

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.

N. 69..... DEL 27.10.2010.....

IL PRESIDENTE

F.to POLETTI

COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TERRITORIO
SETTORE URBANISTICA

IL SEGRETARIO GEN.LE

F.to VESTRANO

INDIVIDUAZIONE ZONE DI DEGRADO - intero territorio comunale -

ai sensi dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978 n. 457

Relazione illustrativa

Ottobre 2010

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
(Arch. Antonio Bortoli)



Il Sindaco
L'Assessore
Il Segretario Generale

Achille Variati
Francesca Lazzari
Simone Maurizio Vetrano

Il Direttore del Settore Urbanistica Antonio Bortoli

Collaborazione Tecnica

Marco Balestro
Fiorenzo Dal Maso
Massimo Masiero
Cristina Micheletto
Anna Pomiatto

Collaborazione Amministrativa

Carla Zimello
Nicoletta Pretto



| | |
|---|--------|
| Premessa | pag. 2 |
| La normativa vigente e le Zone di degrado esistenti | pag. 3 |
| Le nuove Zone di degrado e la nuova cartografia | pag. 6 |

ALLEGATI

Cartografie:

- Tavola 1: Ricognizione Zone di degrado esistenti – scala 1:10.000
- Tavola 2: Zone di degrado – scala 1:10.000

Con riferimento all'art. 27 (Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente) della Legge 5 agosto 1978 n. 457, alla luce dell'approvazione regionale della Variante "RSA4", della Variante "Zona Industriale di Vicenza Ovest", nonché del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), l'Amministrazione Comunale intende individuare per l'intero territorio amministrativo, gli ambiti urbanistici per i quali "si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature."

Tale individuazione riguarda sia ambiti già classificati da precedenti provvedimenti del Consiglio Comunale come "Zone di Recupero (Z.R.)" che vengono quindi confermati, sia ambiti di nuova localizzazione.

Si da atto che l'unico provvedimento ricognitivo relativo all' "Individuazione di Zone di Recupero del patrimonio esistente, ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457", riguardante l'intero territorio comunale risale al 1979, delibera di C.C. n. 189.

Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. prevedono all'art. 12 (Zone di Recupero), che "Con provvedimento del Consiglio Comunale vengono individuate le Zone di Recupero (Z.R.), ai sensi dell'art. 27 della Legge 5 agosto, n. 457; nell'ambito di tali zone, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.) o privata (P.R.i.pr.)."

Come richiamato in premessa, con delibera di Consiglio Comunale n. 189 del 27-28 luglio 1979, sono state individuate ai sensi della citata Legge n. 457/78, 33 aree classificate Zone di recupero. Dette aree interessano il Centro storico, Zone di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale, Borghi storici e architettonici, Aree residenziali di completamento e miste, Aree residenziali di ristrutturazione e alcune Zone per interventi di interesse generale, come rappresentato nella planimetria allegata al provvedimento del 1979 (fig. 1).

