

VARIANTE N° 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE

Premessa

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della Variante n. 2 al Piano degli Interventi del Comune di Porto Viro.

Come descritto nei contenuti, la presente Variante n. 2 al PI è un semplice adeguamento della vigente strumentazione urbanistica comunale per favorire alcuni interventi esclusivamente di interesse pubblico e per un adeguamento dovuto.

Contenuti

Le attività connesse alla Variante n. 2 al Piano degli Interventi risultano le seguenti:

- 1) Riclassificazione dell'area di proprietà comunale, ex sede del campo di calcio di Contarina, da "Zona C2.1 – Intensiva di progetto" a "Zona C2.2 – Semintensiva di progetto";
- 2) Adeguamento normativo della ZTO "F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico" per consentire l'insediamento di attività funzionalmente compatibili nelle aree di "Verde Pubblico" poste nelle fasce laterali di Piazza Repubblica;
- 3) Modifica all'ex PRG di Donada – "Nuova sistemazione dell'Area Centrale di Via Roma" - per scomporre la "Scheda I01" in due Unità Minime di Intervento corrispondenti alle attuali proprietà catastali;

Descrizione

- 1) Riclassificazione dell'area di proprietà comunale, ex sede del campo di calcio di Contarina, da "Zona C2.1 – Intensiva di progetto" a "Zona C2.2 – Semintensiva di progetto".**

L'Amministrazione comunale, nell'ambito della programmazione di una serie di opere pubbliche, nell'anno 2008 predispose idonea progettazione per la riqualificazione di alcune piazze e per interventi a favore della mobilità e sicurezza stradale compresi nuovi marciapiedi lungo importanti vie del paese.

Per finanziare la spesa necessaria alla realizzazione di tali opere, l'Amministrazione comunale decise di utilizzare, per buona parte, il ricavato dell'alienazione del terreno del vecchio campo di calcio di Contarina e per la restante minima parte con un contributo concesso dalla Direzione Regionale per le Infrastrutture.

È stata indetta la gara d'appalto per i lavori programmati il cui bando ha previsto, tra i criteri di aggiudicazione che, se non venivano presentate offerte per l'acquisizione degli immobili, la gara sarebbe dichiarata deserta e quindi non valida.

La commissione, in presenza di un'offerta che prevedeva la sola esecuzione dei lavori, dichiarò deserta la gara.

In seguito a ciò, l'Amministrazione comunale fece dei sondaggi consultando alcune ditte del settore dai quali emerse che, da una parte, il mercato immobiliare locale non gradisce

fabbricati a blocco plurifamiliari ma era ed è tuttora orientato verso tipologie edilizie estensive e, dall'altra, il momento di crisi economica ed in particolare del settore delle costruzioni, costringe gli operatori ad intervenire con prudenza e quindi con costi adeguati al particolare momento.

Vista la situazione, la soluzione proposta dall'Amministrazione comunale, è di intervenire sulla destinazione urbanistica dell'area abbassando l'indice di edificabilità da 2,50 a 1,50 mc/mq, consentendo la possibilità di edificare sulla stessa anche edifici di tipo estensivo come villette singole o accostate e piccole strutture plurifamiliari, aumentando di conseguenza il rapporto di copertura dal 30% al 40%.

Con la presente variante, quindi, l'attuale classificazione urbanistica dell'area "Zona C2.1 – Intensiva di progetto" viene trasformata in "Zona C2.2 – Semintensiva di progetto".

2) Adeguamento normativo della ZTO "F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde pubblico" per consentire l'insediamento di attività funzionalmente compatibili nelle aree di "Verde Pubblico" poste nelle fasce laterali di Piazza Repubblica;

Piazza Repubblica si presenta oggi come uno spazio indeterminato e scarsamente "gerarchizzato"; in essa dominano le grandi dimensioni che scoraggiano qualsiasi tentativo di fruizione al di fuori delle manifestazioni organizzate che richiamano il grande pubblico.

Quali sono, allora, i valori e le potenzialità da cui partire per concepire e sviluppare un progetto di recupero e rivitalizzazione della prima piazza della città?

La localizzazione centrale, con una buona accessibilità e la presenza di attività commerciali e di servizio, rendono "la piazza" luogo particolarmente interessante in una prospettiva di sviluppo e di valorizzazione economica e sociale.

L'Amministrazione comunale si è posta come obiettivo principale quello di accogliere le potenzialità più volte menzionate e porle in essere attraverso un intervento che garantisca non solo la valorizzazione fisica e funzionale dell'area in questione, ma anche la sua rivitalizzazione sociale e fruitiva in modo da divenire (o tornare ad essere) luogo centrale della città.

