COMUNE DI

BOARA PISANI

Provincia di Padova

PIANO DEGLI INTERVENTI 2013

LOCALIZZAZIONE DELLE AREE PER STRUTTURE DI VENDITA SUPERIORI A 1.500 METRI QUADRATI

L.R. 50 DEL 28 DICEMBRE 2012
REGOLAMENTO REGIONALE N. 1 DEL 21 GIUGNO 2013
ALLEGATO "A" DGRV 38 DEL 07 MAGGIO 2013

RELAZIONE TECNICA

estratti individuazione:

- **Centro Storico,**
- **Centro Urbano,**
- **Ambiti afferenti ad aeree e strutture degradate**
- **Ambito della polarizzazione commerciale esistente**

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA:

IL SINDACO:
dott. Luca Pescarin

Urbanista
Dott. Mauro Costantini

indice

PREMESSA: 3

IL CENTRO STORICO 5

CENTRO URBANO 9

AMBITI AFFERENTI AD AREE E STRUTTURE DEGRADATE 15

AMBITO DELLA POLARIZZAZIONE COMMERCIALE ESISTENTE 16

LA VIARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI 21

PREMESSA:

Il Comune di Boara Pisani è dotato di PAT approvato con la Delibera della Giunta Provinciale di Padova n 268 del 30 novembre 2012. pubblicata sul BUR n. 105 del 21 dicembre 2012.

Il Comune ha quindi adottato il primo Piano degli Interventi con D.C.C. n° 15 del 29.06.2013, successivamente approvato con D.C.C. n°17 del 30.0 9.2013.

La popolazione residente alla data del 01 gennaio 2013 risulta pari a 2.601 abitanti

La nuova normativa regionale in materia di insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq introdotta con la L.R. n.50 del 28 dicembre 2012 è stata definita attuativamente con il relativo regolamento pubblicato sul BUR n.53 in data 25 giugno 2013, ovvero in tempi non compatibili per un allineamento o adeguamento del Piano degli Interventi adottato il 29 giugno 20013.

Nel periodo di pubblicazione del Piano si è operato un primo aggiornamento della normativa adottata con cui è stato introdotto uno specifico articolo mediante osservazione proposta dagli uffici comunali, approvata con la Delibera C.C. 17 del 30 settembre 2013[1]. Tale percorso però rappresenta un parziale adeguamento del P.I. alla specifica normativa regionale di settore, e in seguito a successivi approfondimenti e in base anche alle dinamiche insediative rilevate, si ritiene opportuno approfondire gli spetti applicativi della nuova disciplina settoriale per il commercio e grandi strutture, mediante un percorso specifico, secondo le procedure di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, meglio ottemperando quindi anche al criterio posto al punto 8 dell'articolo 2 del Regolamento Regionale 1/13 riguardo alle "*adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire eventuali proposte …* "

In relazione alla normativa riguardante la pianificazione comunale in marito alla localizzazione di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq si verifica quindi la condizione descritta all'art. 2 punto 3 lettera b del Regolamento.

la presente proposta quindi, a partire da quanto già introdotto con la D.C.C. 17 del 30 settembre 2013, si provvede a:

- cartografare la perimetrazione del centro storico, verificandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq
- cartografare la perimetrazione del centro abitato individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285, delle aree zonizzate all'interno di tale perimetro verificandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq
- cartografare e verificare le aree di degrado presenti sul territorio comunale valutandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq

---

1 con l'osservazione approvata le Norme Tecniche del P.I. sono state integrate con il seguente articolo:

Articolo 13.7 - individuazione ambiti ai sensi della L.R. 50/2012

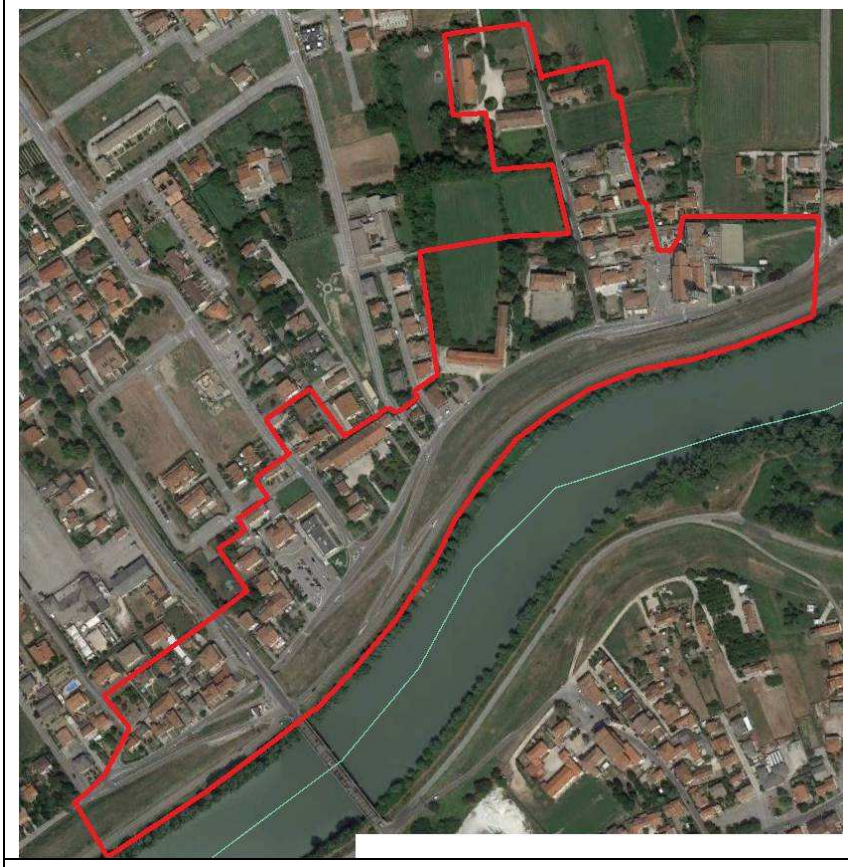
Ai sensi della L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e della DGR n. 1047 del 18.06.2013 all. A, con particolare riguardo a quanto disposto all'art. 2 della stessa DGR il P.I. definisce:

- *il perimetro e il conseguente ambito della zona "Centro storico" individuata specificatamente negli elaborati grafici di P.I. scala 1:5000, 1:2000, progetto Centro Storico , repertorio normativo e schede di rilevamento, in cui l'analisi e il rilievo condotti evidenziano che per il livello di frazionamento, saturazione e infrastrutturazione, non sussistono condizioni idonee all'insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq*
- *l'ambito di "centro urbano" che viene definito come l'insieme della zone di tipo A, B, C e F individuate dal Piano degli interventi, porzione del centro abitato individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285. In tali ambiti per il livello di frazionamento, saturazione e per carenze di infrastrutturazione viaria, non sussistono condizioni idonee all'insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq*
- *l'ambito costituito dalle ZTO di tipo "D" sviluppato sulla direttrice della S.S. 16 costituisce "polarità commerciale esistente" ai sensi del punto b.2 del comma 11 dell'art. 2 della DGR 1047/2013*

- cartografare la perimetrazione delle aree di “polarità commerciale esistente” valutandone le condizioni strutturali specifiche in relazione alla compatibilità per l’insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq, lo stato di attuazione e le disposizioni normative correlate
- Adeguare il Piano degli Intervento vigente alla disciplina di cui L.R. n.50 del 28 dicembre 2012, al regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 secondo la procedura di cui all’art. 18 della L.R. 11/2004

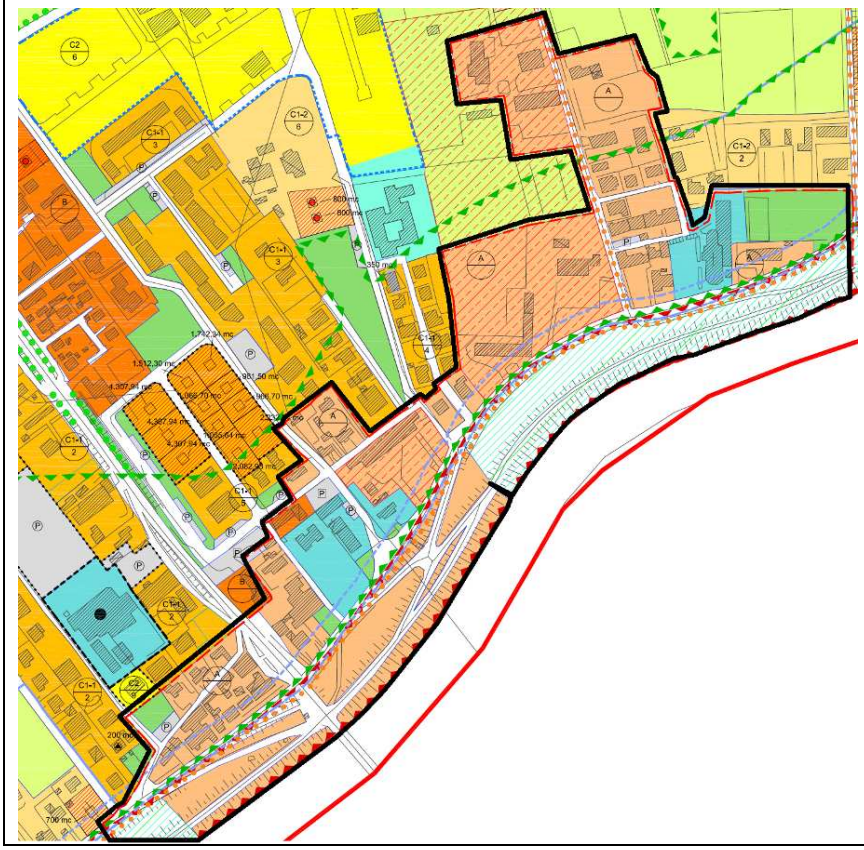
IL CENTRO STORICO

In conformità al PAT e agli strumenti urbanistici pregressi il Piano degli Interventi individua il perimetro del' ambito di centro storico come segue:



