



PI 2018 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 2
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Relazione Programmatica

dicembre 2018

Elaborato 07



RELAZIONE PROGRAMMATICA

L.R. n. 50/2012



Il Sindaco

Marianella TORMENA

Il Responsabile Ufficio Urbanistica

Geometra Enrica SOLDERA

Il Segretario

Dott. Massimo CARGNIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Daniele RALLO

Urbanista Fabio VANIN

Gruppo di Valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Chiara LUCIANI

Contributi specialistici

Urbanista Francesco BONATO

Ingegnere Lino POLLASTRI

ORDINE RAFFAELE
degli GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI n° 1320
PAESAGGISTI della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

1. INTRODUZIONE.....	2
1.1 Cronologia della strumentazione urbanistica: dal PAT al PI.....	2
1.2 La Variante n. 2 al Piano degli Interventi nel quadro normativo regionale della LR n. 50/2012	3
1.3 I passaggi amministrativi della Variante	6
2. GLI OBIETTIVI: RIPARTIRE DAL COMMERCIO PER RIVITALIZZARE IL CENTRO.....	7
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 2.....	8
3.1 L’adeguamento del PI alla legge regionale sul commercio.....	8
3.2 Le misure per la riqualificazione del centro e il recupero dei “vuoti” urbani	11
4. LA VALORIZZAZIONE DEL COMMERCIO: UN’OCCASIONE PER GLI OPERATORI.....	12
4.1 Il Documento del Sindaco	12
4.2 Il ruolo degli operatori economici: un impegno per il territorio.....	13
5. IL CENTRO URBANO.....	15
5.1 Definizione	15
5.2 Criteri.....	15
6. I CENTRI STORICI DI CROCETTA, NOGARÈ E CIANO	17
6.1 Definizione	17
6.2 Criteri.....	17
7. LE AREE DEGRADATE.....	19
7.1 Definizione	19
7.2 Criteri.....	20
8. LE SCHEDATURE DELLE AREE DEGRADATE	21
8.1 Area “AD/01” Davos a Crocetta	22
8.2 Area “AD/02” Astoria Vini a Crocetta	23
8.3 Area “AD/03” Onoranze Funebri Friz a Ciano.....	24
8.4 Area “AD/04” Capannone abbandonato a Nogarè	25
9. L’ACCORDO PUBBLICO PRIVATO “LA PIRAMIDE”	26
9.1 Localizzazione dell’area.....	26
9.2 Inquadramento urbanistico	27
9.3 I contenuti dell’Accordo	28
9.4 L’interesse pubblico e la perequazione urbanistica	30
10. DIMENSIONAMENTO DI PIANO	31

1. INTRODUZIONE

1.1 Cronologia della strumentazione urbanistica: dal PAT al PI

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In questa logica il Piano degli Interventi è lo strumento operativo nel quale trovano esplicitazione concreta, attraverso interventi diretti (IED) o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) le scelte strutturali e le azioni strategiche individuate nel PAT approvato.

Il Comune di Crocetta del Montello, in copianificazione con la Provincia di Treviso e la Regione Veneto, ha elaborato il Piano di Assetto del Territorio, successivamente adottato dal Consiglio Comunale di Crocetta del Montello con deliberazione n. 38 del 25/10/2011. Il Piano di Assetto del Territorio è stato quindi approvato in sede di Conferenza di Servizi del 31/01/2014. La Delibera di ratifica della Giunta Provinciale n. 85 del 10/03/2014 è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione, e conseguente il PAT, 15 giorni dopo la pubblicazione, è divenuto efficace.

Successivamente l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'elaborazione del primo Piano degli Interventi (PI), adottato dal Consiglio Comunale il 19 gennaio 2016 (DCC n. 3 del 19/01/2016) e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 6 maggio 2016.

Una prima Variante, approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 18/06/2018, modifica la disciplina urbanistica di alcune aree mediante:

- la realizzazione delle opere pubbliche nell'ambito degli accordi pubblico privato;
- il recesso di aree edificabili;
- le modifiche puntuali alla zonizzazione;
- la revisione delle espansioni residenziali;
- l'aggiornamento degli edifici utilizzati da attività produttive in zona agricola;
- le modifiche alle norme e al dimensionamento;
- le modifiche normative riguardanti la regolamentazione dei cambi di coltura

La presente Relazione costituisce contenuto della Variante n. 2 al Piano degli Interventi, che presuppone di rendere coerente il nuovo Piano degli Interventi (PI) con le disposizioni della Legge Regionale 28 dicembre 2012, n.50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto".

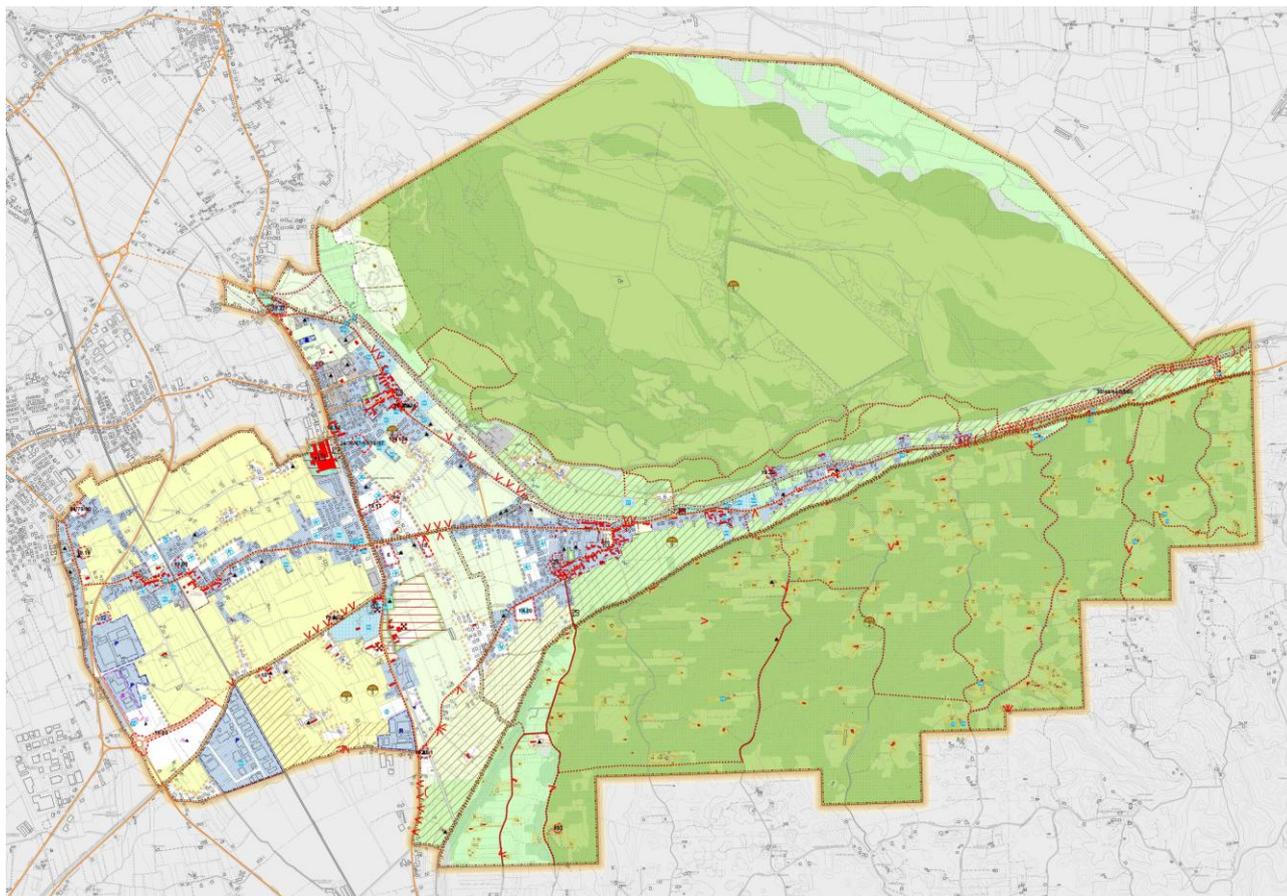
1.2 La Variante n. 2 al Piano degli Interventi nel quadro normativo regionale della LR n. 50/2012

La variante urbanistica in oggetto, denominata Variante n. 2 al Piano degli Interventi (PI) “sul sistema commerciale ai sensi della LR 50/2012” riguarda il tema della **pianificazione delle attività commerciali** nel territorio comunale di Crocetta del Montello. La variante nasce a seguito di un percorso di rivisitazione della normativa regionale in materia di commercio, che con la nuova legge regionale n. 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto” ha riordinato e ridefinito la disciplina del commercio.

La nuova legge regionale nasce all’interno di un nuovo quadro normativo, sia di livello comunitario (direttiva Bolkestein) che di livello statale (decreto legislativo n. 59/2010 “legge quadro” di attuazione della direttiva Bolkestein), fortemente indirizzati verso la liberalizzazione delle attività commerciali, nel rispetto dei vincoli stabiliti dalle stesse normative a tutela di determinati interessi pubblici di natura generale.

Tra i “motivi imperativi di interesse generale”, come definiti dal decreto attuativo della direttiva Bolkestein, si richiamano quelli riguardanti la **tutela dell’ambiente** e la **tutela dell’ambiente urbano**, elementi imprescindibili per garantire uno sviluppo sostenibile del sistema commerciale. A partire da questi principi nasce la nuova legge regionale sul commercio, che promuove un approccio metodologico più innovativo, fondato sullo sviluppo qualitativo del sistema commerciale, mirando nel contempo a garantire la salvaguardia del territorio (e il risparmio di suolo agricolo), attribuendo un ruolo prioritario al commercio nei centri urbani.