L'idea che ne è scaturita è quella di innescare una serie di azioni ed interventi di qualità, tra loro integrati, che vedano la collaborazione tra comune, operatori economici e cittadini per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e quindi la sua attrattività, favorendo anche lo sviluppo e la nascita di nuove imprese.

Le due ampie superfici vegetate, presenti ai lati della piazza, oltre che interagire in maniera equilibrata con il grande spazio centrale possono, senza perdere la loro importantissima funzione, essere attrezzate con alcune specifiche attività da individuare e che devono garantire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- recuperare e aumentare la qualità urbana;
- migliorare l'offerta rappresentata dai negozi, dai pubblici esercizi e dalle attività di servizio presenti nell'edificato circostante;
- qualificare l'area pubblica;
- favorire l'accoglienza;
- presentare un ambiente confortevole anche con la presenza di feste e manifestazioni;
- accrescere i motivi di attrazione per i residenti del comune, delle aree limitrofe e per i turisti;
- creare aree di passeggio, luoghi di ritrovo, punti di sosta.

Condizione essenziale deve essere comunque il miglioramento dell'arredo vegetale e della qualità complessiva dell'area di intervento. Per le strutture ospitanti le attività di ristoro, commerciali e ricreative, per le infrastrutture tecniche e/o impianti tecnici di modesta entità, necessari per lo svolgimento delle attività aggregative, si dovranno impiegare soluzioni tecniche removibili e comunque compatibili con il contesto in cui sono inserite.

La presente variante propone quindi di intervenire sull'art. 57 delle Norme tecniche Operative, che riguarda le *"ZTO F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde Pubblico"* ed inserire, solo per le aree a Verde Pubblico contrassegnate con il numero 83 di Piazza Repubblica, la possibilità di insediamento di strutture aventi le finalità come sopra illustrato.

All'art. 57 delle NTO viene aggiunta la seguente dicitura:

"Esclusivamente per le aree individuate nelle cartografie del PI come Verde pubblico localizzate nei due lati longitudinali di Piazza Repubblica, è consentita l'installazione di strutture (box-contenitori) con relative attrezzature, impianti e spazi di pertinenza da destinare a:

- *attività commerciali;*
- *attività commerciali di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;*
- *attività di pubblico intrattenimento, ricreative ed associative;*
- *attività di ricezione turistica;*
- *attività destinate alla ristorazione e alla ricreazione;*
- *attività di piccolo artigianato connesse alla commercializzazione di prodotti tradizionali;*
- *altre attività compatibili con le particolari caratteristiche del luogo di insediamento.*

La struttura coperta del box-contenitore non deve superare la superficie complessiva di mq 40,00 ed è consentito l'accorpamento di più box-contenitori purché gli spazi a terra lo consentano senza l'abbattimento di essenze arboree di pregio.

L'area di pertinenza di ogni singolo box-contenitore o dell'eventuale raggruppamento deve essere proporzionale e funzionale al tipo di attività insediata ed in ogni caso non dovrà creare interferenze negative con la vegetazione di pregio esistente e con le altre unità insediate.

I box-contenitori, le attrezzature complementari, le strutture di arredo esterne ed ogni altro elemento utile da inserire dovranno essere realizzati con materiale ritenuto compatibile con l'ambiente circostante e con le caratteristiche della zona e del paesaggio.

Le zone ove sono ubicati i box-contenitori devono essere dotate di adeguati accessi pedonali anche la fine di consentire la libera fruizione degli spazi pubblici e per il passaggio dei mezzi di soccorso, nonché accessi per disabili, attrezzati e realizzati secondo le prescrizioni delle vigenti normative, con l'eliminazione di tutte le barriere architettoniche.

La quota di imposta del piano di calpestio dei box-contenitori non potrà superare la quota di +10 cm dal piano di sistemazione esterna e dovrà essere garantita un'altezza media interna di ml 3,00. L'intera struttura, compresa la pavimentazione, dovrà essere facilmente amovibile e comunque tale che la sua installazione e rimozione non arrechi danni di qualunque genere o tipo alla natura del terreno circostante e alle alberature di pregio.

La sistemazione esterna dovrà essere realizzata senza apportare alterazioni alla morfologia dei luoghi, evitando in particolare qualsiasi intervento di impermeabilizzazione delle superfici, piantumando ove possibile essenze autoctone ad integrazione di quelle eventualmente presenti.