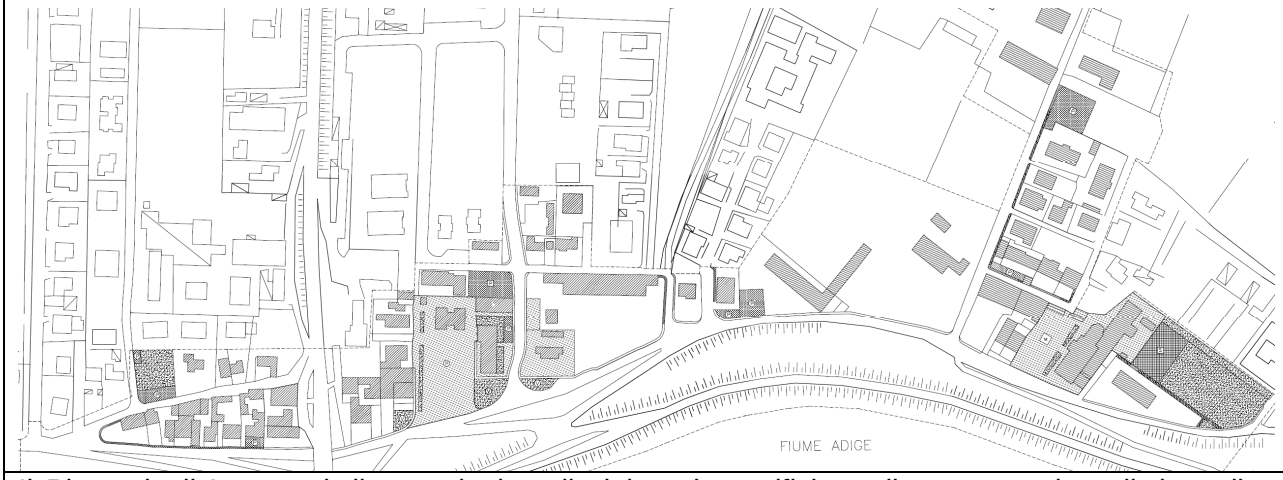
estratto foto aerea.

Si evidenzia la perimetrazione del centro storico che si sviluppa a "riviera" affacciata sull'argine del fiume Adige

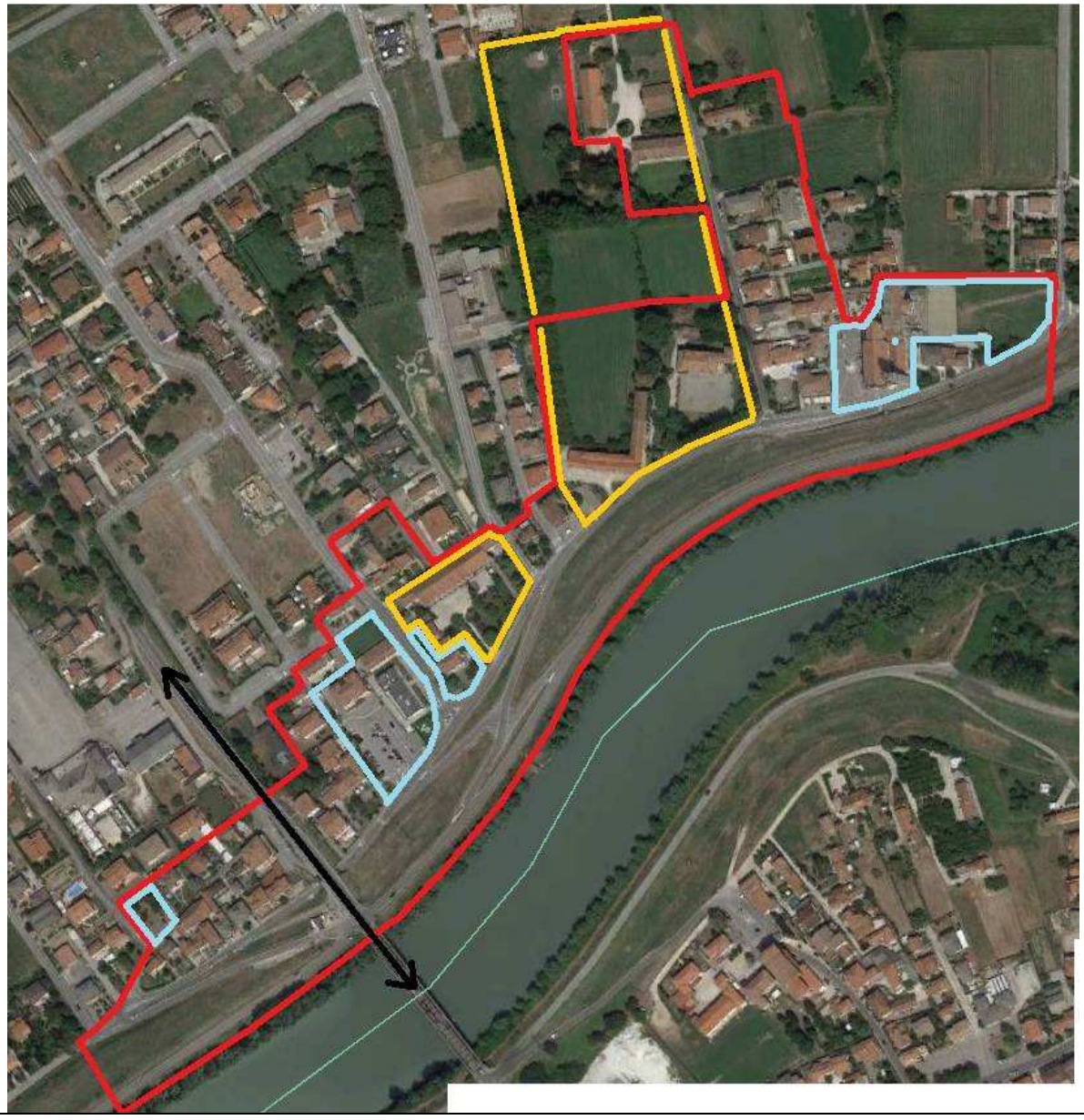


Estratto P.I.

Il perimetro del centro storico include gli ambiti di zona territoriale omogenea di tipo "A", ma anche le aree a servizi, ovvero zone territoriali omogenee di tipo "F", che ne rappresentano la dotazione funzionale e su cui si struttura anche il ruolo di centralità territoriale dello stesso. In particolare si segnalano da un lato la sede municipale e la sala civica adiacente, affacciate sulla piazza principale, dall'altro, a est, la sede parrocchiale con le relative pertinenze



Il Piano degli Interventi dispone inoltre di elaborati specifici per il centro storico, di dettaglio a scala 1:1000 a carattere plano volumetrico con schedatura per ciascuna cellula. Va evidenziato che all'interno del centro storico in corrispondenza di Barchessa di Villa Pisani, di villa Pisani e Villa Pisani Aggio, sono individuati contesti figurativi e pertinenze da tutelare che investono ampi spazi

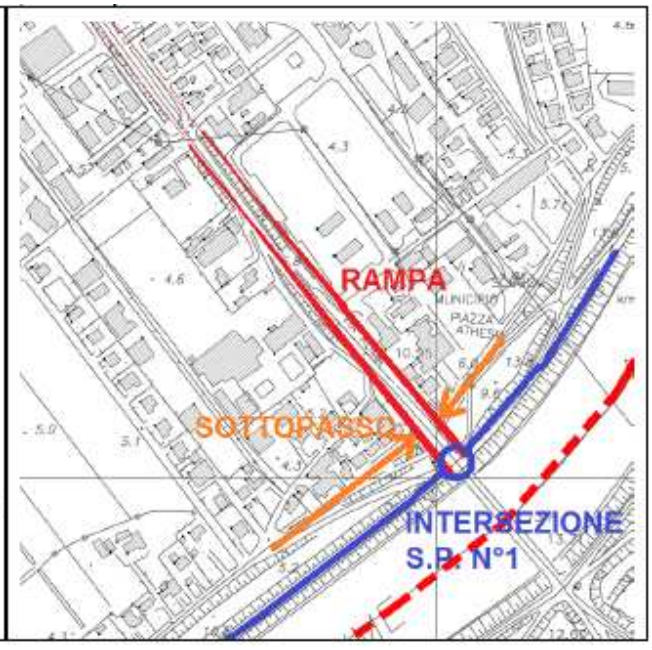


estratto PAT – PATI del monselicense

Deriva che le quote residue del Centro Storico, ovvero al netto delle zone a servizi (in azzurro nell'estratto fotogrammetrico) e degli ambiti sottoposti a specifica tutela storico monumentale (in arancione nell'estratto fotogrammetrico, è costituita da un tessuto minore, altamente frazionato e discontinuo, con dimensione territoriale piuttosto contenuta.

Anche struttura viaria risulta di tono assolutamente secondario e di semplice servizio urbano. In particolare si segnala che il percorso della SS.16 avviene in rampa, per l'accesso al ponte sull'Adige e costituisce un'autentica barriera infrastrutturale che interessa anche la struttura del centro storico.