All’interno del mutato quadro legislativo comunitario, statale e regionale la presente Variante al Piano degli Interventi promuove la valorizzazione del sistema commerciale, privilegiando **la riqualificazione e riconversione delle aree degradate e lo sviluppo delle attività commerciali nel centro urbano**.



Estratto Tav. 04 del PAT – Carta delle trasformabilità



Ambiti Territoriali Omogenei - ATO -

ART. 21-27

Estratto legenda Carta delle trasformabilità – ATO

LE AZIONI STRATEGICHE

- Aree di urbanizzazione consolidata
- Ambiti a destinazione produttiva confermata
- Ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili
- Edificazione diffusa
- Aree per il miglioramento della qualità urbana
- Aree per il miglioramento della qualità territoriale
- Ambiti di riqualificazione e riconversione
- Limiti fisici all'espansione
- Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale
- Linee preferenziali di sviluppo agroproduttivo
- Linee preferenziali di sviluppo produttivo
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Esistente
- Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto
- Ambito di localizzazione di grandi strutture di vendita
- Attività produttive in zone improprie
- Limiti fisici alla nuova edificazione

- 02 - Scuole materne
- 03 - Scuole elementari
- 04 - Scuole dell'obbligo
- 09 - Chiese
- 10 - Centri religiosi e dipendenze
- 12 - Agriturismo
- 13 - Albergo
- 18 - Sale riunioni, mostre etc...
- 19 - Associazioni culturali
- 25 - Area per manifestazioni
- 27 - Case per anziani
- 32 - Centro sanitario polifunzionale
- 37 - Municipio
- 43 - Carabinieri
- 62 - Impianti idrici
- 67 - Impianti di depurazione
- 69 - Impianti di trattamento rifiuti
- 82 - Area gioco bambini
- 83 - Giardino pubblico di quartiere
- 84 - Impianti sportivi non agonistici
- 85 - Impianti sportivi agonistici
- 85 - Area parcheggio
- 89 - Cinema

ART. 14

- comma n°3
- comma n°4
- comma n°5
- comma n°7,15
- comma n°16-18
- comma n°19-21
- comma n°22,23
- comma n°24-26
- comma n°27-33
- comma n°27-33
- comma n°27-33
- comma n°24,38
- comma n°24-38
- comma n°16,39-41
- comma n°42-47

ART. 16

I VALORI E LE TUTELE

- Ambiti di importanza paesaggistica
- Contesi figurativi
- Coni visuali
- Area di connessione naturalistica (Buffer Zone)
- Aree nucleo
- Corridoio ecologico principale
- Stepping Stone
- Aree boscate
- Varchi infrastrutturali
- Centri storici
- Centri storici minori
- Ville Venete
- Archeologia industriale
- Rete degli itinerari di interesse storico
- Pertinenze scoperte da tutelare
- Edifici con valore storico testimoniale
- Pertinenze degli edifici rurali e degli aggregati abitativi

ART. 8-11

IL SISTEMA RELAZIONALE

- Viabilità di progetto rilevanza locale
- Viabilità principale esistente
- Ferrovia

ART. 15

comma n°7

Estratto legenda Carta delle trasformabilità – Azioni strategiche

Estratto legenda Carta delle trasformabilità – Valori e tutele

1.3 I passaggi amministrativi della Variante

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004 articola il Piano Regolatore Comunale (PRC) in Piano di Assetto del Territorio (PAT); la procedura della Variante n. 2 al Piano degli Interventi sulla disciplina del sistema commerciale è strutturata nei seguenti passaggi procedurali:

1. il Sindaco ha predisposto il **Documento del Sindaco** e lo ha illustrato al Consiglio Comunale in data 09/03/2018;
2. gli obiettivi della variante urbanistica sono illustrati mediante l'attivazione di apposite forme di **partecipazione/concertazione con i cittadini e con i portatori di interessi diffusi sul territorio** (avviso pubblicato in data 29/01/2018);
3. la Variante al Piano degli Interventi è **adottata dal Consiglio Comunale**;
4. entro otto giorni dall'adozione, **la Variante è depositata** a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;
5. decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare **osservazioni** entro i successivi trenta giorni;
6. nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni **il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva la Variante**;
7. **la Variante diventa efficace** quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Articolo 18 della L.R. n. 11/2004

1. Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]

4. Nei sessanta giorni successivi alla

(segue a lato)

scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. [...]

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]

8 e 9. [...]

Estratto Art. 18 della LR 11/2004

2. GLI OBIETTIVI: RIPARTIRE DAL COMMERCIO PER RIVITALIZZARE IL CENTRO

La nuova legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte dell'Ente Locale nel momento in cui intraprende la redazione di un nuovo strumento urbanistico operativo, definito Piano degli Interventi, di produrre un Documento del Sindaco che fissi gli obiettivi cui tendere e da raggiungere con la nuova pianificazione e progettazione (art. 18 L.R. 11/04). Il Documento del Sindaco è stato presentato dall'Amministrazione Comunale di Crocetta del Montello in apposita seduta del Consiglio Comune 09/03/2018.

La variante pone in primo piano la **qualificazione del sistema commerciale** come strumento per ripensare al centro urbano, in termini di ruoli e funzioni, e al contempo favorire un uso più efficiente di beni e risorse, con il minor spreco possibile di suolo. La nuova filosofia del piano, in coerenza con la legge regionale sul commercio, pone in primo piano la qualificazione del sistema commerciale come strumento per ripensare al centro urbano, in termini di ruoli e funzioni, e al contempo favorire un uso più efficiente di beni e risorse, con il minor spreco possibile di suolo.

Ciò significa costruire un modello di sviluppo sostenibile che, pur perseguendo l'innovazione e lo sviluppo del settore del commercio, sia virtuoso e non perda di vista la salvaguardia del territorio e dell'ambiente, e quindi un minor consumo di suolo, attraverso il **recupero e la riqualificazione delle aree degradate e delle strutture dismesse** nel territorio comunale. Basti pensare al tema della riconversione delle vaste aree produttive: il territorio comunale di Crocetta del Montello ospita delle attività e/o delle funzioni non più compatibili sotto l'aspetto urbanistico ed ambientale con il tessuto insediativo e/o la rete infrastrutturale esistente; gran parte di queste risultano dismesse, alcune sono oggetto di specifiche schedature nel PI che ha demandato l'attuazione degli interventi alla definizione di specifici accordi pubblico-privati (schede A "Accordi Pubblico Privato (APP)"), altre sono state oggetto di schedature puntuali nel PI che ne ha definito le modalità per la riqualificazione e riconversione (schede C "Progetti Norma zone C3 di riconversione").

Legge regionale n. 50/2012

Articolo 2, comma 1 (finalità e principi)

- a) salvaguardare la libertà d'impresa e di stabilimento e la libera circolazione delle merci*
- b) garantire la concorrenza, sia nell'accesso al mercato che nel suo funzionamento corretto e trasparente in condizioni di pari opportunità, salvaguardando il pluralismo delle forme distributive*
- c) promuovere la crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva del sistema commerciale*
- d) salvaguardare la sostenibilità territoriale ed ambientale ed il risparmio di suolo,*

urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate

- e) assicurare la coerenza e l'integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali*
- f) rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano, favorendo la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali*
- g) tutelare il consumatore attraverso l'adozione di misure volte a favorire la creazione di una rete distributiva efficiente*
- h) tutelare i lavoratori del settore*

Estratto Art. 2, comma 1 della LR 50/2012

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE 2

3.1 L'adeguamento del PI alla legge regionale sul commercio

La nuova legge regionale sul commercio e il relativo regolamento di attuazione presuppongono che le amministrazioni comunali provvedano all'adeguamento degli strumenti urbanistici e di governo del territorio in relazione:

- all'individuazione del perimetro del **centro urbano**;
- all'individuazione delle **aree degradate** o delle strutture dismesse da riqualificare, sulla base di criteri di degrado edilizio, urbanistico e socio economico;
- alla localizzazione delle strutture commerciali con **superficie di vendita superiore a 1.500 mq** prioritariamente nel centro urbano e nelle aree degradate o strutture dismesse.

Senza adeguamento del PI, non sono consentite varianti per la localizzazione di nuove aree commerciali o per l'ampliamento delle aree esistenti per grandi strutture di vendita e medie strutture di vendita superiori ai 1.500 mq.

In questo contesto, l'individuazione del perimetro del centro urbano e delle aree degradate è *condicio sine qua non* per l'insediamento di superfici di vendita superiori a 1.500 mq.

Tale disposizione non si applica all'interno dei centri storici e nelle aree con destinazione urbanistica per grandi strutture di vendita o parchi commerciali secondo le previsioni dello strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della legge regionale.

