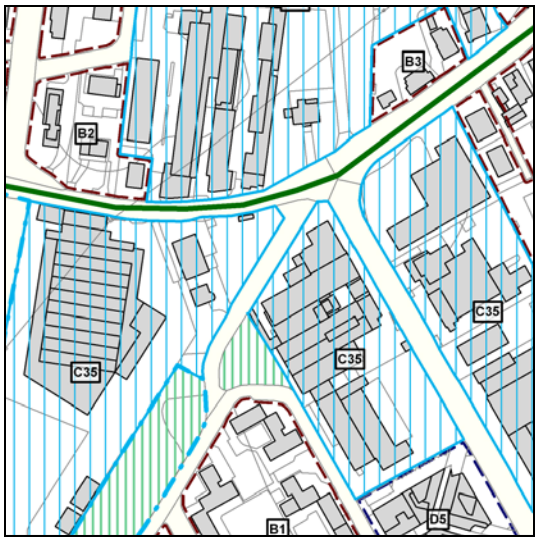


PI VARIANTE

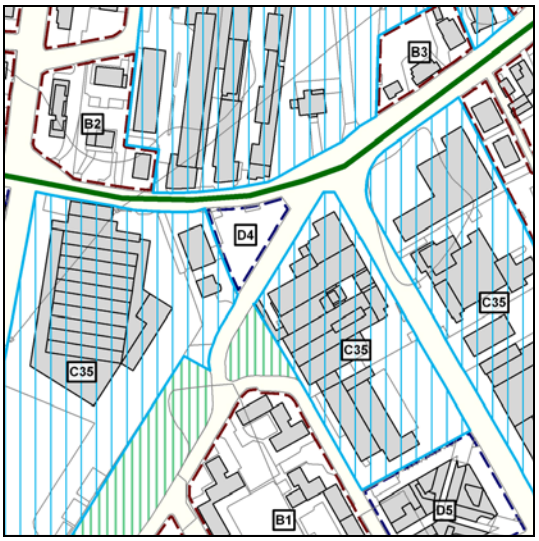
RICLASSIFICAZIONE LOTTO ANGOLO VIA MASSIGNAN/STRADA CATTANE

La ditta proprietaria nel 2008 ha presentato richiesta di permesso di costruire (UT 600/08) per la realizzazione di un edificio a destinazione mista residenziale/commerciale/direzionale sul lotto di proprietà posta all'incrocio tra via Massignan/strada Cattane, catastalmente individuato al NCEU foglio 45 mappali nn. 682, 1327, 1616, 1617 e 1618.
Il permesso di costruire è stato regolarmente rilasciato in data 17/12/2008.
In data 28/11/2012 è stata presentata richiesta di rinnovo del permesso di costruire.
A seguito dell'entrata in vigore del PI, che ha rivisto la destinazione urbanistica dell'area, non è stato possibile prorogare il permesso di costruire già rilasciato in quanto incompatibile con le attuali previsioni di PI.
Al fine di consentire alla proprietà quanto oggetto dell'atto concessorio originariamente ottenuto e di poter procedere con il completamento dei lavori viene riproposta la previgente zonizzazione di PRG (CA/C 1/15) riclassificando il lotto ZTO D4.

PI VIGENTE



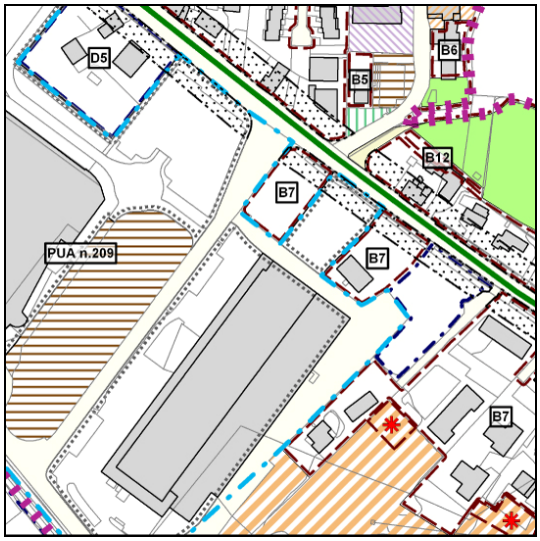
PI VARIANTE



RICLASSIFICAZIONE LOTTO INCROCIO VIA SCOLARI-STRADA PADANA VERSO PADOVA

A seguito della realizzazione della rotatoria di collegamento tra via G.Scolari e la Strada Padana verso Padova in attuazione di un atto unilaterale d'obbligo viene riclassificato e riperimetrato il lotto ZTO B7 in parte interessato dal progetto dell'opera.
Con la variante il lotto assume la nuova classificazione ZTO B23.