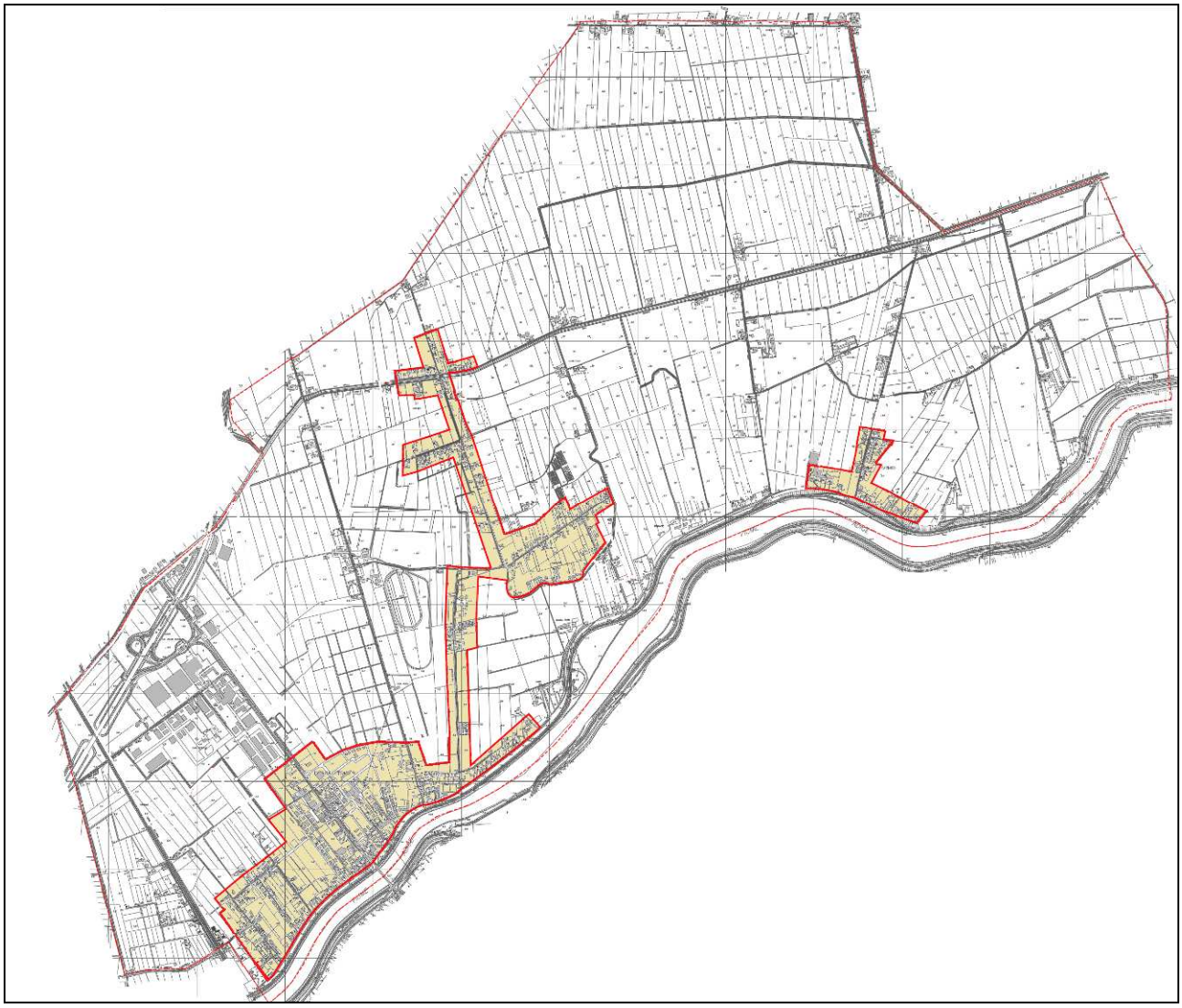
Immagine del sottopasso da piazza Athesia verso ovest



Alla luce di queste considerazioni nel Centro Storico, per il livello di frazionamento, saturazione e infrastrutturazione, non sussistono condizioni idonee all’insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
I

CENTRO URBANO

Il centro abitato individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 comprende il sistema urbano centrale e le direttrici su cui si assestano i nuclei residenziali esterni e i sistemi lineari diffusi sul territorio comunale.



Comprende quindi anche porzioni di zona classificata come agricola (ZTO "E") compresi i nuclei rurali, e le ZTO " C1.2" ovvero di espansione del patrimonio edilizio esistente in aree periferiche, aree residenziali periurbane di completamento.

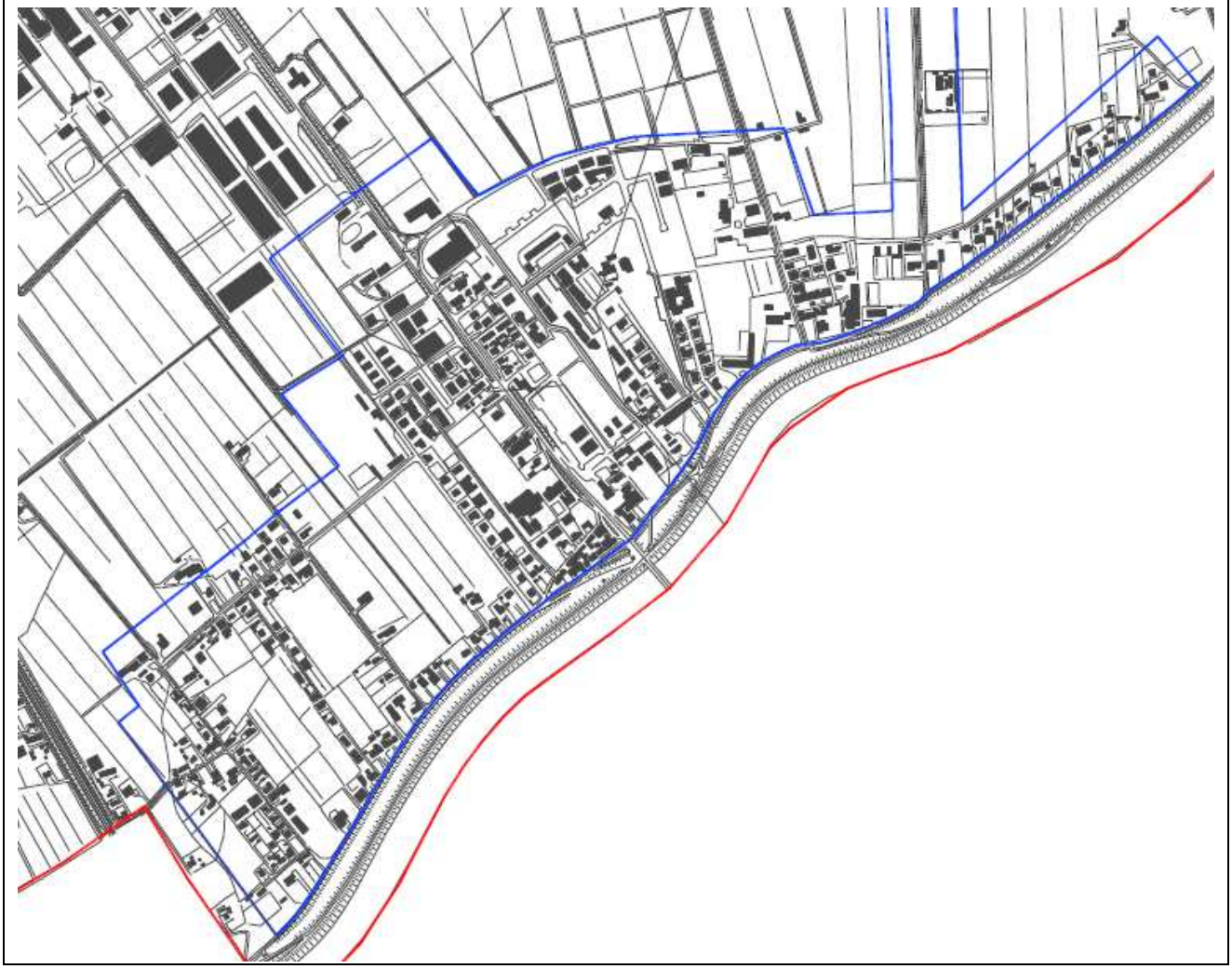
Tali ambiti costituiscono un tessuto spontaneo di derivazione rurale che ha del tutto perso il rapporto funzionale con la produzione primaria, pur mantenendo un fondamentale ruolo di presidio del sistema territoriale e paesaggistico tradizionale. Non sono quindi ambiti tali da potere supportare condizioni di polarizzazione di funzioni tipicamente urbana, ne di porsi come luoghi di gravitazione su cui costruire percorsi insediativi di strutture di servizio che superino la semplice complementarietà alle prevalente caratteristica residenzialità.

Si tratta quindi di individuare all'interno del perimetro del centro abitato gli ambiti in cui la struttura urbanistica, secondo l'interpretazione del P.I., corrisponde ad un modello urbano centrale, per densità, infrastrutturazione e compresenza di molteplicità di funzioni insediative e di servizio.

Ovviamente l'ambito comprende anche il centro storico già analizzato al paragrafo precedente. A questo si accostano le zone propriamente residenziali organizzate e le zone a servizi che integrano tale sistema. Si definisce cosi il sistema urbano centrale, interno al perimetro del centro abitato, che corrisponde sostanzialmente alle ZTO di tipo "B" (zone residenziali di completamento, sostanzialmente sature), ZTO C1.1 zone residenziali urbane di completamento (meno

“densificate” delle precedenti), ZTO C2 zone residenziali di espansione, ovvero addizioni recenti in tutto o in parte da completare, o di previsione.

ambito del capoluogo perimetrato all’interno del centro abitato ai sensi del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285