Con la presente variante sono anzitutto recepite le definizioni e le tipologie di strutture di vendita definite a livello regionale. Di seguito si riporta l'estratto dell'articolo 37 bis delle norme tecniche operative (definizioni relative al sistema commerciale):

Art. 37bis – Sistema commerciale

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale del 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"
- DGRV 18 giugno 2013, n. 1047 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50)"
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Treviso
- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 1.3 Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali. Territorio Comunale Ovest scala 1:5.000
- Tav. 1.4 Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali. Territorio Comunale Est scala 1:5.000
- Schede G. Aree degradate ai fini commerciali

DEFINIZIONE

1. Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale sono finalizzate prioritariamente a:
 - incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
 - rigenerare l'economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
 - favorire la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
 - favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. *Il PI perimetra nelle Tavv. 1.3 e 1.4 il centro urbano e le aree degradate ai fini commerciali, nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012 e del regolamento di attuazione di cui alla DGRV 1047/2013, e definisce nelle Schede G "Aree degradate ai fini commerciali" le specifiche modalità di intervento.*
3. *Le destinazioni d'uso commerciali sono consentite nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza e fatto salvo quanto precisato nelle singole schede e nella disciplina particolare di ogni singola ZTO.*
4. *L'insediamento delle medie strutture di vendita (MSV) con superficie di vendita superiore a 1.000 mq e delle grandi strutture di vendita (GSV) è:*
 - *è subordinato alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;*
 - *è subordinato agli istituti della perequazione e credito di cui precedenti Artt. 16 e 17 delle presenti NTO.*

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE SUPERFICI DI VENDITA

5. *Nelle zone territoriali omogenee:*
 - *residenziali (ZTO A, B, C1, C2, C3);*
 - *produttive (ZTO D1, D3, D6);*
 - *terziarie (ZTO D4, D5);**è ammesso l'insediamento degli esercizi di vicinato (EV) e delle medie strutture di vendita (MSV) con superficie di vendita fino a mq 1.000, nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza e fatto salvo quanto precisato nelle singole schede e nella disciplina particolare di ogni singola ZTO.*
6. *Oltre a quanto previsto ai precedenti commi del presente Articolo, l'insediamento degli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 1.000 è ammesso:*
 - *all'interno delle aree o strutture dismesse e degradate individuate nelle Schede G "Aree degradate ai fini commerciali";*
 - *all'interno delle aree oggetto di specifici Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;**che contengono la descrizione delle specifiche modalità di intervento.*

DISPOSIZIONI PARTICOLARI RELATIVE AI PARCHEGGI

7. *In tutte le ZTO per gli interventi a destinazione d'uso commerciale devono essere previste aree da destinare a parcheggio rispettivamente:*
 - a) *esercizi di vicinato (EV):*
 - *Centro storico* 0,20 mq/mq della Slp
 - *Centro urbano* 0,40 mq/mq della Slp
 - *Fuori centro urbano* 0,50 mq/mq della Slp
 - b) *medie strutture di vendita (MSV):*
 - *Centro storico* *ai sensi dell'Art. 21, comma 6, lett. a) della LR 50/2012, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla LR 11/2004, sono definite da apposita convenzione, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali*
 - *Centro urbano* 0,40 mq/mq della Slp
 - *Fuori centro urbano* 0,50 mq/mq della Slp
 - c) *grandi strutture di vendita (GSV):*
 - *Centro storico* *ai sensi dell'Art. 21, comma 6, lett. a) della LR 50/2012, le dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico, anche in deroga alle previsioni di cui alla LR 11/2004, sono definite da apposita convenzione, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali*
 - *Centro urbano* 0,40 mq/mq della Slp (zone di completamento)
 - *Centro urbano* 0,50 mq/mq della Slp (zone di espansione e di ristrutturazione)
 - *Fuori centro urbano* 1,00 mq/mq della Slp ovvero 1,80 mq/mq della Sv (settore alimentare)
 - *Fuori centro urbano* 0,80 mq/mq della Slp ovvero 1,00 mq/mq della Sv (settore non alimentare), ridotta del 50% nel caso vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti:
 - a) *mobili*
 - b) *autoveicoli*
 - c) *motoveicoli*
 - d) *nautica*
 - e) *materiali edili*
 - f) *legnami**Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.*

Aree libere

8. *Per le grandi strutture di vendita del settore alimentare al di fuori dei centri urbani deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 mq della superficie di vendita.*
9. *L'area libera comprende le aree di parcheggio e stazionamento per i clienti e gli approvvigionamenti, compresi i percorsi veicolari, le corsie di distribuzione ai posti auto e le aree di manovra. Non concorre alla determinazione dell'area libera la superficie utilizzata per il deposito di materiali o merci all'esterno dei fabbricati. Per le attività commerciali all'interno delle quali è consentito l'esercizio congiunto delle attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, si applicano i parametri del commercio al dettaglio per l'intera superficie di vendita.*

3.2 Le misure per la riqualificazione del centro e il recupero dei “vuoti” urbani

Lo sviluppo delle attività commerciali è anche un’occasione per rigenerare l’economia e promuovere un rinnovamento del tessuto sociale e culturale urbano. La presente Variante n. 2 pone in primo piano la qualificazione del sistema commerciale come strumento per ripensare al centro urbano, in termini di ruoli e funzioni, e al contempo favorire un uso più efficiente di beni e risorse, con il minor spreco possibile di suolo. Ciò significa costruire un modello di sviluppo sostenibile che, pur perseguendo l’innovazione e lo sviluppo del settore del commercio, sia virtuoso e non perda di vista la salvaguardia del territorio e dell’ambiente, e quindi un minor consumo di suolo, attraverso il **recupero e la riqualificazione delle aree degradate e delle strutture dismesse** nel territorio comunale:

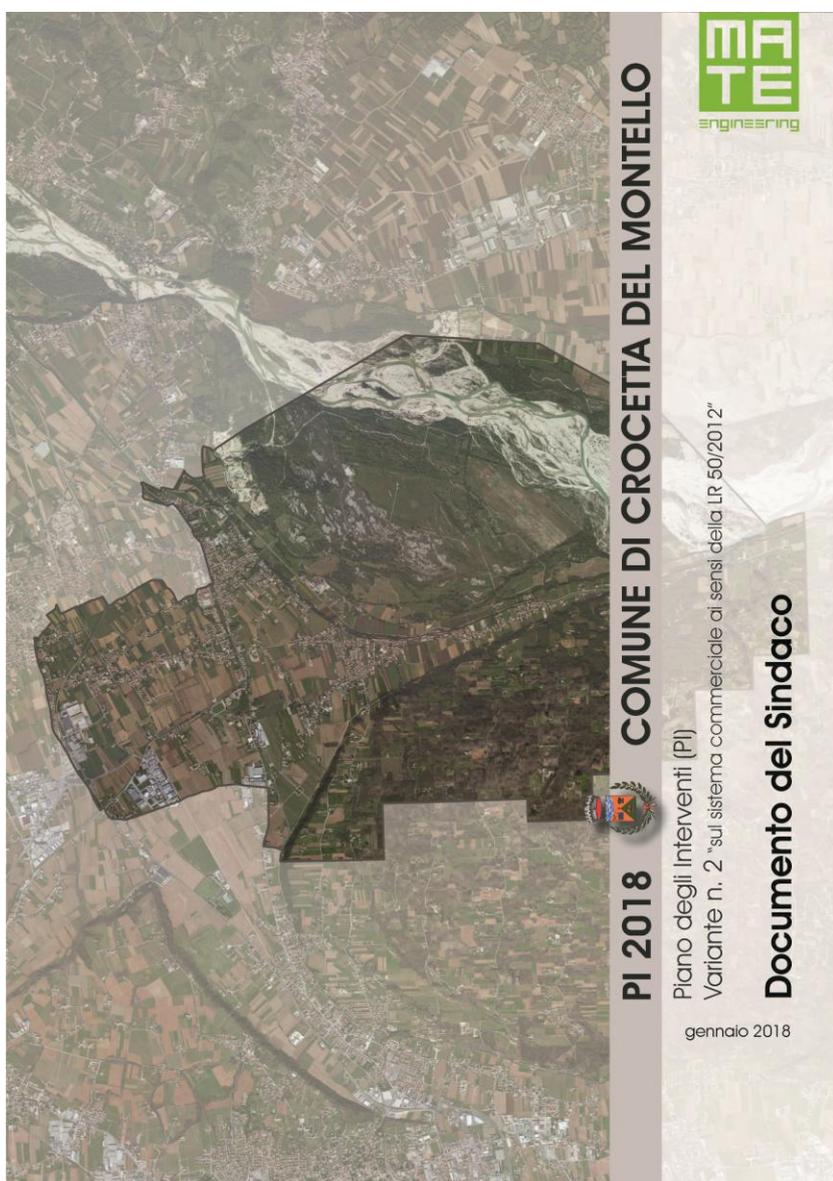
- Area “Davos”;
- Area “Astoria Vini”;
- Area “Onoranze Funebri Friz”;
- Area “Capannone abbandonato a Nogarè”.

La variante propone inoltre la definizione di un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla qualificazione commerciale di un ambito situato in posizione strategica, in prossimità del nodo infrastrutturale posto sulle direttrici Treviso/Feltre e Padova/Feltre, mediante la predisposizione di uno specifico Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell’articolo 6 della legge urbanistica regionale, per il quale è stata elaborata la scheda APP 06 “La Piramide”.

4. LA VALORIZZAZIONE DEL COMMERCIO: UN'OCCASIONE PER GLI OPERATORI

4.1 Il Documento del Sindaco

L'Amministrazione Comunale, con la **presentazione del Documento del Sindaco** al Consiglio Comunale del 9 marzo 2018, ha illustrato gli obiettivi per le attività commerciali, invitando gli operatori economici e sociali portatori di interesse sul territorio a presentare proposte finalizzate al miglioramento e alla qualificazione delle aree. Il Documento del Sindaco, oltre a trattare la rivisitazione della disciplina del sistema commerciale, propone una serie di misure per il riordino del tessuto urbanistico, la ridefinizione dei perimetri delle zone e dei parametri urbanistici, anche a seguito di procedure di evidenza pubblica.