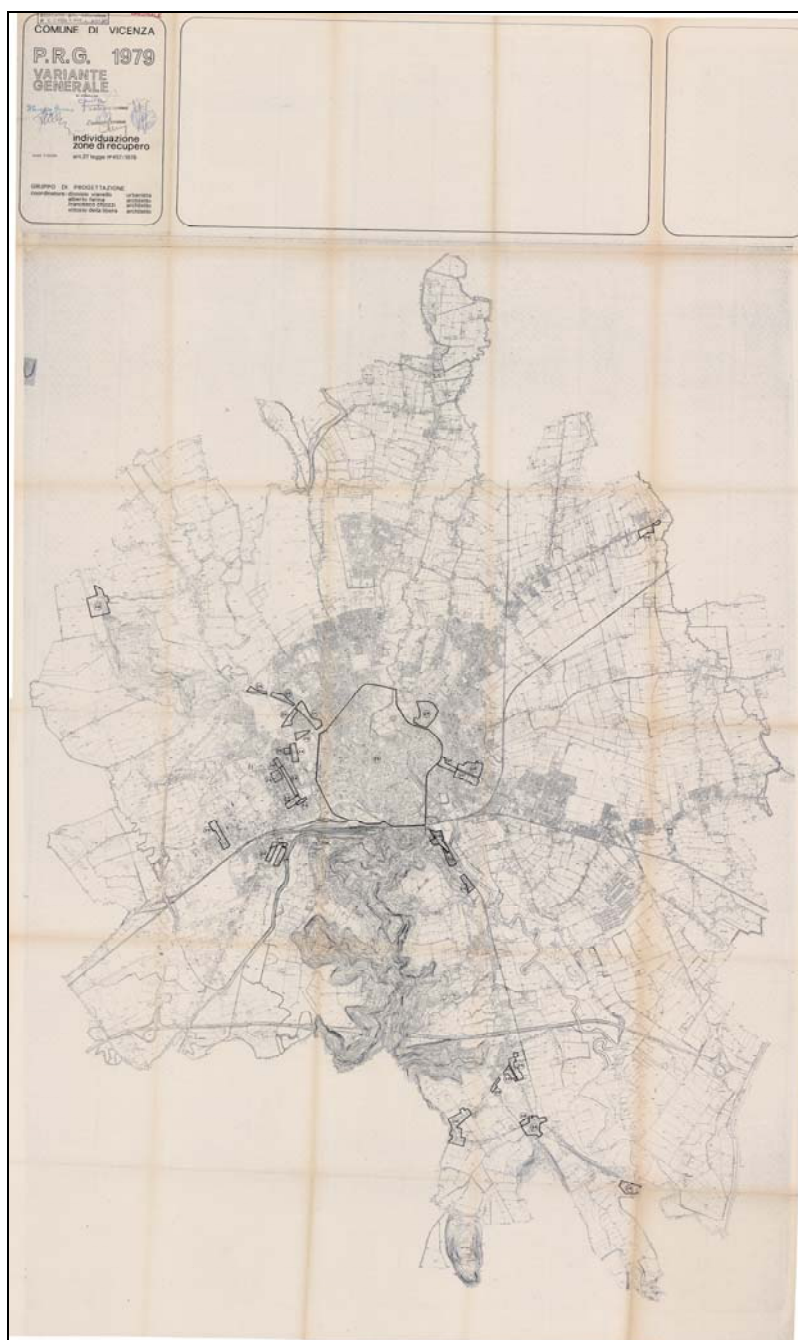


Figura 1: planimetria allegata alla delibera di C.C. n. 189 del 27/28 luglio 1979

Successivamente il Consiglio Comunale con altri provvedimenti ha individuato ulteriori aree di degrado da assoggettare a Piano di Recupero, come di seguito evidenziato:

- delibera di C.C. n. 5 del 02.02.1988 "Individuazione di una zona di recupero e delimitazione di un piano di recupero, in Via Quintarello zona di Bertesinella";
- delibera di C.C. n. 229 del 24.10.1988 "Individuazione di una zona di recupero e delimitazione di un piano di recupero in località Via dello stadio – Via Zanecchin";

- delibera di C.C. n. 28 del 06.03.1989 “Individuazione di una zona di recupero e delimitazione ed adozione di un piano di recupero in un’area compresa fra via Q. Sella e Via del Mercato Nuovo”;
- delibera di G.C. n. 801 del 08.03.1990, , “Piano Integrato per il recupero urbanistico ed edilizio degli immobili ex Cotorossi siti in località Debba”, ratificata con delibera consigliere n. 111 del 21.03.1990;
- delibera di C.C. n. 35 del 03.05.1994 Approvazione “Piano di Recupero di iniziativa pubblica delle aree di ristrutturazione urbanistica nell’isolato compreso fra V.le Verona, V.le Crispi, Via del Mercato Nuovo, via Q. Sella, con parziale variante al Piano ‘Vetri”;
- delibera di C.C. n. 43 del 31.05.1994 “Individuazione di una zona di recupero e delimitazione ed approvazione di un Piano di recupero in Via Parolina zona di Bertesina”;
- delibera di C.C. n. 132 del 22.11.1994 “Delimitazione e approvazione di un piano di recupero di iniziativa privata in Via Maganza – Via Gen. Vaccari”;
- delibera di C.C. n. 36 del 28.04.1998 “Delimitazione ed approvazione di un Piano di recupero in località Stanga – Parrocchia Santa Maria Regina”;
- delibera di C.C. n. 48 del 09.06.1998 “Individuazione di una zona di recupero e delimitazione e approvazione di un piano di recupero in località Cà Balbi”;
- delibera di C.C. n. 35 del 27.03.2003 “Delimitazione ed approvazione del piano di recupero relativo all’Area Speciale 4 – angolo via Trissino e Borgo Casale”;
- delibera di C.C. n. 53 del 11.11.2004 “Approvazione della variante parziale al PRG, ai sensi dell’art. 50 comma 4 lett. a) della LR 61/85 per l’individuazione di tre zone di recupero ai sensi dell’art. 27 della L. 457/78 – Aree via Zanardelli, S. Bortolo e via Bertolo”.

Vista la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 331 del 16.02.2010 che ha approvato definitivamente ai sensi dell'art. 46 - L.R. n. 61/85 - la Variante "RSA4. Aggiornamento delle schede urbanistiche per i beni storico-architettonici", riconoscendo la possibilità, per determinate categorie di intervento, di procedere attraverso Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), come si evince dagli articoli 14 e 15 della relativa normativa, nonché l'approvazione regionale della Variante "Zona Industriale di Vicenza Ovest" e del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), preso atto altresì dell'art. 27 delle vigenti N.T.A., si ritiene opportuno individuare e dichiarare Zone di degrado le aree di seguito specificate.

Al fine di dare piena operatività normativa alla suddetta Variante "RSA4", vengono classificate Zone di degrado tutte le RSA4 presenti nel vigente P.R.G..