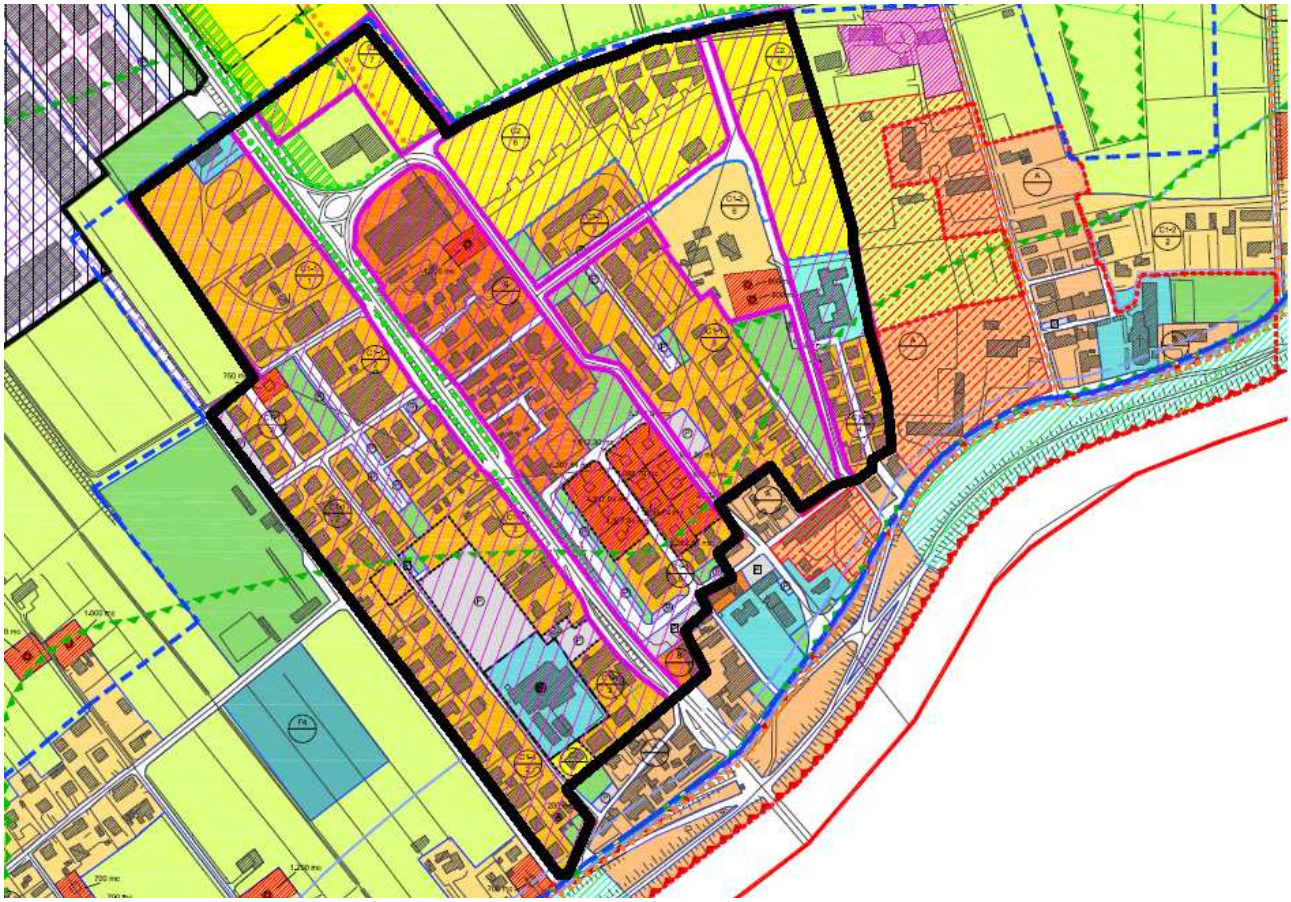


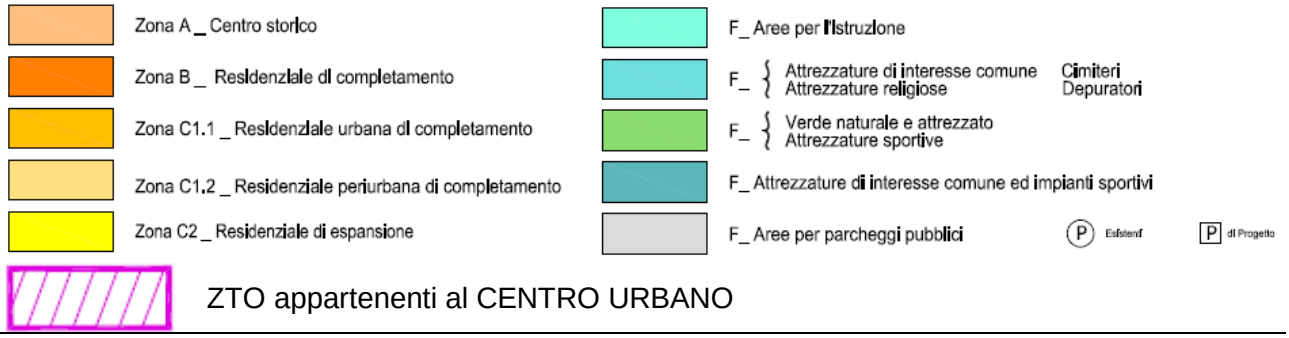
In base a tale lettura la porzione di centro abitato identificabile come CENTRO URBANO agli effetti dell’art. 2 del Regolamento Regionale n.1/2013 viene ricondotto quindi al perimetro riportato di seguito in estratto comprende le ZTO richiamate, interne al centro abitato, e attestate a nord del Centro Storico, a est e ovest dell’asse della SS 16. Il percorso di attraversamento della SS 16 costituisce anche in questo una autentica barriera che separa in due parti distinte il centro abitato, con limitate connessioni; infatti solo con il sottopasso del Centro Storico, lungo la riva dell’Adige, le due porzioni si collegano direttamente, mentre il sistema urbano “scambia” con l’asse della SS 16 praticamente in soli due punti:

- il primo a nord, con un incrocio canalizzato che indirizza verso la parte est (la più consistente)
- il secondo immediatamente più a sud, con un incrocio minore, non canalizzato e già in pendenza

tali raccordi risultano già insufficienti ad assolvere il traffico do tipo residenziale in particolare per la parte ovest

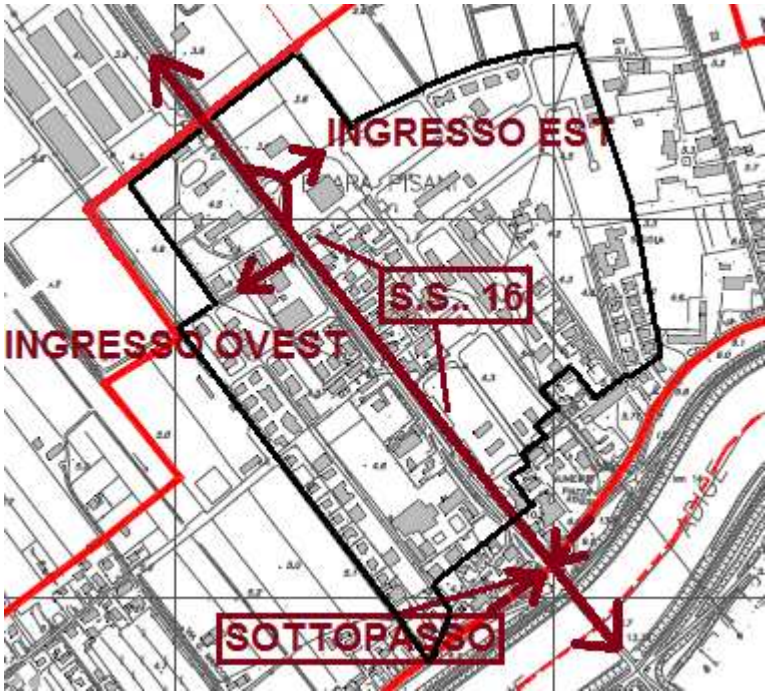
Estratto P.I.





ZTO appartenenti al CENTRO URBANO

immagine incrocio di ingresso a ovest

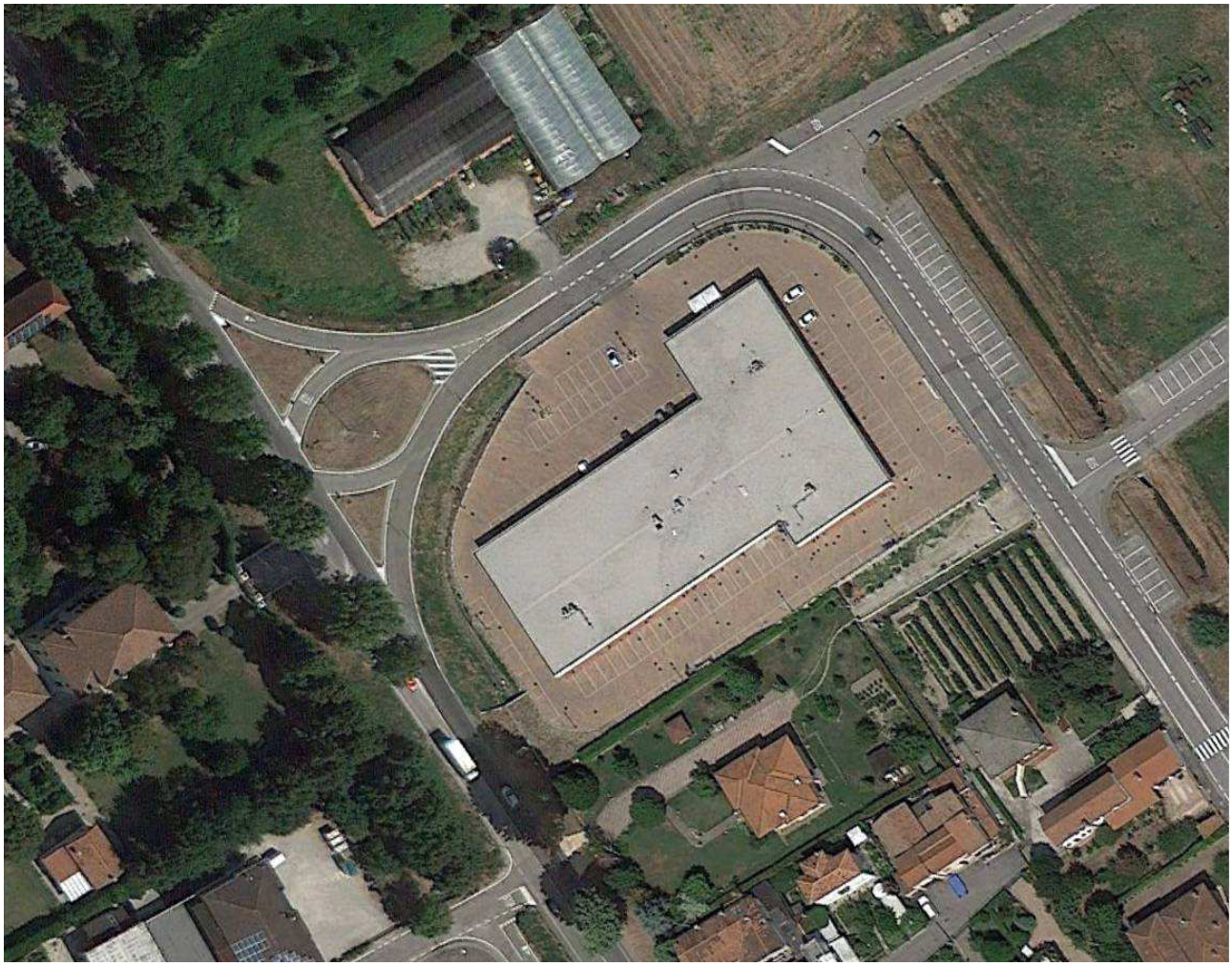


a sinistra schema delle relazione viaria fa sistema urbano e sistema extraurbano di attraversamento