PI VIGENTE



PI VARIANTE

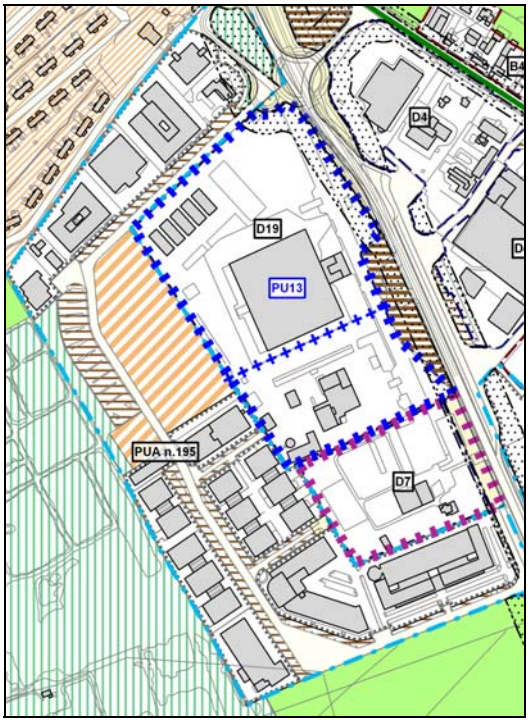
3.3. FASCE DI RISPETTO STRADALE

Con delibera di Giunta Comunale n. 288 del 17/12/2013, avente per oggetto: "Delimitazione dei centri abitati del Comune di Vicenza ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30/04/1992. n. 285, Nuovo Codice della Strada" è stato approvato il nuovo limite del centro abitato.
Conseguentemente si è proceduto alla revisione delle fasce di rispetto stradale adeguandole al nuovo perimetro del centro abitato.

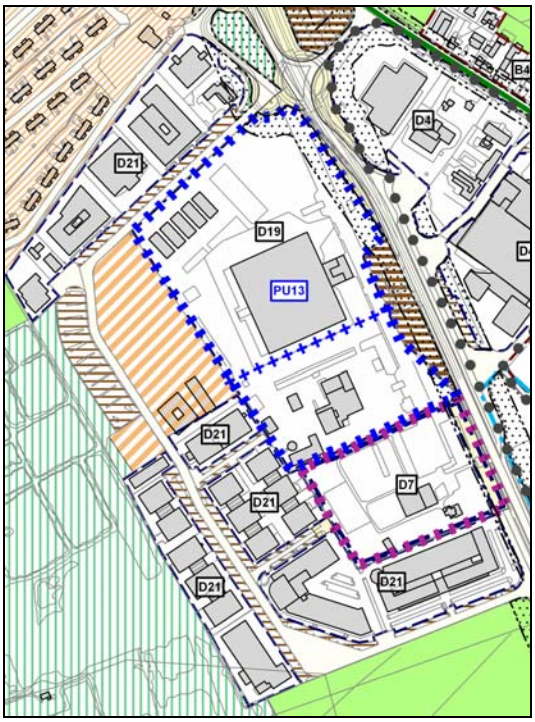
3.4. CONSOLIDAMENTO PUA DECADUTI

I termini di attuazione di alcuni Piani urbanistici di lottizzazione, individuati nell'Elaborato 3 – Zonizzazione, risultano scaduti.
Pertanto, si è proceduto alla riclassificazione dei loro ambiti in zona di completamento, attribuendo a ciascuna area la corrispondente zonizzazione, a seconda delle destinazioni prevalenti in essere, e i relativi indici e parametri di riferimento.
Data la complessità della definizione di parametri urbanistici corretti, la scelta è stata quella di procedere, al momento, alla definizione dei parametri urbanistici di completamento solo per i piani con destinazioni commerciali, al fine di un coordinamento ai contenuti fondanti la presente variante, lasciando alla successiva variante al PI il recepimento delle disposizioni degli altri ambiti soggetti a PUA decaduti.