Estratto Documento del Sindaco

4.2 Il ruolo degli operatori economici: un impegno per il territorio

Il PI ricopre un ruolo fondamentale, costituendo il momento nel quale si sostanzia il riconoscimento in capo al Comune della responsabilità diretta nella gestione del territorio previsto dall'Art. 2 della L.R. 11/2004 e nell'ascolto delle proposte di carattere pubblico. Tale fase è stata avviata con l'**illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale** ma soprattutto con un avviso (pubblicato in data 29 gennaio 2018) a tutti i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio per raccogliere le istanze, valutarle ed eventualmente recepirle nella variante urbanistica. L'avviso ha avuto come obiettivo principale quello di accertare la disponibilità di proprietari e operatori interessati a promuovere proposte di individuazione di aree o strutture degradate da riqualificare aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 3 del Regolamento n. 1 del 21/06/2013, "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale".

Tra le azioni previste dalla presente Variante 2 al PI si richiamano:

- riqualificazione e valorizzazione del centro storico;
- rigenerazione delle aree degradate;
- qualificazione dei fronti commerciali lungo la Feltrina;
- mantenimento dell'occupazione nelle aziende;
- qualificazione delle aree e dei servizi.



Prot. 1045

Crocetta del Montello, 29 gennaio 2018

**AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTE PROPEDEUTICHE
ALLA REDAZIONE DELLA VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
SUL SISTEMA COMMERCIALE, IN ADEGUAMENTO ALLA LR n. 50/2012**

IL SINDACO

PREMESSO CHE

- il Comune di Crocetta del Montello ha redatto il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in Conferenza dei Servizi in data 31/01/2014;
- il Comune ha redatto il Piano degli Interventi (PI), approvato con delibera consiliare n. 24 in data 06/05/2016;
- In data 05/12/2017 la Giunta Comunale con delibera n. 106 ha valutato l'opportunità di assicurare lo sviluppo delle attività commerciali compatibilmente con il buon governo del territorio e con la tutela a dell'ambiente ivi compreso quello urbano;

VISTI

- la Legge Regionale 28/12/2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" con la quale la Regione ha inteso perseguire la rivitalizzazione e riqualificazione urbanistica dei centri storici e dei centri urbani;
- il Regolamento n. 1 del 21/06/2013, recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale, approvato con DGRV n. 1047 del 18/06/2013, il quale prevede che i Comuni individuino il centro urbano e le aree o strutture dismesse e degradate da riqualificare

L'Amministrazione Comunale intende attivare la procedura di evidenza pubblica in merito all'acquisizione da parte di soggetti privati di segnalazioni, richieste e proposte da inserire nella seconda variante al Piano, aventi i contenuti della delibera n. 106/2017;

Alla luce di tutto quanto premesso;

AVVISA

le imprese e gli operatori economici che è possibile presentare proposte di individuazione di aree o strutture degradate da riqualificare aventi le caratteristiche di cui all'articolo 2, comma 3 del Regolamento n. 1 del 21/06/2013, "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", approvato con DGRV n. 1047 del 18/06/2013.

Gli interventi proposti saranno possibili solo se conformi con quanto previsto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e comunque fatte salve le condizioni di sostenibilità e compatibilità dal punto di vista ambientale e territoriale.

INVITA

Tutti i soggetti privati, interessati alla seconda Variante al Piano degli Interventi ad avanzare le proprie proposte;

Le domande, redatte come da modello allegato ed indirizzate al Comune di Crocetta del Montello, dovranno essere presentate entro il **28 febbraio 2018** via PEC all'indirizzo **protocollo.comune.crocetta.tv@pecveneto.it** oppure all'ufficio protocollo del Comune (lunedì – martedì – mercoledì – giovedì – venerdì : dalle 8.30 alle 12.30)

La proposta dovrà essere presentata utilizzando la scheda allegata.

IL SINDACO
Marianella Tormena

5. IL CENTRO URBANO

5.1 Definizione

L'art. 3 della legge regionale n. 50/2012 (Definizioni) disciplina il **centro urbano** come [...] porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione [...].

5.2 Criteri

Il centro urbano individuato nella presente variante comprende una porzione del centro abitato, perimetrato ai sensi dell'Art. 4 del D.Lgs 285/1992 e smi. Si tratta delle aree caratterizzate da:

1. **urbanizzazione consolidata**, comprendente gli ambiti territoriali destinati dal PI vigente a ZTO di tipo A, B, C1, C3, D, Sa, Sb, Sc e Sd, caratterizzate dalla prevalenza di:
 - insediamenti;
 - aree di uso pubblico;
 - dotazione di opere di urbanizzazione;
2. **con esclusione delle zone produttive periferiche** (ZTO D2 "artigianali di completamento per la lavorazione degli inerti" e ZTO D4 "commerciali, residenziali e terziarie", quest'ultima riconoscibile nell'area delle ex fornaci al confine con il Comune di Pederobba);
3. **con esclusione delle zone prive di urbanizzazione o di edificazione**, come le aree di espansione (ZTO C2 e D3 non realizzate) a servizi non attuate.

Si tratta di una mera ricognizione dello stato dei luoghi che non determina alcuna variazione urbanistica sui perimetri delle ZTO e/o sulle destinazioni delle aree.

Come richiesto all'articolo 2 comma 6 del Regolamento Regionale n. 1/2013, è stata redatta una tavola in scala 1:5000 "Centro urbano e aree degradate" contenente l'individuazione del centro urbano secondo le caratteristiche fissate dall'articolo 3 della legge regionale n. 50 del 2012. L'individuazione del "centro urbano e delle "aree degradate" è elemento essenziale per l'utilizzo del criterio dell'"approccio sequenziale", espressamente previsto dai commi 10 e 11 dell'articolo 2 dello stesso Regolamento, ai fini dell'eventuale individuazione di nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superfici di vendita superiori a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita.



Estratto perimetro centro urbano

6. I CENTRI STORICI DI CROCETTA, NOGARÈ E CIANO

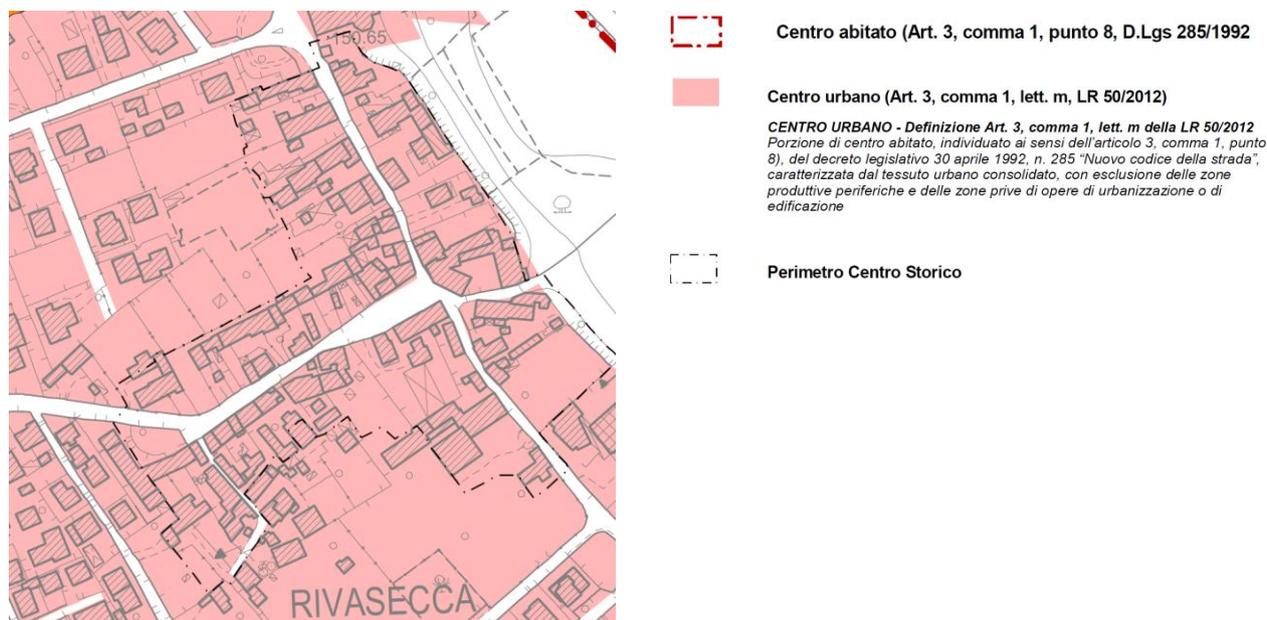
6.1 Definizione

La legge regionale n. 50/2012 valorizza l'insediamento delle attività commerciali in **centro storico**, anche mediante l'introduzione di meccanismi di premialità o di semplificazione delle procedure. L'articolo 2, comma 2 del Regolamento regionale sul commercio n. 1 del 2013, prevede che per incentivare gli interventi di recupero edilizio finalizzati al miglioramento e all'inserimento di attività commerciali all'interno del centro storico, i comuni possano ridurre l'incidenza degli oneri di urbanizzazione fino ad un massimo del cinquanta per cento.

La definizione di centro storico di cui alla legge regionale sul commercio richiama la legge urbanistica regionale n. 11/2004.