in basso

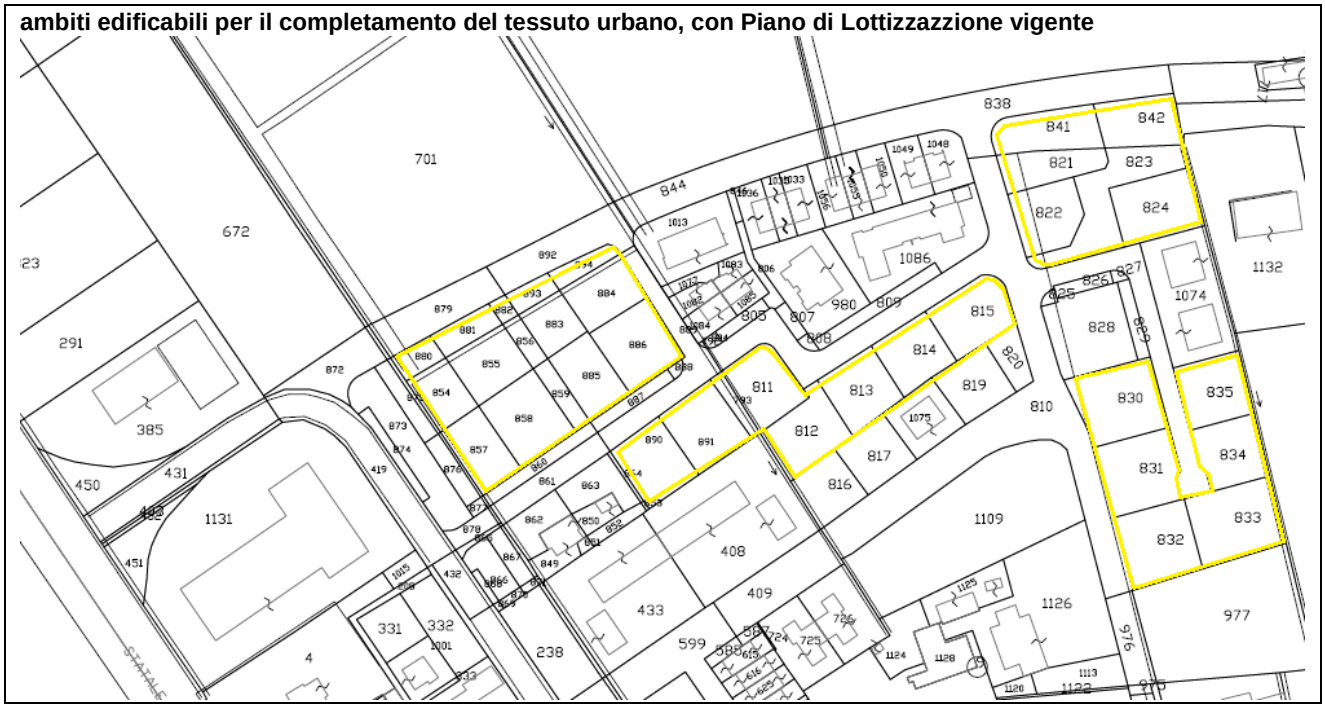
immagine aerea del Centro Urbano

all’interno dell’ambito di Centro Urbano si distingue un solo comparto di concentrazione per servizi commerciali, che però non supera dimensione dell’esercizio di vicinato:



A parte questo episodio minore la struttura fondiaria dell’intero sistema centrale è articolata su lotti di dimensione residenziale a carattere prevalentemente isolato con ecifici unifamiliari, bifamiliari o a schiera, e anche gli spazi residuali ancora edificabili afferiscono a percorsi di pianificazione consolidati secondo il modello del quartiere residenziale.

ambiti edificabili per il completamento del tessuto urbano, con Piano di Lottizzazione vigente

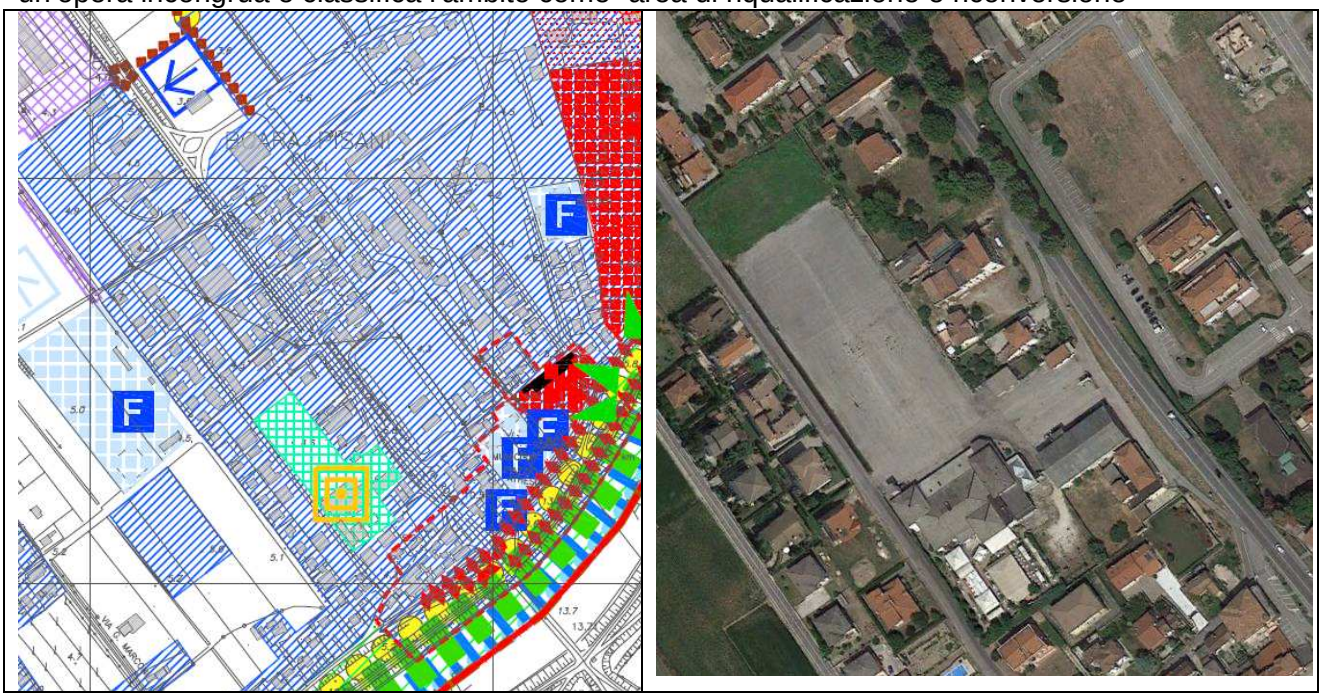


Dalle considerazioni fin qui richiamate deriva che il sistema del CENTRO URBANO non risulta idoneo all'insediamento di grandi strutture di vendita che esercitino fenomeni gravitazionali a scala territoriale, generatori di flussi di traffico incompatibili con il limiti la infrastrutturali richiamati, e con il tessuto fondiario specifico del capoluogo.

Rimane invece compatibile, se non auspicabile, il rinforzo della struttura distributiva di servizio di supporto alla residenzialità, secondo soglie dimensionali coerenti, ovvero per medie strutture di vendita fino a 1.500 mq di superficie di vendita

AMBITI AFFERENTI AD AREE E STRUTTURE DEGRADATE

all'interno del Centro Urbano, nella porzione a ovest della SS.16, il PAT individua per l'area dell'attuale struttura di trattenimento e svago (sala da ballo – discoteca) per la presenza di un'opera incongrua e classifica l'ambito come "area di riqualificazione e riconversione"



Per tale ambito il PAT prescrive:

> Per l'area afferente all'insediamento per l'intrattenimento e svago collocata all'interno del tessuto urbano centrale del capoluogo, nonché i relativi piazzali connessi individuata alla tav. 4 del PAT il PI dovrà prevedere il recupero urbano dell'area mediante ristrutturazione urbanistica con destinazioni d'uso a carattere residenziale e terziario, omogeneizzazione ai caratteri tipologici delle zone circostanti limitrofe, anche secondo i principi di perequazione di cui al precedente art. 4 per l'integrazione della viabilità distributiva dell'ambito e circostante, la dotazione di adeguate superfici pubbliche a parcheggio, di strutture di interesse comune e per opere di mitigazione rispetto alla limitrofa S.S. 16

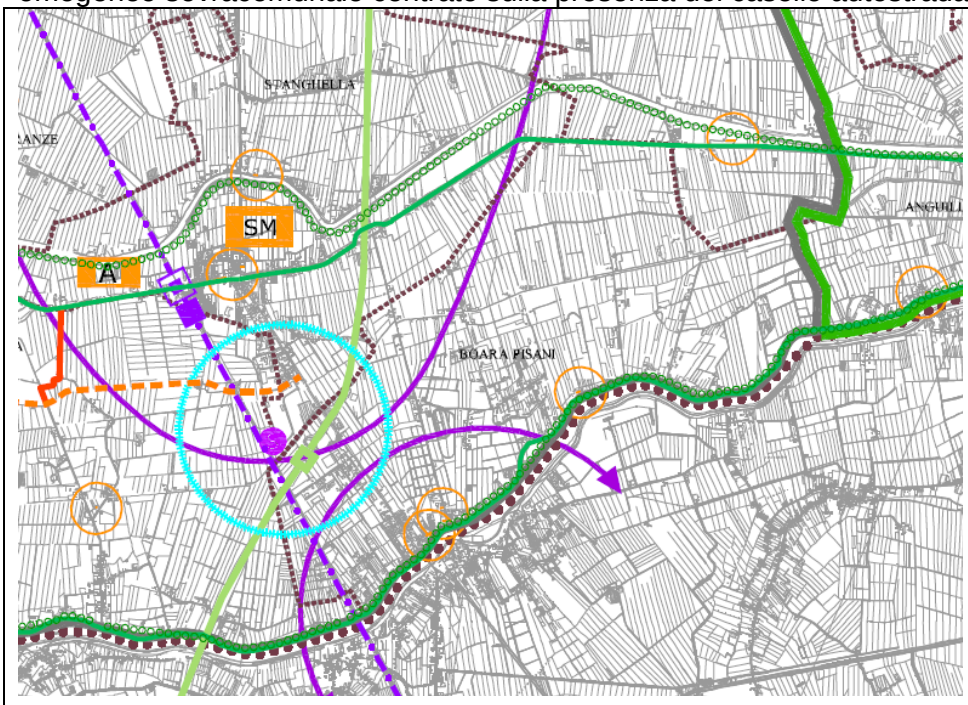
(estratto NT del PAT art 33)

Appare quindi evidente che per le motivazioni stesse che sottostanno alla specifica lettura del PAT, per le prescrizioni che esso determina, il particolare riguardo alla omogeneizzazione ai caratteri tipologici delle zone circostanti limitrofe (dimensione del quartiere residenziale), ma anche per le ragioni fin qui ampiamente descritte riguardo alla struttura viaria e infrastrutturale del Centro Urbano e al rapporto con la viabilità extraurbana di attraversamento, l'ambito non presenta condizioni compatibili all'insediamento di grandi strutture commerciali o superiorio a 1.500 mq di superficie di vendita.