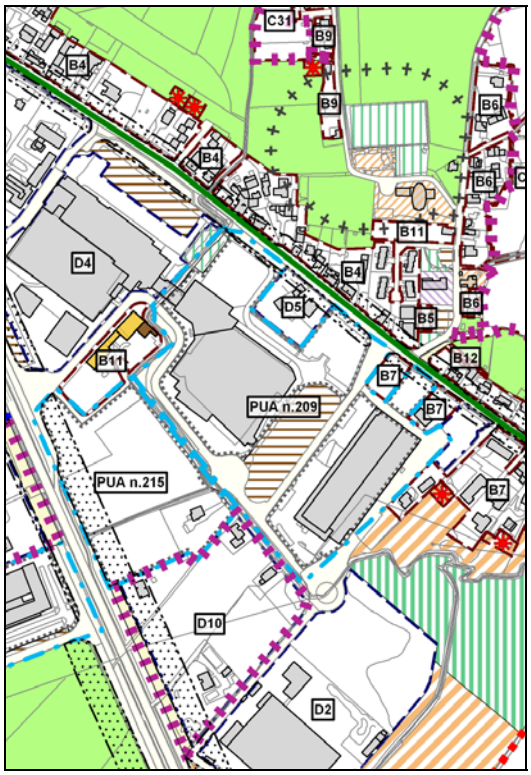
PI VIGENTE

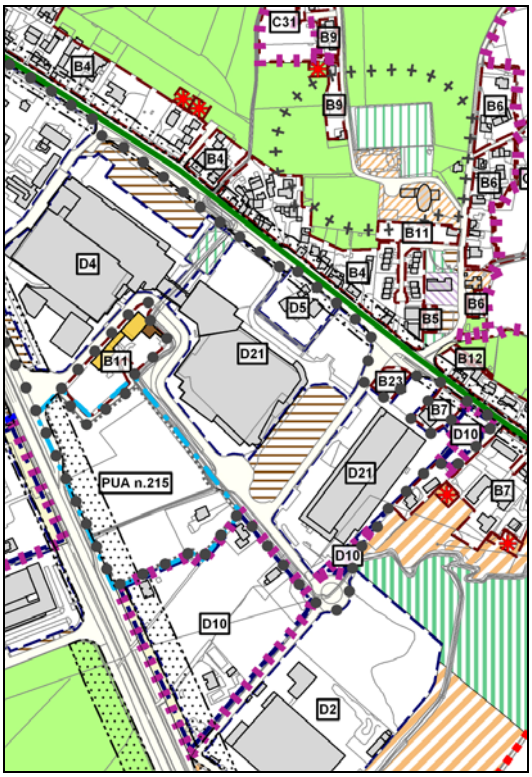


PI VARIANTE



PUA n. 195





PUA n. 209

3.5. AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI

In fase di variante si è proceduto anche ad un aggiornamento speditivo della base cartografica del PI con l'inserimento di alcune nuove aree di circolazione e di alcuni edifici .
In particolare sono state inserite:
- via E. Gallo;
- via G. Oliva;
- un nuovo tratto di via A. dall'Acqua;
- Via G. Ghirotti.

Si è proceduto anche con un aggiornamento degli edifici, inserendo quelli di recente costruzione non presenti nella precedente base cartografica e generati dalla progressiva attuazione dei PUA approvati.

3.6. REVISIONE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Oltre alle innovazioni introdotte nelle NTO a seguito delle nuove disposizioni regionali di cui si è già detto nel capitolo1 e di verifiche puntuali effettuate sul primo Piano degli Interventi, si rendono necessarie modifiche ad alcuni disposti normativi al fine di semplificare o meglio precisare i contenuti giuridici della normativa generale (NTO).

Sono state infatti riscontrate difficoltà applicative per quanto concerne gli annessi rustici non più funzionali al fondo e dei casi non trattati, si è provveduto a colmare alcune mancanze riscontrate e a completare la disciplina.

Oltre a quanto sopra riportato si è provveduto a correzioni ortografiche, grammaticali e lessicali.

Riassumendo, le modifiche alle NTO riguardano:
1. adeguamento alla LR 50/2015 che ha interessato principalmente gli artt. 28, 35 e 36;
2. integrazione dell'art. 7 in merito ai termini di sottoscrizione della convenzione attuativa degli Accordi, prevedendo tempistiche diverse qualora previste dall'Accordo stesso;
3. integrazione degli artt. 37, 40 e 41 relativamente alla disciplina degli annessi rustici non più funzionali al fondo;
4. integrazione degli artt. 37 e 39 con l'introduzione di nuove ZTO B23 e D21 a seguito del consolidamento delle previsioni di PUA decaduti e per la maggior parte attuati.
5. integrazione dell'art. 56 con le "Linee preferenziali di sviluppo attuabili" che nel testo vigente venivano rimandate all'art. 38, non trovandone tuttavia trattazione in quell'articolo.

Articoli con modifiche sostanziali	28, 35, 36, 37, 39, 40, 41e 56
Articoli normativi con modifiche minori	2, 3, 4, 7, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 22, 23, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 44, 54, 55 e Allegato di cui al comma 2. art. 8

ALLEGATI

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:
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 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) nonchè 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).

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

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare | 1 / B

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013 | art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

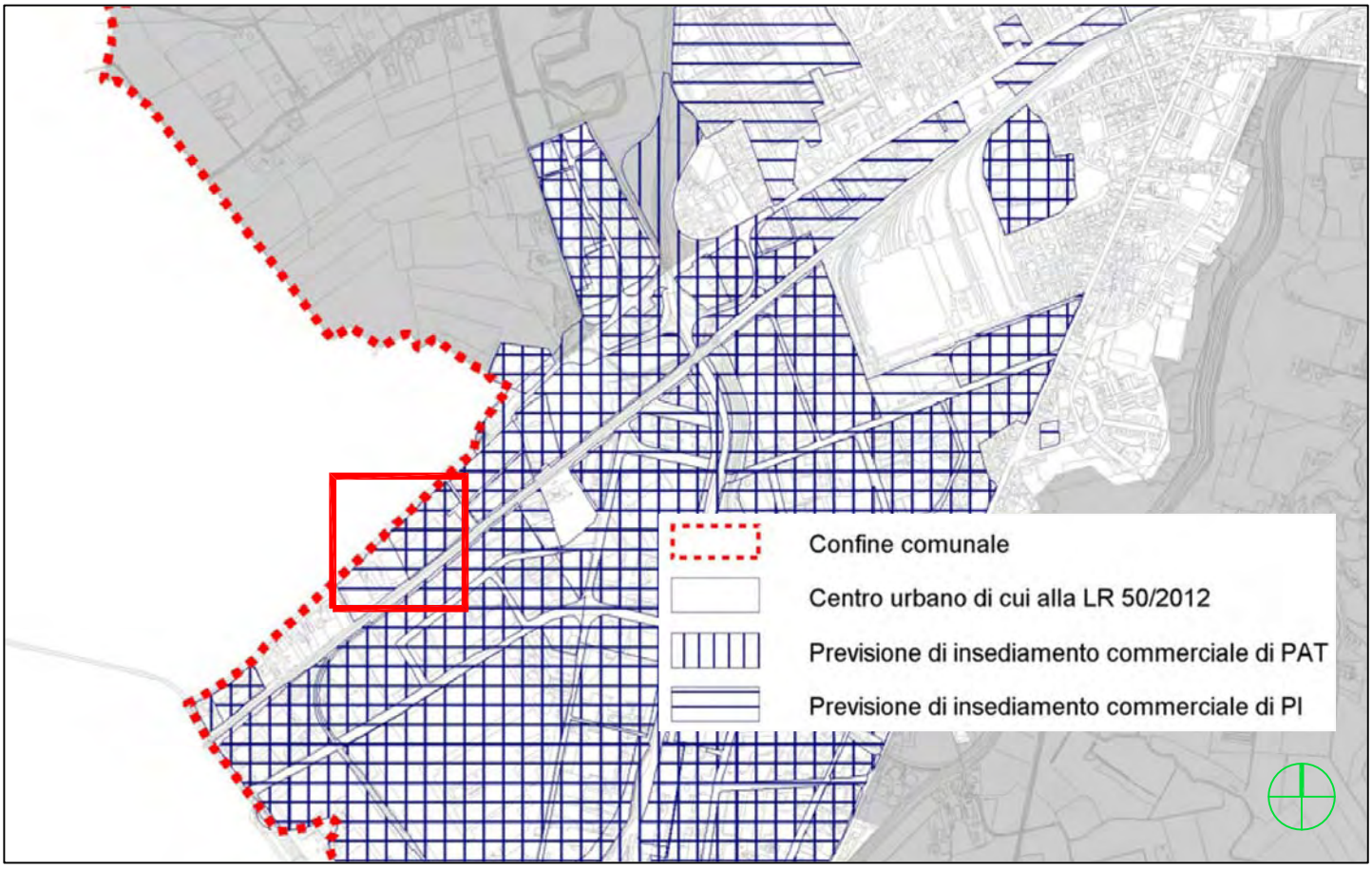
PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