Le reti tecnologiche necessarie (illuminazione, fognature, ecc.) devono essere interrare e posizionate in corrispondenza di zone pavimentate (percorsi, aree di sosta, ecc.) al fine di non interferire con le aree verdi sia in fase realizzativa sia per la futura manutenzione. Qualora non

sia possibile rispettare tale norma, la profondità minima dell'estradosso del manufatto dovrà essere di cm 40 e per il rinterro dovrà essere utilizzato terreno vegetale almeno nei 20 cm superficiali, dove dovrà essere effettuata la risemina del tappeto erboso.

È vietata, in particolare, la costruzione di recinzioni, mentre è possibile, laddove strettamente necessario, delimitare l'area di pertinenza con essenze e cespugliature autoctone in vaso.

Qualsiasi intervento è subordinato alla predisposizione di un piano generale di utilizzo che preveda la distribuzione funzionale degli spazi con l'ubicazione dei box-contenitori, delle aree di pertinenza e i relativi percorsi, l'indicazione delle principali opere di urbanizzazione necessarie e la possibilità di intervenire per singoli stralci funzionali. Il piano generale di utilizzo deve prevedere obbligatoriamente un accurato rilievo di tutte le componenti vegetali presenti per garantire la salvaguardia e la tutela delle essenze di pregio.

La progettazione e la realizzazione delle opere spetta di norma all'Amministrazione comunale trattandosi di area pubblica. Tuttavia, possono intervenire anche soggetti privati, previo accordo e convenzionamento tra le parti che prevedano garanzie ed impegni reciproci in merito agli aspetti organizzativi ed economici delle opere da realizzare nonché alle modalità e ai tempi del loro utilizzo.

3) Modifica all'ex PRG di Donada – “Nuova sistemazione dell'Area Centrale di Via Roma” - per scomporre la “Scheda I01” in due Unità Minime di Intervento corrispondenti alle attuali proprietà catastali.

La presente modifica si è resa necessaria in seguito alla comunicazione scritta da parte della ditta interessata, dell'intervenuto cambiamento dell'assetto delle proprietà all'interno dell'Unità Minima di Intervento “I01” del piano urbanistico, riferito all'ex PRG di Donada tuttora vigente, denominato “Nuova sistemazione dell'Area Centrale di Via Roma”.

L'attuale UMI I01 prevede al suo interno la presenza di tre fabbricati che all'epoca della redazione del piano appartenevano tutti alla stessa proprietà e quindi la norma che prevede l'obbligatorietà di eseguire tutti gli interventi previsti all'interno dell'UMI non ha creato fino ad oggi alcun problema.

Come da comunicazione pervenuta, con allegata copia dell'atto di compravendita, l'area di pertinenza dell'UMI I01 ora appartiene a due proprietà, una con due fabbricati l'altra con un fabbricato.

A questo punto risulta evidente la necessità di incorporare l'attuale UMI I01 in due per ricreare la corrispondenza delle Unità Minime di Intervento alle nuove proprietà e consentire la loro attuazione che altrimenti sarebbe impossibile.

La necessità di questa modifica è rafforzata anche dal fatto che la ditta, oltre all'informazione sull'avvenuta modifica delle proprietà, ha manifestato l'intenzione di presentare richiesta di intervento per realizzare quanto previsto dalla strumentazione urbanistica.

Accogliendo la richiesta, quindi, la presente variante n. 2 al PI interviene modificando in riduzione l'area di competenza dell'UMI I01 che comprenderà i due fabbricati e relativa area di pertinenza corrispondenti al mappale n. 21 del foglio 6 di Donada, e creando la nuova UMI I05 con il fabbricato e relativa area di pertinenza corrispondente al nuovo mappale n. 1783 del foglio 6 di Donada.

Tutte le norme e le rispettive regole di intervento restano invariate per entrambe le UMI.

Viene colta l'occasione di questa variante per aggiornare la Tavola 5, allegata al PRG di Donada – “Nuova sistemazione dell'Area Centrale di Via Roma”, inserendo la nuova sistemazione delle

Schede UMI E01 ed UMI H03, approvate nel 2008 ai sensi dell'art. 50, comma 4° della Legge Regionale n. 61/1985. Si tratta quindi di un adeguamento cartografico conseguente a provvedimenti approvati precedentemente.

Coerenza delle azioni proposte dalla presente variante con le indicazioni del Piano di Assetto del Territorio

Il Comune di Porto Viro è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in Conferenza di Servizi svolta a Porto Viro in data 03.05.2011 con conseguente ratifica da parte della Giunta Regionale con deliberazione n. 1263 del 3 agosto 2011.