AMBITO DELLA POLARIZZAZIONE COMMERCIALE ESISTENTE

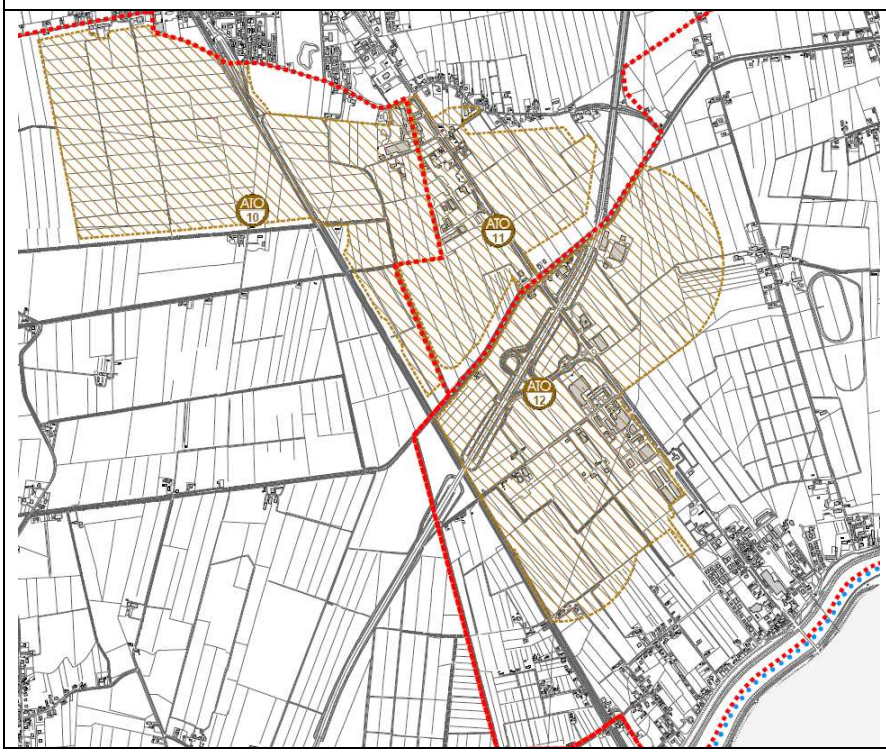
Il sistema insediativo e territoriale di Boara Pisani è caratterizzato dall'asse della SS. 16 e anche dalla presenza del casello autostradale sulla A 13. Si determina così un asse sui cui si sono progressivamente concentrati i principali insediamenti produttivi e commerciali fino a determinare una polarizzazione che supera la dimensione meramente comunale.

Tale condizione è stata riconosciuta a più riprese anche a livello superiore: con la DGRV 2522 del 06.XI.2007 il comune di Boara Pisani ha visto approvata la variante al PRG per l'insediamento di un nuovo polo produttivo logistico mediante la procedura dell'accordo di copianificazione ai sensi della L.R. 35/02 fra con i limitrofi comuni di Stanghella e Vescovana e la Provincia di Padova. Tale previsione viene quindi confermata nel PTCP (riportato in estratto) e configura in disegno omogeneo sovracomunale centrato sulla presenza del casello autostradale.



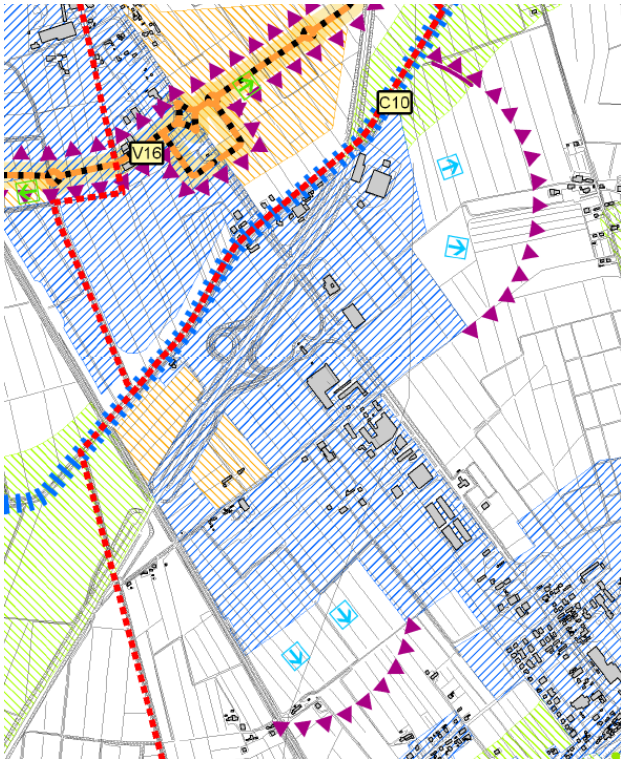
Estratto tav. 4 PTCP

In azzurro evidenziata la previsione del "nuovo polo produttivo" sui comuni di Boara Pisani, Stanghella e Vescovana

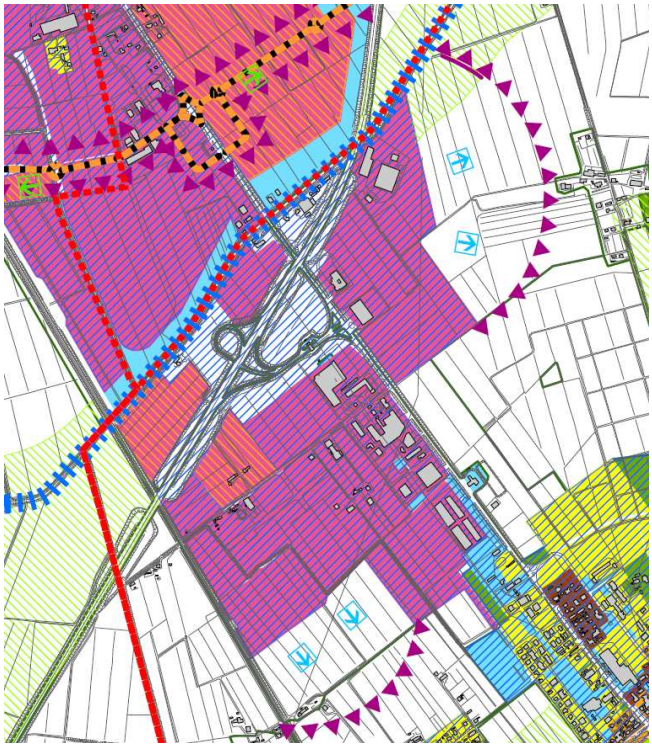


Il PATI del Monselicense conferma e approfondisce tale impostazione, definendo una ATO specica coordinata con comuni limitrofi
A sinistra:

PATI estratto tav. 4.1 individuazione ATO produttiva



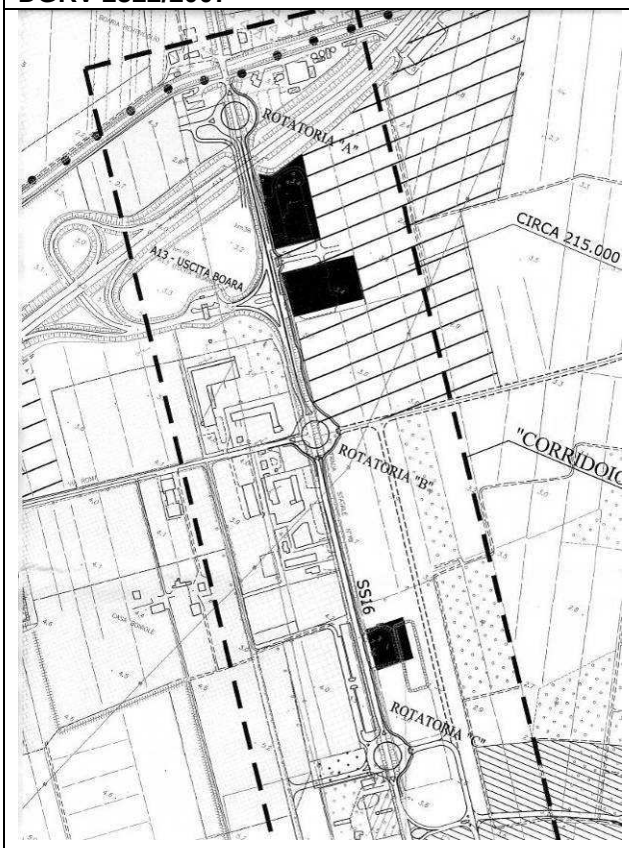
PATI estratto tav. 5 coerenza azioni strategiche



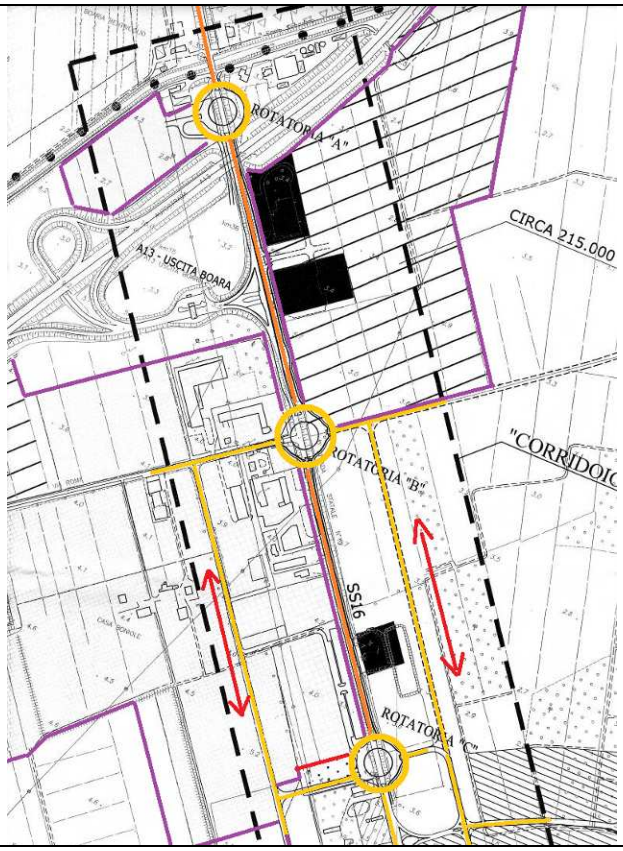
PATI estratto tav. 4 Trasformabilità

con l'approvazione della Variante del 2007 sono state introdotte ancje specifiche indicazioni riguardo il miglioramento dell'assetto viario e degli innesti sulla SS 16