[X] DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.

[X] 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:

[X] la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
[X] il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
[X] il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
[X] il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
[X] l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
[X] la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
[X] la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
[X] la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
[X] 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 | 1 / 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 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		

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 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). 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).

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

Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare | 2 / B

REGOLAMENTO N. 1 DEL 21.06.2013 - BUR N. 53/2013 | art. 2 - comma 6, lett. b)

INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

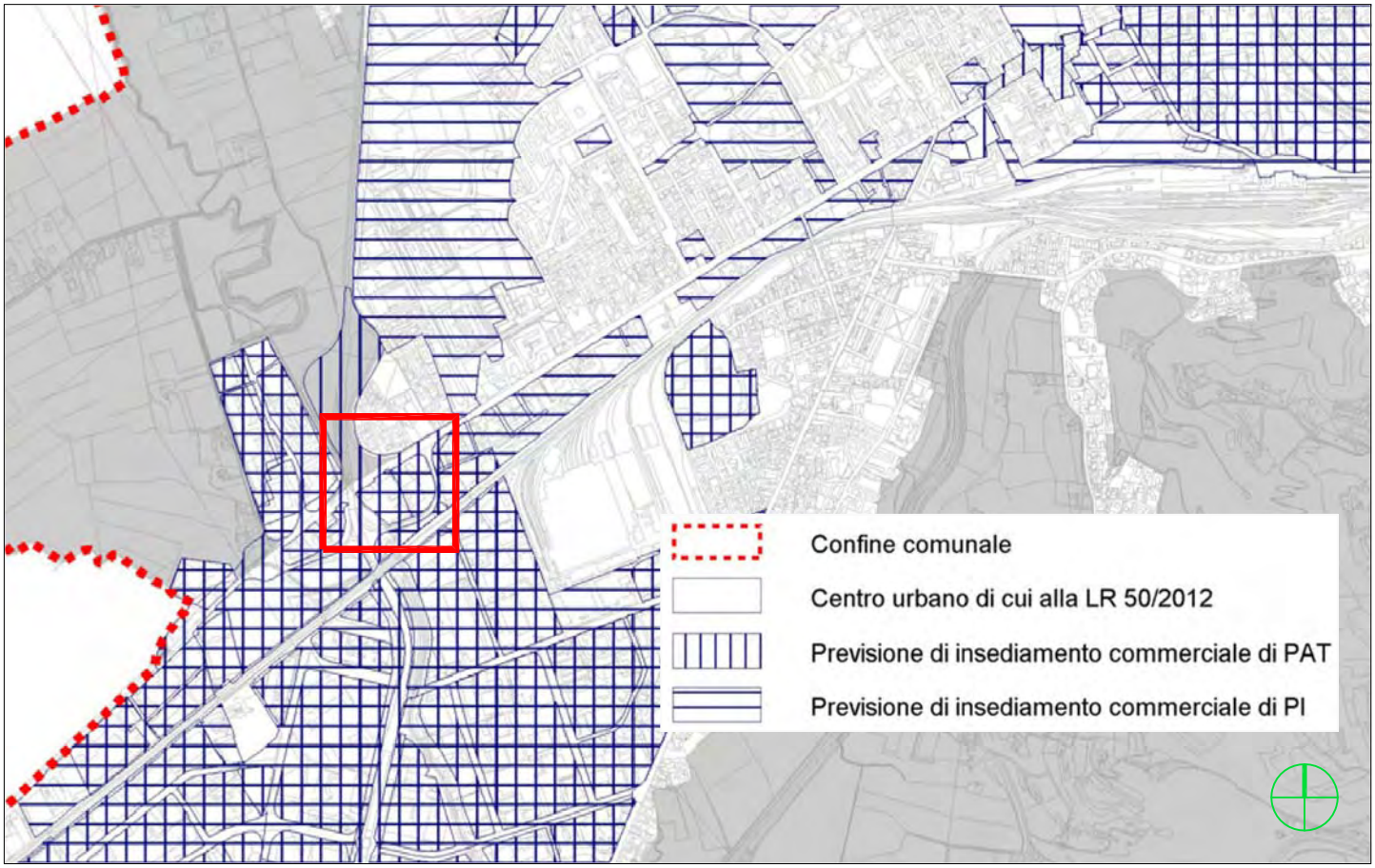
PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

[X] DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.