6.2 Criteri

La variante in oggetto recepisce il perimetro dei centri storici come individuati nel Piano degli Interventi e riconoscibili nei centri antichi di Rivasecca (Crocetta), Nogarè e Ciano. I centri storici comprendono infatti gli insediamenti, che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

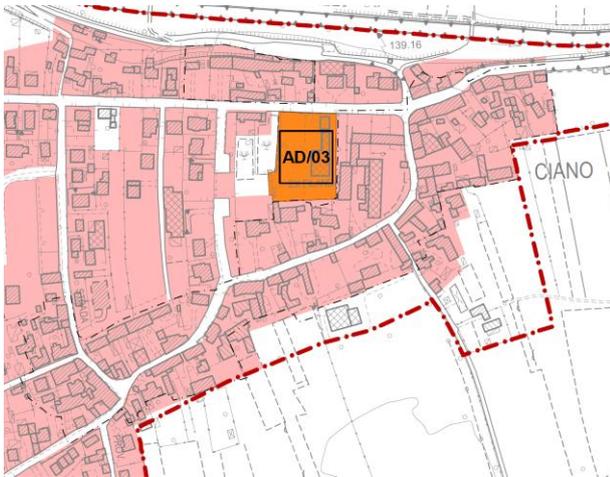


Estratto perimetro centro storico di Rivasecca



Estratto perimetro centro storico di Nogarè

-  **Centro abitato (Art. 3, comma 1, punto 8, D.Lgs 285/1992)**
-  **Centro urbano (Art. 3, comma 1, lett. m, LR 50/2012)**
CENTRO URBANO - Definizione Art. 3, comma 1, lett. m della LR 50/2012
Porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione
-  **Area degradata (Art. 3, comma 3, DGRV 1047/2013)**
-  **Perimetro Centro Storico**



-  **Centro abitato (Art. 3, comma 1, punto 8, D.Lgs 285/1992)**
-  **Centro urbano (Art. 3, comma 1, lett. m, LR 50/2012)**
CENTRO URBANO - Definizione Art. 3, comma 1, lett. m della LR 50/2012
Porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione
-  **Area degradata (Art. 3, comma 3, DGRV 1047/2013)**
-  **Perimetro Centro Storico**



Estratto perimetro centro storico di Ciano

7. LE AREE DEGRADATE

7.1 Definizione

L'individuazione delle Aree degradate è avvenuta attraverso una valutazione d'ufficio, che ha individuato **4 aree degradate da riconvertire per l'insediamento di funzioni commerciali** (Schede G. Aree degradate ai fini commerciali). Si tratta quasi esclusivamente di ambiti già valutati in sede di PAT (aree di riqualificazione o riconversione, ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi), strumento che ha già sancito le peculiari condizioni di degrado edilizio ed urbanistico delle aree. Si tratta di una schedatura ricognitiva delle aree degradate ai fini commerciali, per le quali dovrà essere avviato in una fase successiva uno specifico Accordo Pubblico Privato (APP) che traduca i parametri urbanistico-edilizi, specifici le previsioni urbanistiche e l'assetto planivolumetrico, nel rispetto dei criteri stabiliti dalle suddette schede.

I requisiti per l'individuazione delle aree o strutture dismesse e degradate sono come di seguito codificati dalla legge regionale:

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

Le azioni per la riqualificazione urbanistica delle aree o strutture dismesse e degradate, come precedentemente richiamate, sono funzionali al perseguimento dei seguenti obiettivi:

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

7.2 Criteri

Ogni area degradata è stata trattata all'interno di una specifica Scheda di "**Area degradata ai fini commerciali**", all'interno della quale, valutata la coerenza in termini di localizzazione territoriale, accessibilità, condizioni ambientali e presenza di criticità, la Variante ha espresso un giudizio in merito all'idoneità o meno ad accogliere strutture commerciali. Per queste aree è stata introdotta anche nelle tavole del centro urbano e delle aree degradate (Tav. 1.3 e Tav. 1.4) una specifica grafia.

È bene precisare che dal punto di vista urbanistico:

- la Variante, in recepimento della nuova disciplina regionale, non introduce una nuova destinazione urbanistica, ma amplia le possibilità di trasformazione, favorendo questi ambiti per la localizzazione di medie strutture di vendita.
- come previsto dall'Art 37 bis delle Norme Tecniche Operative (sistema commerciale) del PI, l'attuazione delle aree degradate ai fini commerciali, per ambiti con superficie di vendita maggiore di 1.000 mq, dovrà avvenire attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 e la redazione di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo), nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi della ZTO di appartenenza e mediante l'applicazione della perequazione urbanistica.

8. LE SCHEDATURE DELLE AREE DEGRADATE

La Variante in esame ha riconosciuto 4 aree degradate (cfr. Tav. 1.3 e Tav. 1.4):

- Area “Davos”;
- Area “Astoria Vini”;
- Area “Onoranze Funebri Friz”;
- Area “Capannone abbandonato a Nogarè”.

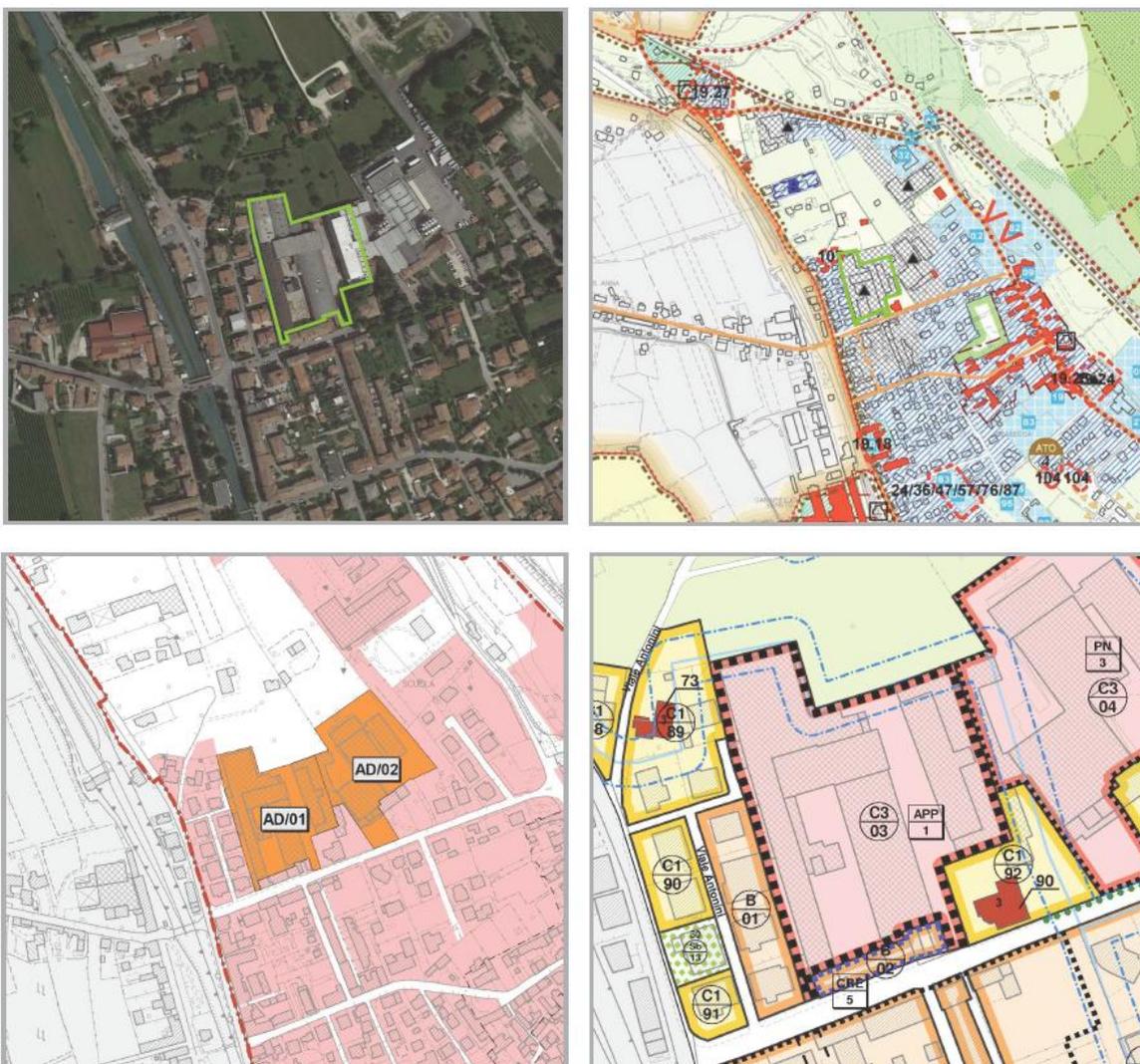
Ogni area degradata è stata trattata all'interno di una specifica scheda (scheda G “Aree degradate ai fini commerciali”, schede APP), all'interno della quale viene descritto il tipo di degrado presente nell'area e valutata la coerenza in termini di vincoli e tutele, accessibilità, criticità, disciplina normativa.

8.1 Area “AD/01” Davos a Crocetta

L’ambito, di superficie pari a circa 12.500 metri quadrati, è situato in posizione baricentrica al capoluogo comunale, lungo la direttrice di viale Antonini, principale asse di attraversamento est-ovest del centro urbano di Crocetta. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come ambito di riqualificazione e riconversione e attività produttiva in zona impropria.

L’area risulta accessibile direttamente da Viale Antonini, viabilità comunale che costituisce il limite sud del comparto e termina, in direzione est, con la chiesa parrocchiale. A ovest e ad est il sito risulta racchiuso da ambiti edificati di tipo residenziale e industriale. Il confine nord è lambito da una zona con destinazione agricola.

L’ambito comprende i volumi di proprietà Davos, riconosciuti dal Piano di Assetto del Territorio - PAT come aree di riqualificazione e riconversione. La presenza di volumi incongrui e scarsamente compatibili con l’evoluzione del contesto urbanistico fa sì che l’ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.