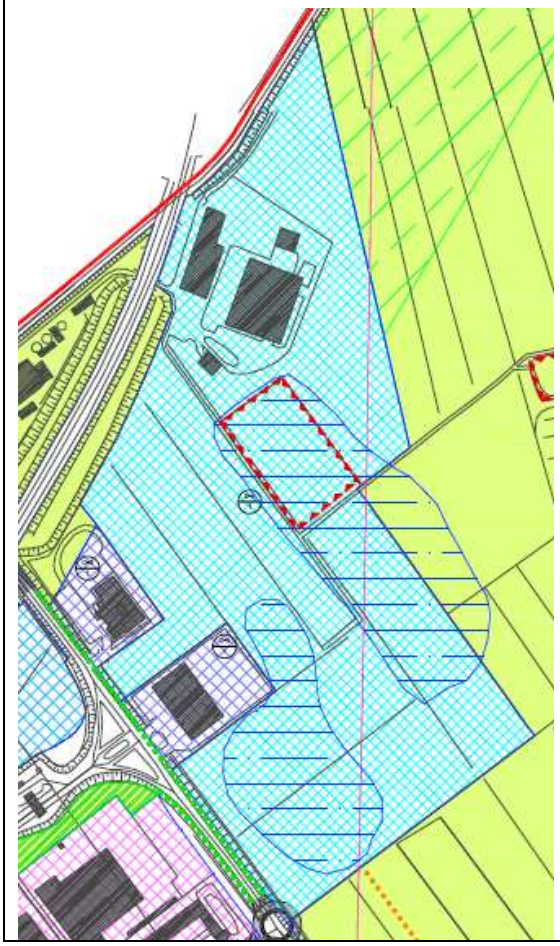
Schema delle rotatorie e complanari connesse ai nuovi insediamenti produttivi determinate con la DGRV 2522/2007



Evidenziazione dei nodi (rotatorie) e percorsi paralleli



Va segnalato che la ZTO D6/1 viene introdotta nel 2007 già come zona di **espansione, a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita e/o parchi commerciali, direzionale, della logistica commerciale e delle attività di intrattenimento, ricreative e del tempo libero.**



Anche le precedenti ZTO produttive ammettono come compatibile la destinazione commerciale, tanto che ad oggi si presenta la seguente situazione in cui in colore sono rappresentati gli edifici a prevalente destinazione commerciale lungo la SS 16 nelle zona di tipo “D”

Il Piano degli interventi, coerentemente agli obiettivi posti da PAT ha inoltre delineato interventi di completamento a rinforzo dell’asse lungo la SS 16, a saturazione del vuoti esistenti, ricollocando superfici precedentemente previste in espansione esterna

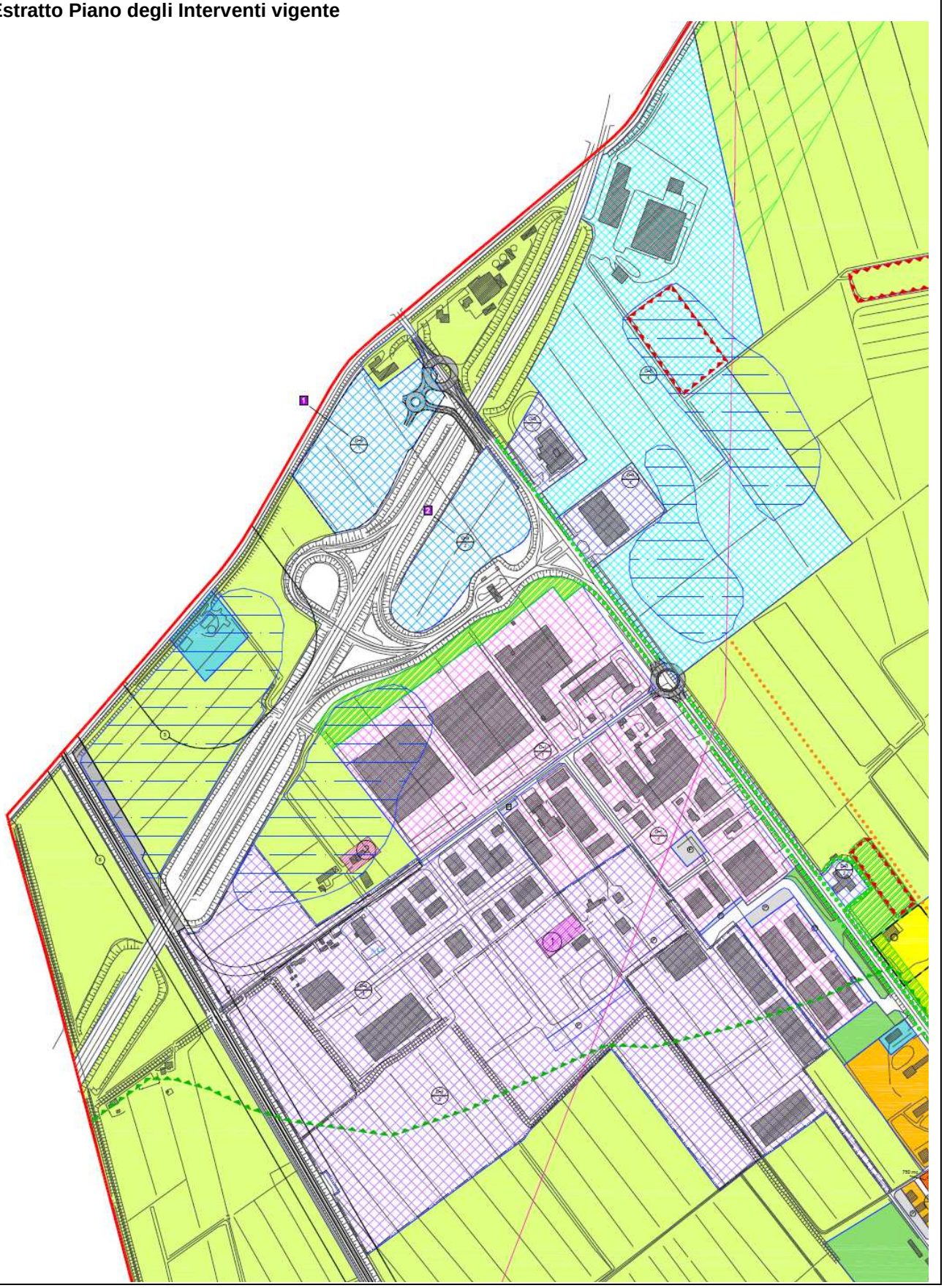
Deriva che già lo stato attuale nonché gli indirizzi di pianificazione dai livelli superiori (provinciale PTCP e intercomunale PATI) fino al livello locale (comunale PAT) conducono a determinare una polarizzazione commerciale lungo l’asse viarie, e determinano anche gli elemnti per l’adeguamento della dotazione infrastrutturale conseguente.

Si tratta quindi di riconoscere questa situazione, consolidata nello stato di fatto, avvalorata e confermata a livello previsivo pianificatorio e di previsione attuativa.

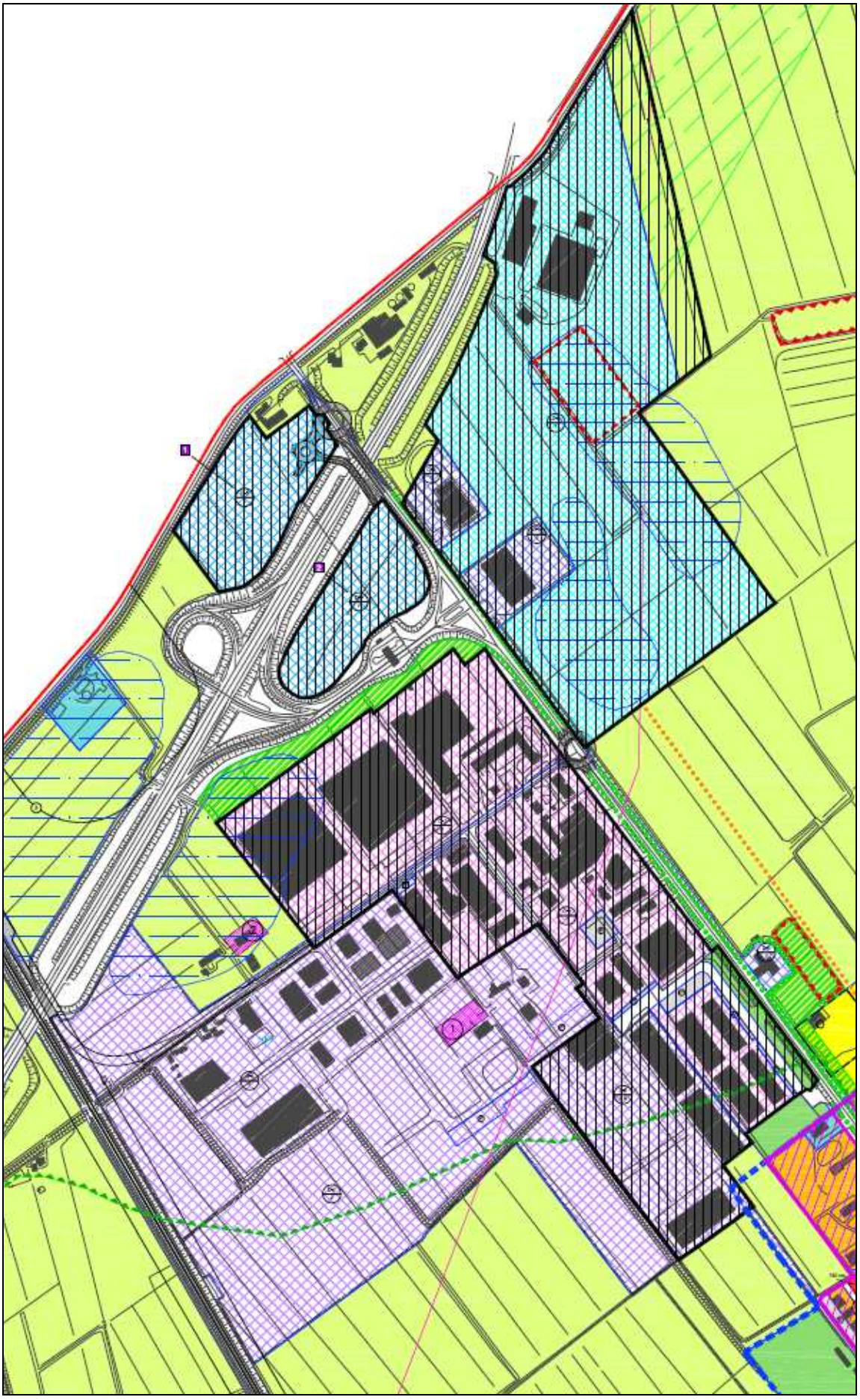
A tale scopo si propone di indicare all’interno del complesso delle zone produttive già vigenti del territorio comunale, l’ambito afferente al sistema della SS 16, dove si concentrano già più consistenti presenze commerciali e le maggiori previsioni specifiche, quale AMBITO DELLA POLARIZZAZIONE COMMERCIALE ESISTENTE.