[X] 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:

[X] la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
[X] il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
[X] il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
[X] il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
[X] l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
[X] la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano (f)
[X] la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili (g)
[X] la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
[X] 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	PONTE ALTO, VICENZA OVEST	Centro urbano	SI
Ubicazione	Strada Padana verso Verona	ATO	2
Superficie territoriale	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	LAGHETTO, VICENZA NORD	Centro urbano	SI
Ubicazione	Strada Marosticana	ATO	8
Superficie territoriale	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:
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 "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

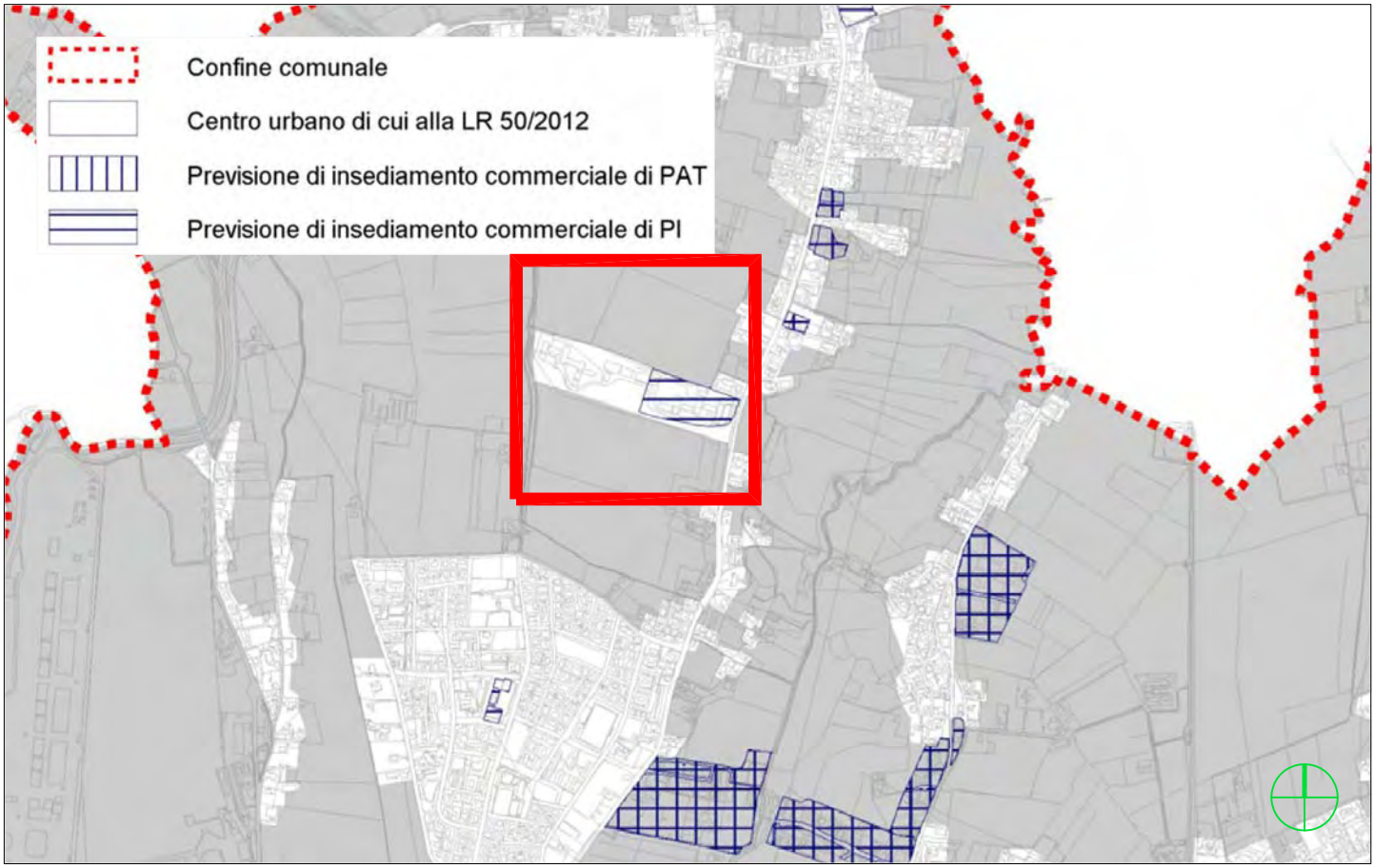
PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

[X] DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.

[X] 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.