Scheda n. 1 - Area Davos (Crocetta del Montello)

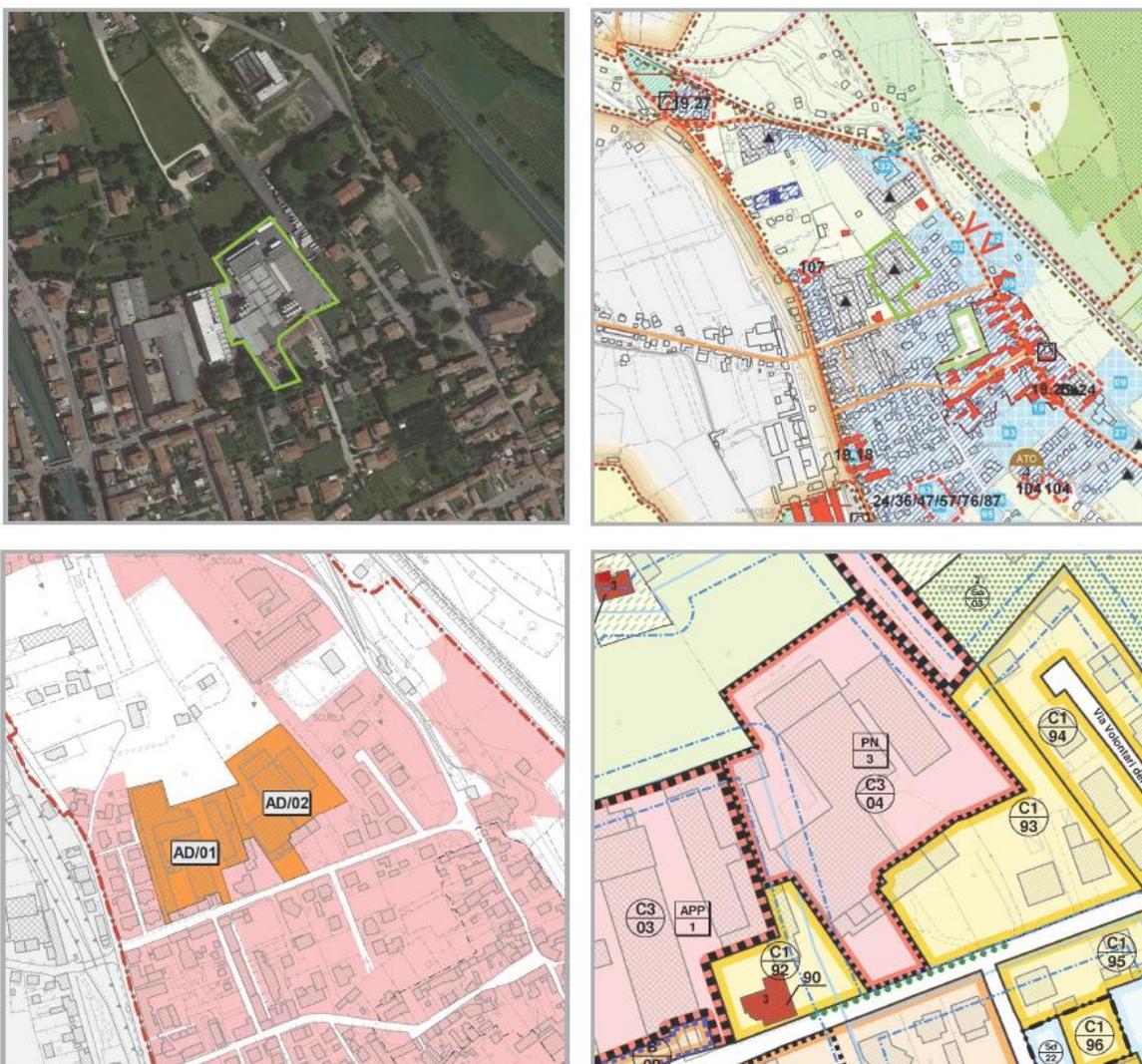
8.2 Area “AD/02” Astoria Vini a Crocetta

L’ambito, di superficie pari a circa 12.000 metri quadrati, è situato in posizione baricentrica al capoluogo comunale, lungo la direttrice di viale Antonini, principale asse di attraversamento est-ovest del centro urbano di Crocetta. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come ambito di riqualificazione e riconversione e attività produttiva in zona impropria.

L’area risulta accessibile direttamente da Viale Antonini, viabilità comunale che costituisce il limite sud del comparto e termina, in direzione est, con la chiesa parrocchiale. A ovest e ad est il sito risulta racchiuso da ambiti edificati di tipo industriale e residenziale. Il confine nord è lambito da una zona con destinazione agricola.

L’ambito comprende i volumi di proprietà Astoria Vini, riconosciuti dal Piano di Assetto del Territorio - PAT come aree di riqualificazione e riconversione.

La presenza di volumi incongrui e scarsamente compatibili con l’evoluzione del contesto urbanistico fa sì che l’ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.



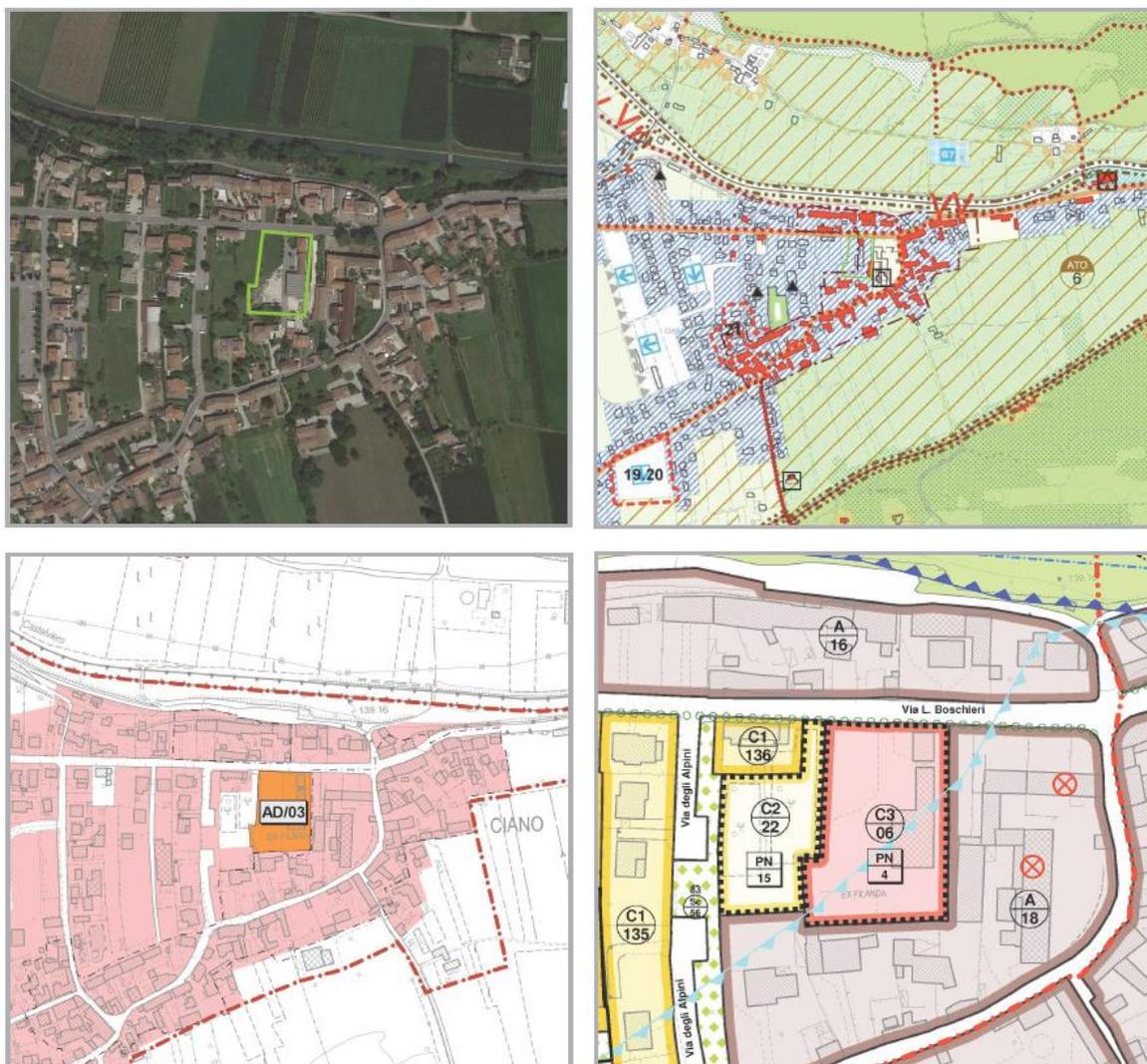
Scheda n. 2 - Area Astoria Vini (Crocetta del Montello)

8.3 Area “AD/03” Onoranze Funebri Friz a Ciano

L’ambito, di superficie pari a circa 5.000 metri quadrati, è situato in posizione baricentrica alla località di Ciano, lungo la direttrice di via Ludovico Boschieri, principale asse di collegamento est-ovest con gli abitati di Nogarè e Santa Mama. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come area di urbanizzazione consolidata.

L’area risulta accessibile direttamente da via Ludovico Boschieri, viabilità comunale che costituisce il limite nord del comparto. Nei confini nord, ovest ed est il sito risulta racchiuso da ambiti edificati di tipo residenziale consolidati.

L’ambito comprende un’attività produttiva ubicata vicino all’ex filanda caratterizzata dalla presenza di alcuni corpi di fabbrica artigianali che hanno parzialmente alterato la conformazione originaria. L’attuale sedime dei fabbricati, unitamente all’area di pertinenza, fanno sì che l’ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali.