Nello specifico la stessa citata delibera regionale di approvazione, al punto 8 del paragrafo *Valutazioni* recita rispettivamente in riferimento all'art. 14 e all'art. 15:

"...Si propone di integrare le disposizioni con un riferimento agli immobili eventualmente non schedati o di nuova costruzione (frutto di precedenti ricomposizioni di volumi), prevedendo che gli stessi possano essere oggetto di interventi edilizi, la cui tipologia sarà definita mediante il rinvio a strumenti urbanistici attuativi per interventi che eccedano il restauro e il risanamento conservativo";

"...Si condividono le controdeduzioni prescrivendo che nei casi in cui l'accorpamento al corpo principale non sia possibile la nuova costruzione sia assoggettata preventivamente solamente alla predisposizione di un Pua e non 'di un comparto', dicitura che andrà pertanto stralciata dall'articolo."

Si precisa inoltre, diversamente da quanto riportato nella delibera di Giunta Regionale n. 3314 del 04.11.2008, dove si sottolinea che già nel vigente P.R.G. "...Dalla relazione del luglio 1980, capitolo 8 (...), si rileva che: "tutte le zone RSA sono state classificate come Zone di Recupero, ai sensi dell'art. 27 della L. n. 457/1978...", da una verifica dei provvedimenti approvati dal Consiglio Comunale, è risultato che non tutte le RSA sono state classificate come Zone di recupero, ma solamente quelle indicate nella planimetria in scala 1:10.000 allegata alla delibera n. 189 del 27-28 luglio 1979 e le aree così riconosciute da altri specifici provvedimenti consiliari.

Preso atto inoltre della variante parziale al P.R.G. relativa alla Zona Industriale di Vicenza Ovest approvata definitivamente dalla Giunta regionale del Veneto, ai sensi dell'art. 46 - L.R. n.61/85 - con deliberazione n. 265 del 09.02.2010, valutata la nuova normativa introdotta nonché il contesto urbanistico infrastrutturale dell'intera zona industriale ovest, appare opportuno dichiarare Zone di degrado i medesimi ambiti interessati dalla citata variante e le ulteriori aree evidenziate nell'allegata Tavola n. 2.

Tale individuazione consentirà sia l'applicazione dell'art. 31ter (IUP) per le aree Ibis, sia una più coerente gestione della strumentazione urbanistica attuativa (Piano di recupero), anche per le aree diverse dalla Zona Industriale bis richiamata.

Analogamente, per una coerente ed omogenea attuazione del piano urbanistico (art. 27 N.T.A.), si ritiene di classificare come aree di degrado anche le residue aree “RSA3 – Borghi Storici” e “RSA2 – Zone di edificazione recente di valore architettonico e/o ambientale”, oggi solo in parte già così classificate.

Inoltre stante l'avvenuta approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), si ritiene di classificare Zone di degrado gli ambiti indicati nell'elaborato n. 4 (Carta della Trasformabilità) come “Tessuto antico e Tessuto Storico”, ambiti che “necessitano di particolari misure di tutela e valorizzazione al fine di salvaguardarne i caratteri urbanistici, architettonici, storici, culturali, archeologici e paesaggistici”.

Pertanto, si ritiene di individuare come Zone di degrado gli ambiti di seguito elencati:

- viene ampliato l'ambito relativo al Centro Storico aggiungendo le “Addizioni ottonevicesesche” riportate;
- viene ampliata l'area già individuata lungo Corso San Felice;
- si propone una nuova individuazione per il Villaggio del Sole e per l'area del Santuario di Monte Berico;
- viene integrata l'area già individuata a Ospedaletto;
- si confermano le aree in zona Ferrovieri, a Maddalene Vecchia, lungo Borgo Berga, Viale dello Stadio, Riviera Berica località “al Gallo”, il centro di Longara, Debba e San Pietro Intrigogna, nonché due aree a Tormeno.

Si sottolinea infine che la classificazione quali Zone di degrado nelle aree di cui sopra, consentirà anche ai privati di presentare Piani di recupero di loro iniziativa.

Con riferimento al comma 3 dell'art. 27 della Legge n. 457/78, l'individuazione degli “immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero” è definita nel vigente P.R.G./P.I., ove si prescrive l'obbligo di preliminarne la formazione di I.U.P./P.U.A.. Nelle zone in cui tale prescrizione non sia già prevista dal vigente P.R.G., si potrà procedere con successivo provvedimento nell'ambito della formazione del Piano degli Interventi (P.I.).

Nelle cartografie allegate alla presente Relazione illustrativa, redatte su base informatizzata Carta Tecnica Regionale (C.T.R.), vengono quindi individuate, in conformità alla vigente pianificazione comunale, sia gli ambiti già classificati come “Zone di Recupero (Z.R.)” dal Consiglio Comunale, sia le nuove aree di degrado sopra indicate.