[X] 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:

- [X] la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- [X] il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- [X] il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- [X] il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- [X] 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	LAGHETTO, VICENZA NORD	Centro urbano	SI
Ubicazione	Strada Marosticana	ATO	8
Superficie territoriale	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	ALBERA	Centro urbano	SI
Ubicazione	Viale Trento	ATO	2
Superficie territoriale	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:
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" 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

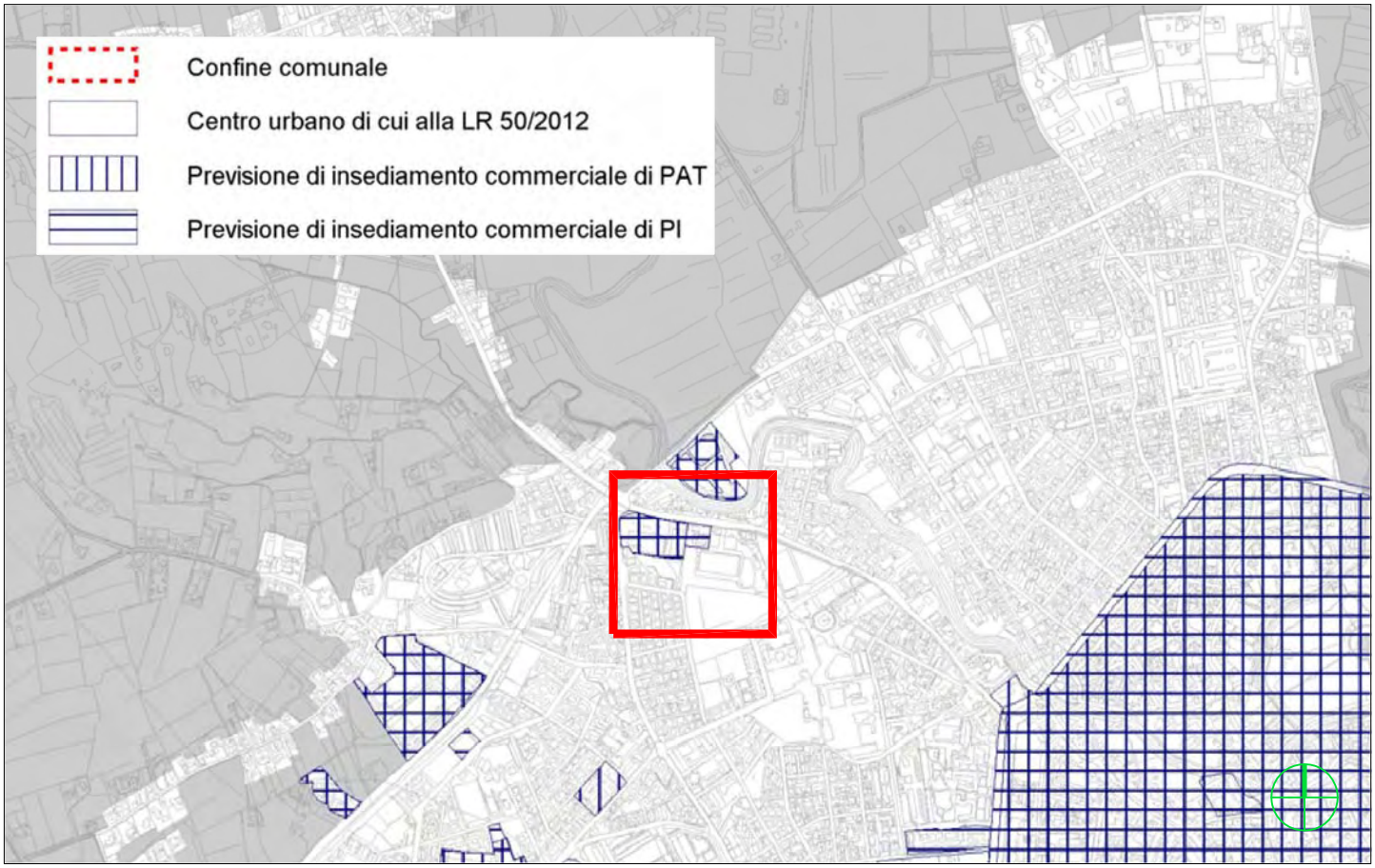
PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

[X] DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.

[X] 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:

- [X] la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (a)
- [X] il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- [X] 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)
- [X] l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- [X] 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)
- [X] la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati (h)
- [X] la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti (i)