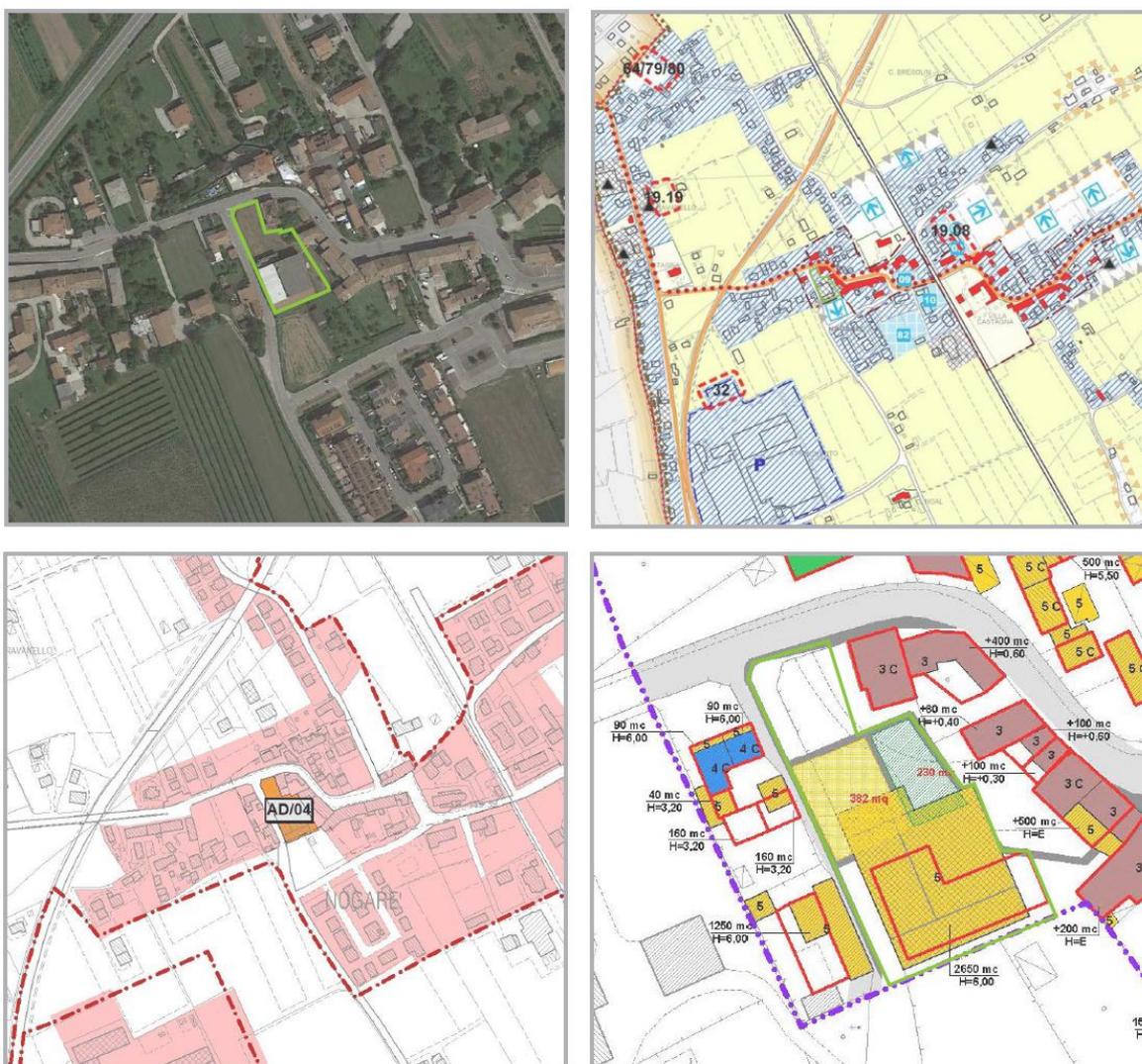
Scheda n. 3 - Area Onoranze Funebri Friz (Ciano)

8.4 Area “AD/04” Capannone abbandonato a Nogarè

L’ambito, con una superficie di poco superiore ai 2.000 metri quadrati, è situato nella località di Nogarè, lungo la direttrice di via Armando Diaz, principale asse di collegamento est-ovest con l’abitato di Ciano e la Strada regionale 348. È riconosciuto dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) come area di urbanizzazione consolidata.

L’area risulta accessibile direttamente da via Armando Diaz, viabilità comunale che costituisce il limite nord del comparto. Nei confini nord, ovest ed est il sito risulta racchiuso da ambiti edificati di tipo residenziale consolidati mentre a sud il PAT prevede una direttrice di espansione residenziale.

L’ambito è caratterizzato dalla presenza di alcuni corpi di fabbrica artigianali in disuso ed obsoleti. L’attuale sedime dei fabbricati, unitamente all’area di pertinenza, fanno sì che l’ambito possa essere riconosciuto come degradato ai fini commerciali, sia a livello edilizio che urbanistico.



Scheda n. 4 - Area Capannone Abbandonato (Nogarè)

9. L'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO "LA PIRAMIDE"

A seguito dell'avviso pubblicato dall'Amministrazione Comunale in data 29/01/2018 la società "La Piramide Srl", ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato ex Art. 6 LR 11/2004, registrata al protocollo generale del Comune il 1 marzo 2018 al n. 2249, finalizzata all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita fino a 1.500 mq e ulteriori destinazioni complementari.

9.1 Localizzazione dell'area

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla qualificazione commerciale di un ambito situato in posizione strategica, in prossimità del nodo infrastrutturale sulle direttrici Treviso/Feltre e Padova/Feltre. L'area di trasformazione è accessibile dalla rotonda sulla SR n. 348 Feltrina attraverso Via dei Minatori.



Estratto ortofoto

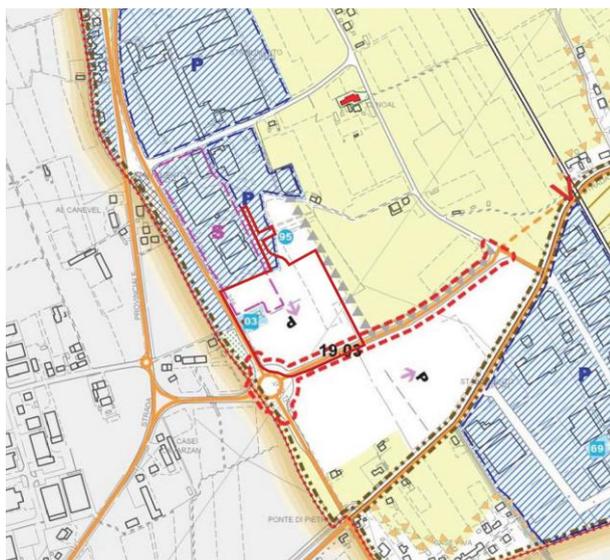


	Ambito oggetto di Accordo Pubblico Privato Ex Art. 6 LR 11/2004
	Proprietà ERITEX SRL
	Proprietà LA PIRAMIDE SRL
	Proprietà COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

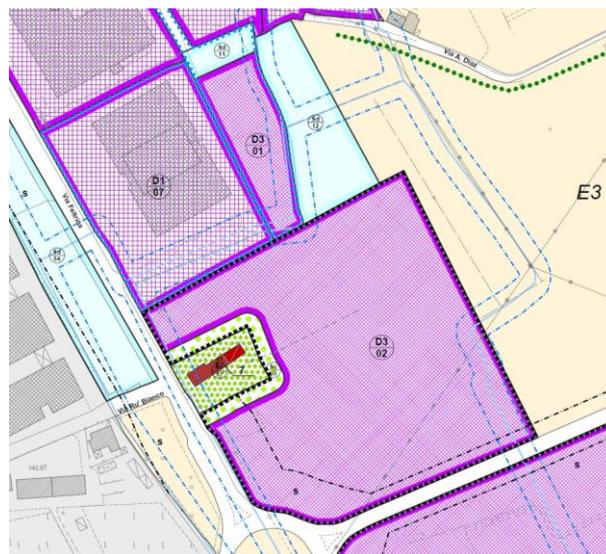
Assetto catastale delle proprietà

9.2 Inquadramento urbanistico

L'ambito è ricompreso in zona territoriale omogenea D3 "artigianale e industriale di espansione", Sd "per parcheggi" nella parte nord, Sb "per attrezzature di interesse comune" e Sc "attrezzature a parco, gioco e sport" limitatamente all'area di pertinenza del fabbricato storico identificato con grado di protezione 3 "ristrutturazione edilizia e ampliamento" dal vigente PI. È ricompreso tra le linee preferenziali di sviluppo produttivo e commerciale secondo il PAT vigente.



Estratto Carta della trasformabilità del PAT (scala 1:10 000)



Estratto zoning del PI vigente (scala 1:2 000)

9.3 I contenuti dell'Accordo

L'intervento di trasformazione urbanistica prevede l'insediamento di strutture commerciali "medio-piccole", ossia con superficie di vendita massima di 1.500 mq, oltre ad attività terziarie a servizio dell'intero ambito. Si precisa che la proposta di Variante non prevede l'ampliamento della zona territoriale omogenea e/o l'incremento della capacità edificatoria, ma consente l'insediamento di destinazioni commerciali in luogo di quelle artigianali/industriali. Non vi è pertanto un incremento del consumo di suolo rispetto alla pianificazione vigente.