Il PAT è entrato in vigore il 14 settembre 2011, 15 giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione n. 65, avvenuta in data 30 agosto 2011.

È stata redatta una prima Variante al Piano degli Interventi (PI) per adeguare alle disposizioni generali l'allora vigente PRG che ha assunto, per legge, le funzioni di primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT. Questa prima Variante al PI è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 3 del 02.03.2012 ed approvata, sempre dal Consiglio Comunale con delibera n. 23 del 07.06.2012.

I contenuti della presente Variante n. 2 al PI sono concreti ed essenziali e riguardano, per quanto riguarda i primi due punti sopra descritti, precise necessità dell'Amministrazione comunale e sono riferiti ad aree pubbliche di proprietà comunale per cui non sono interessati soggetti terzi. Il terzo punto della Variante è un atto dovuto, corrispondente ad un aggiustamento tecnico, per sopravvenuti cambiamenti di proprietà, che favorisce l'attuazione del piano senza modificarne i contenuti.

In merito quindi alle prime due modifiche, esse sono riconducibili all'interno delle strategie generali di riqualificazione individuate dal PAT per quanto riguarda gli ambiti centrali urbani. Infatti, al punto 5.3 della relazione di progetto del PAT si sottolinea la necessità di rafforzare le centralità urbane intervenendo sulla qualità e i luoghi sotto il profilo dell'accessibilità, della riqualificazione degli spazi aperti, del miglioramento architettonico.

Al punto 5.4 della stessa Relazione di progetto viene scritto che il piano si propone di pensare il Verde pubblico non solo in base alla quantità, peraltro più che soddisfacente in base agli standard di legge, ma in base alla fruibilità complessiva delle risorse, dando perciò forma ad un'integrazione di progetti per il territorio aperto, per il verde e i parchi urbani e per i servizi.

Nella descrizione degli obiettivi, per l'ATO n. 1 "Port Viro Città", in merito a Piazza repubblica viene detto: *"Questo luogo, con la presenza dell'imponente edificio del Municipio e la vasta piazza antistante, costituisce la centralità più importante dell'insieme urbano di Porto Viro e, come tale, necessita di consistenti interventi che permettano di elevare la qualità e la funzionalità urbanistica ed edilizia"*.

Dimensionamento e verifica degli standard

I contenuti della presente variante n. 2 al Piano degli Interventi non provocano alcun aumento del carico insediativo, per cui i dati relativi al dimensionamento e alla verifica degli standard rimangono invariati.

Elaborati del Piano

Gli elaborati che compongono la presente Variante n. 2 al Piano degli Interventi sono:

- 1) Relazione

- 2) Norme Tecniche Operative del PI:
 - Art. 57 – “ZTO F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde Pubblico”, testo vigente;
 - Art. 57 – “ZTO F3 – Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport – Verde Pubblico”, testo aggiornato;
- 3) Elaborati grafici costituiti da:
 - Tavola 1.5 del PI, scala 1:5.000, vigente;
 - Tavola 1.5 del PI, scala 1:5.000, aggiornata;
 - Tavola 3.5 del PI, scala 1:2.000, vigente;
 - Tavola 3.5 del PI, scala 1:2.000, aggiornata;
 - Tav. 5 della Variante al PRG di Donada “Nuova sistemazione dell’Area Centrale di Via Roma”, scala 1:500, vigente;
 - Tav. 5 della Variante al PRG di Donada “Nuova sistemazione dell’Area Centrale di Via Roma”, scala 1:500, aggiornata;
 - Scheda del Settore I della Variante al PRG di Donada “Nuova sistemazione dell’Area Centrale di Via Roma”, vigente;
 - Scheda del Settore I della Variante al PRG di Donada “Nuova sistemazione dell’Area Centrale di Via Roma”, aggiornata;
 - Scheda dell’UMI I01 della Variante al PRG di Donada “Nuova sistemazione dell’Area Centrale di Via Roma”, vigente;
 - Scheda dell’UMI I01 della Variante al PRG di Donada “Nuova sistemazione dell’Area Centrale di Via Roma”, aggiornata;
 - Scheda nuova UMI I05 della Variante al PRG di Donada “Nuova sistemazione dell’Area Centrale di Via Roma”;
- 4) Banca dati alfa-numerica e vettoriale (DVD).

Il tecnico
arch. Marietto Laurenti

Porto Viro, luglio 2012