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

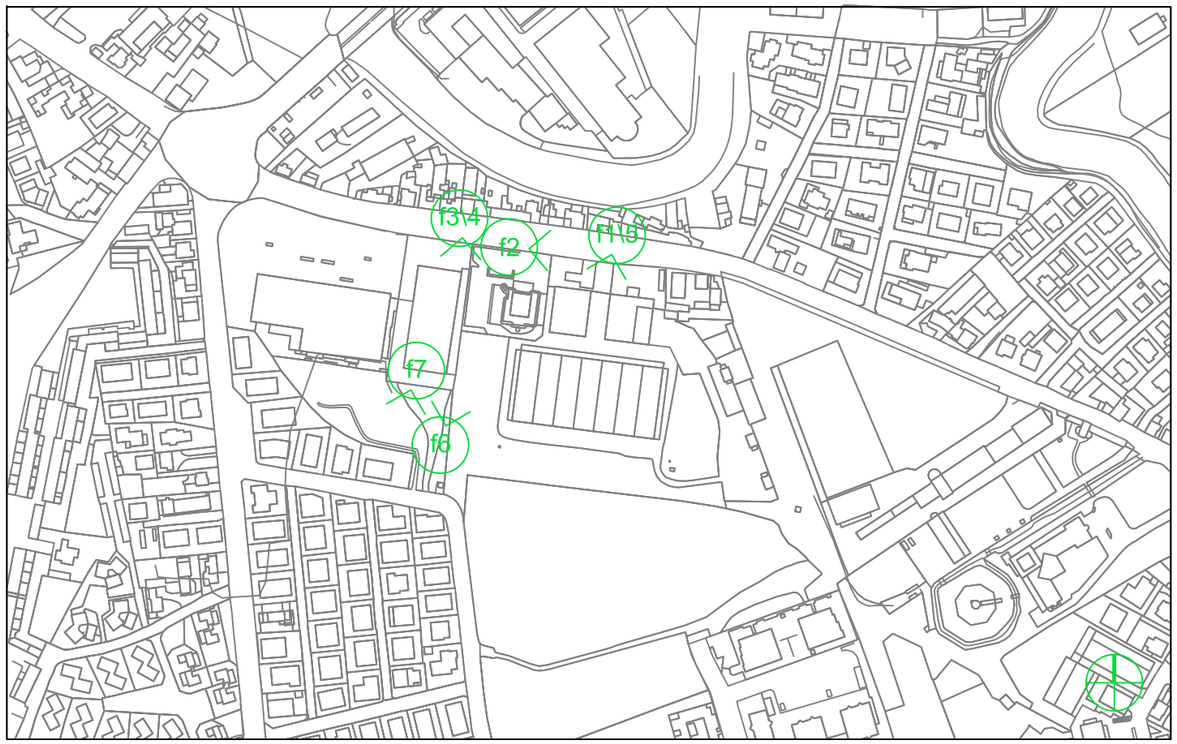
Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare | 4 / C

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	ALBERA	Centro urbano	SI
Ubicazione	Viale Trento	ATO	2
Superficie territoriale	43.100 mq circa		



INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE

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		

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:
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
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

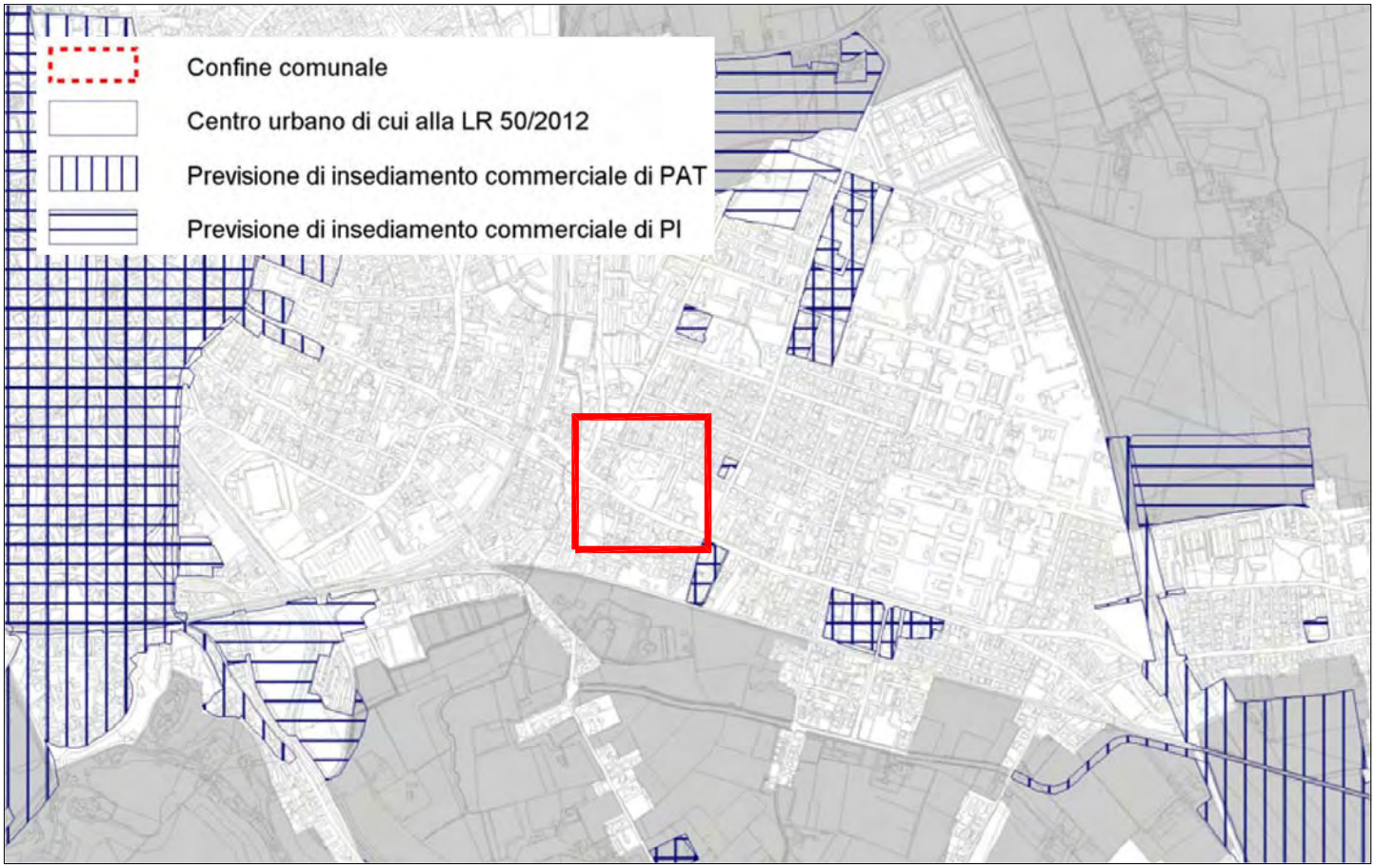
PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

[X] DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.