APP 06 "LA PIRAMIDE" - VARIANTE N. 2 AL PI

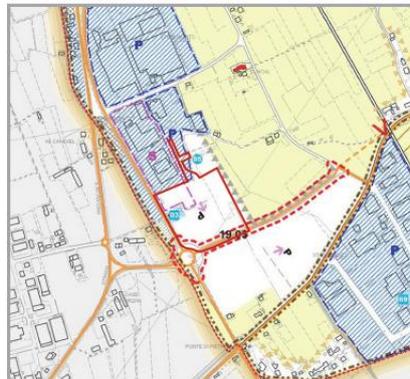
Legenda

LE AZIONI STRATEGICHE		ART. 14
[Icona]	Aree di urbanizzazione consolidata	comma 1.3
[Icona]	Ambiti di destinazione produttiva continuativa	comma 1.9
[Icona]	Ambiti di conversione funzionale: aree produttive esistenti non compatibili	comma 2.1
[Icona]	Collaudiare ufficio	comma 1.10
[Icona]	Aree per il miglioramento della qualità urbana	comma 1.11
[Icona]	Aree per il miglioramento della qualità ambientale	comma 1.12
[Icona]	Ambiti di qualificazione e riconversione	comma 1.23.2
[Icona]	Unità di insediamento	comma 1.24.26
[Icona]	Linee preferenziali di sviluppo insediativo industriale	comma 1.27.22
[Icona]	Linee preferenziali di sviluppo agricolo	comma 1.27.23
[Icona]	Linee preferenziali di sviluppo produttivo	comma 1.27.24
[Icona]	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - I. Ordine	comma 1.28.28
[Icona]	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza - Progetto	comma 1.28.29
[Icona]	Ambiti di localizzazione di grandi strutture di vendita	comma 1.29.27
[Icona]	Ambiti di localizzazione di nuove strutture	comma 1.30.47
[Icona]	Unità di abnorme edificazione	ART. 16
[Icona]	Ambiti di espansione a parcella	ART. 6.11
[Icona]	Controlli spaziali	Controlli spaziali
[Icona]	Controlli	Controlli
[Icona]	Aree di conversione urbanistica (Biotra - Fava)	Controlli spaziali
[Icona]	Aree a rischio	Controlli spaziali
[Icona]	Controlli strategici generali	Controlli spaziali
[Icona]	Shaping Space	Controlli spaziali
[Icona]	Aree benedette	Controlli spaziali
[Icona]	Varchi strutturali	Controlli spaziali
IL SISTEMA RELAZIONALE		ART. 15
[Icona]	Valutazione di progetto alternativa 1a da	comma 7.1
[Icona]	Valutazione di progetto alternativa 2a da	
[Icona]	Tronconi	

Ortofoto scala 1:2.000



"Carta della trasformabilità" del PAT (D.G.P. n. 85 del 10.03.2014)



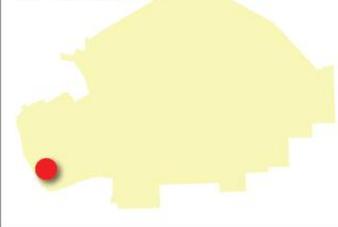
Localizzazione

La proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla qualificazione commerciale di un ambito situato in posizione strategica, in prossimità del nodo infrastrutturale posto sulle direttrici Treviso/Feltre e Padova/Feltre. L'area di trasformazione è accessibile dalla rotatoria sulla SR n. 348 Feltina attraverso Via dei Minatori.

Descrizione

L'ambito è ricompreso in zona territoriale omogenea D3 "artigianale e industriale di espansione". Si "per parcheggi" nella parte nord. Si "per attrezzature di interesse comune" e Sc "attrezzature a parco, gioco e sport" limitatamente all'area di pertinenza del fabbricato storico identificato con grado di pertinenza 3 "ristrutturazione edilizia e ampliamento" dal vigente Pt. È ricompreso tra le linee preferenziali di sviluppo produttivo e commerciale secondo il PAT vigente. L'intervento di trasformazione urbanistica prevede l'insediamento di strutture commerciali "medio-piccole", ossia con superficie di vendita massima di 1.500 mq, oltre ad attività terziarie a servizio dell'intero ambito. L'interesse pubblico dell'accordo pubblico-privato trova riscontro nei seguenti elementi:

- 1) qualificazione del fronte commerciale lungo la Feltina
- 2) realizzazione della viabilità di collegamento tra Via delle Industrie e Via dei Minatori al fine di completare l'anello viale che garantisce la riorganizzazione viabilistica del comparto
- 3) versamento all'Amministrazione Comunale di un contributo perequativo derivante dalla valorizzazione urbanistica delle aree oggetto di Accordo



Estratto Scheda Accordo Pubblico Privato – Inquadramento urbanistico

APP 06 DITTA LA PIRAMIDE
 Scheda A
 Accordi Pubblico Privato
 16

APP 06 "LA PIRAMIDE" - VARIANTE N. 2 AL PI

APP 06 SCHEDA NORMATIVA (scala 1:1 000)



Parametri urbanistici

Zona	D3/2 - Sp/7 - Sc/60
Località	Nogare
Via	dei Minotari
Superficie territoriale (St)	43.000 mq
Rapporto di copertura fondiario (Rc)	non superiore al 50%
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attivato (PUA)
Destinazioni d'uso	medie strutture di vendita fino a 1.500 mq, destinazioni terziarie e di servizio
Standard a verde e parcheggio	100% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà da destinare a parcheggio
Altezza massima dei fabbricati (H)	10,50 mt
Distanza dai confini (Dc)	5,00 mt
Distanza tra pareti finestrate (Df)	10,00 mt
Distanza dalle strade (Ds)	minimo di 10,00 mt da Via dei Minotari minimo di 30,00 mt dalla SR n. 348 Feltina
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> Viabilità territoriale di collegamento tra Via delle Industrie e Via dei Minotari (seme inalcava) Edificio con grado di protezione "3" Fascia di rispetto stradale Fascia verde di mitigazione paesaggistica
Altri elementi indicativi	<ul style="list-style-type: none"> Accesso/cesso al lotto Lotto n Lotto edificabile Standard primari a verde e park Viabilità distribuzione interna

Scheda A
 Accordi Pubblico Privato
 APP 06 DITTA LA PIRAMIDE

Estratto Scheda Accordo Pubblico Privato – Ipotesi progettuale e parametri urbanistici

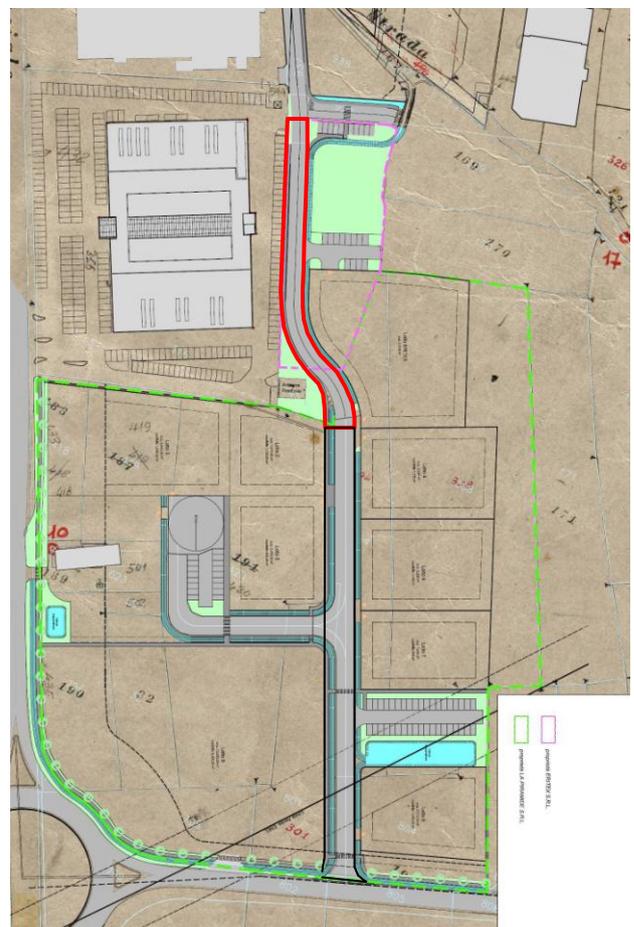
9.4 L'interesse pubblico e la perequazione urbanistica

L'interesse pubblico dell'accordo pubblico-privato trova riscontro nei seguenti elementi:

- qualificazione del fronte commerciale lungo la Feltrina;
- realizzazione della viabilità di collegamento tra Via delle Industrie e Via dei Minatori al fine di completare l'anello viario che garantisce la riorganizzazione viabilistica del comparto;
- versamento all'Amministrazione Comunale di un contributo perequativo derivante dalla valorizzazione urbanistica delle aree oggetto di Accordo, al fine di realizzare opere pubbliche funzionalmente connesse per la sicurezza viaria di collegamento in ambito comunale.



Modalità di attuazione



Scheda di massima ambito di trasformazione

10. DIMENSIONAMENTO DI PIANO

La Variante in esame ha riconosciuto 4 aree degradate (cfr. Tav. 1.3 e Tav. 1.4), un nuovo accordo pubblico-privato (APP 06) e ha introdotto un nuovo articolo nelle norme tecniche operative (NTO, art. 37bis).

In generale, con la Variante n. 2 al PI non vengono modificate quantità previste per la destinazione commerciale; la variante interviene nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi delle ZTO di appartenenza, fatto salvo quanto dettagliato nelle singole "Schede G. Aree degradate ai fini commerciali".

La Variante non prevede inoltre un incremento del consumo di suolo rispetto alla pianificazione vigente poiché interviene su aree degradate, pertanto già compromesse sotto il profilo del consumo di suolo, e su un'area lungo la Feltrina (vedi Accordo "La Piramide") già edificabile secondo lo strumento urbanistico vigente.