[X] 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.

[X] 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:

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

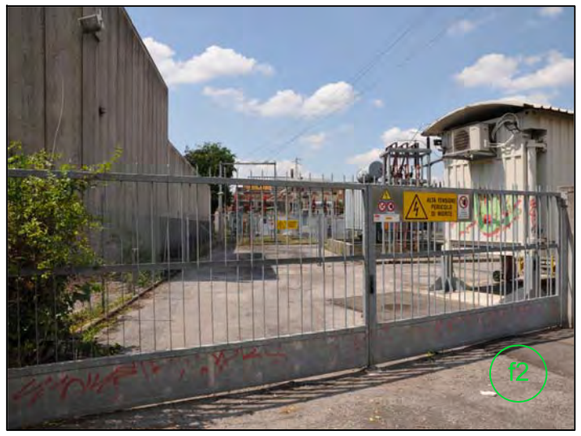
Analisi descrittiva delle aree degradate da riqualificare | 5 / C

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:
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
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

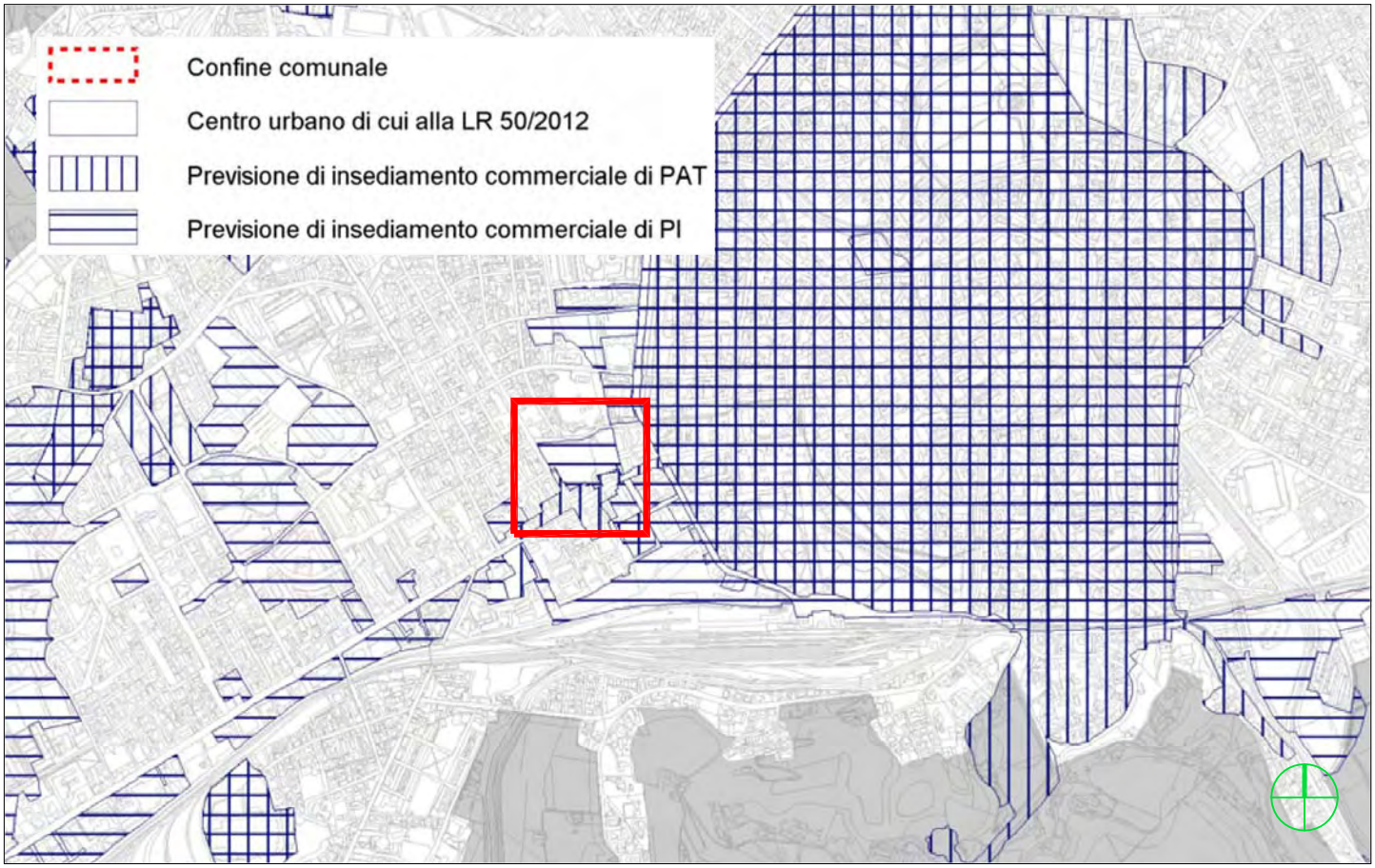
PRESENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 - COMMA 3, LETTERE A), B), C)

[X] DEGRADO EDILIZIO: riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, inadeguato sotto il profilo energetico e ambientale.

[X] 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)
- [X] il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati (b)
- [X] il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (c)
- [X] il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile (d)
- [X] l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie (e)
- [X] 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)
- [X] 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		