Con l’individuazione non vengono individuate nuove zone, bensì verificate le ZTO già individuate col P.I.

Estratto Piano degli Interventi vigente



Conseguentemente le ZTO D1/1, D2/1.A (porzione della D2/1) D3/1, D5/1 D5/2 e D6/1 vengono identificate come ambito di polarizzazione commerciale, rappresentato con retinatura verticale nere nell'estratto riportato di seguito.



LA VIARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Alla luce delle considerazioni fin qui svolte si propone quindi di integrare il Piano degli interventi come segue.

Struttura normativa – l'art. 13.7 già introdotto con la D.C.C. n° 17 d el 30.09.2013 viene integrato come segue:

Articolo 13.7 - individuazione ambiti ai sensi della L.R. 50/2012

Ai sensi della L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013, con particolare riguardo a quanto disposto all'art. 2 dello stesso Regolamento il P.I. definisce:

- *il perimetro e il conseguente ambito della zona "**Centro storico**" individuata specificatamente negli elaborati grafici di P.I. scala 1:5000, 1:2000, progetto Centro Storico, repertorio normativo e schede di rilevamento, in cui l'analisi e il rilievo condotti evidenziano che per il livello di frazionamento, saturazione e infrastrutturazione, non sussistono condizioni idonee all'insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq*
- *l'ambito di "**centro urbano**" che viene definito come l'insieme della zone di tipo A, B, ~~C~~ C1.1, C2 e F individuate dal Piano degli interventi, porzione del centro abitato individuato ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285. In tali ambiti per il livello di frazionamento, saturazione e per carenze di infrastrutturazione viaria, non sussistono condizioni idonee all'insediamento di strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. In tale ambito sono altresì ammesse medie strutture, ovvero attività commerciali fino a 1.500 mq di superficie di vendita*
- *l'ambito costituito dalle ZTO ZTO D1/1, D2/1.A (porzione della D2/1) D3/1, D5/1 D5/2 e D6/1 sviluppato sulla direttrice della S.S. 16 costituisce "**polarità commerciale esistente**" ai sensi del punto b.2 del comma 13 dell'art. 2 Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013 in cui è compatibile l'insediamento di attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, ovvero medie e grandi strutture di vendita* (ambito della polarizzazione commerciale)

Negli elaborati di Piano sono riportai con specifica campitura gli ambiti di cui ai punti precedenti nonché la perimetrazione del centro abitato vigente ai sensi ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285

elaborati cartografici - vengono integrati gli elaborati grafici del Piano degli Interventi mediante:

- inserimento del perimetro del centro abitato vigente ai sensi ai sensi dell'art.3, comma 1, punto 8), del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285
- individuazione cartografica del CENTRO STORICO
- individuazione cartografica del CENTRO URBANO
- individuazione cartografica dell'ambito della POLARITA' COMMERCIALE ESITENTE (ambito della polarizzazione commerciale)

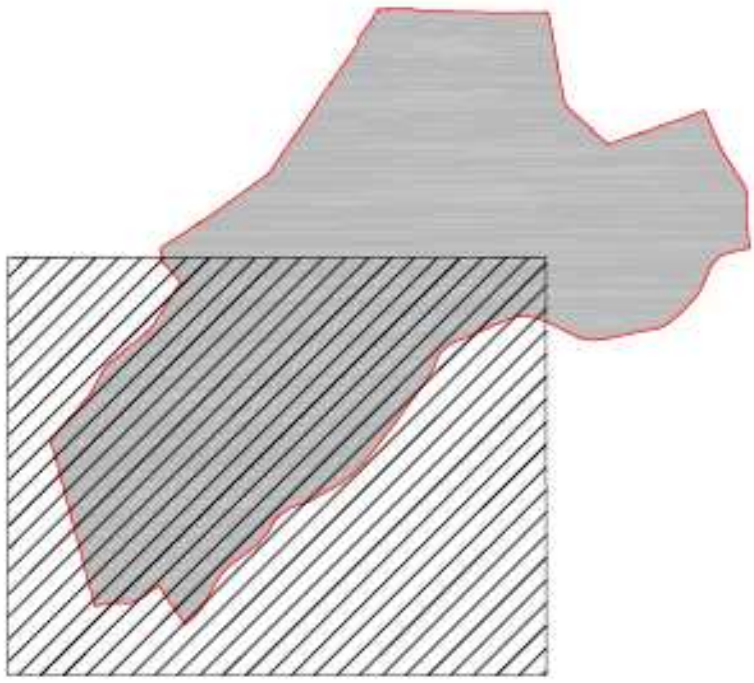
come da seguenti estratti:

COMUNE DI
BOARA PISANI
Provincia di Padova

Elaborato:	1			Scala:	1:5000

PIANO DEGLI INTERVENTI

LOCALIZZAZIONE DELLE AREE PER STRUTTURE DI VENDITA SUPERIORI A 1.500 METRI QUADRI



Il Sindaco:

Dott. Luca Pescarin

Progetto del Piano

Il Responsabile area tecnica:

Collaborazione

Urbanista:
Dott. Mauro Costantini

Data:	DICEMBRE 2013

LEGENDA

Confine comunale

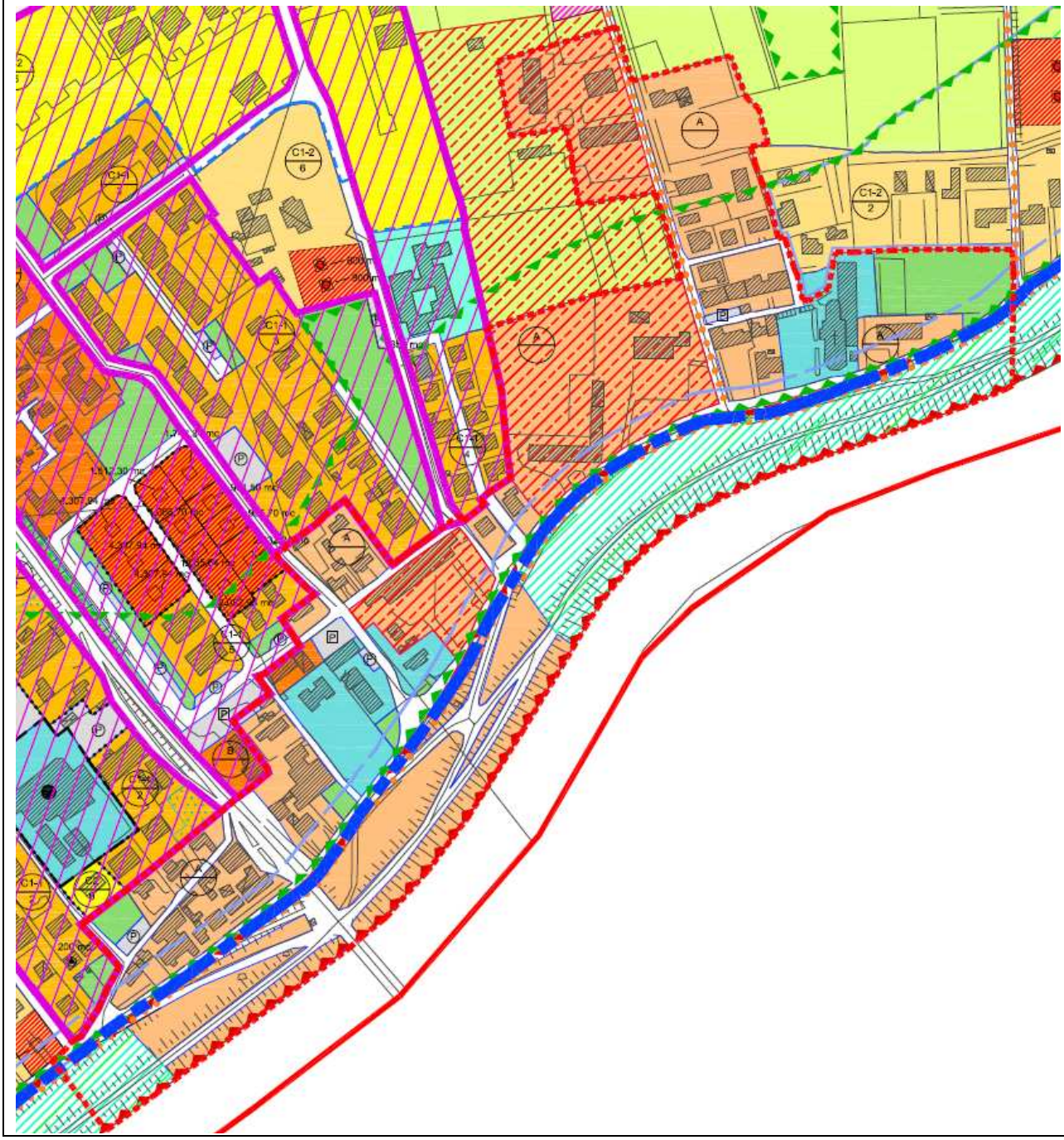
Art.13.7 Centro storico

Art.13.7 Centro abitato

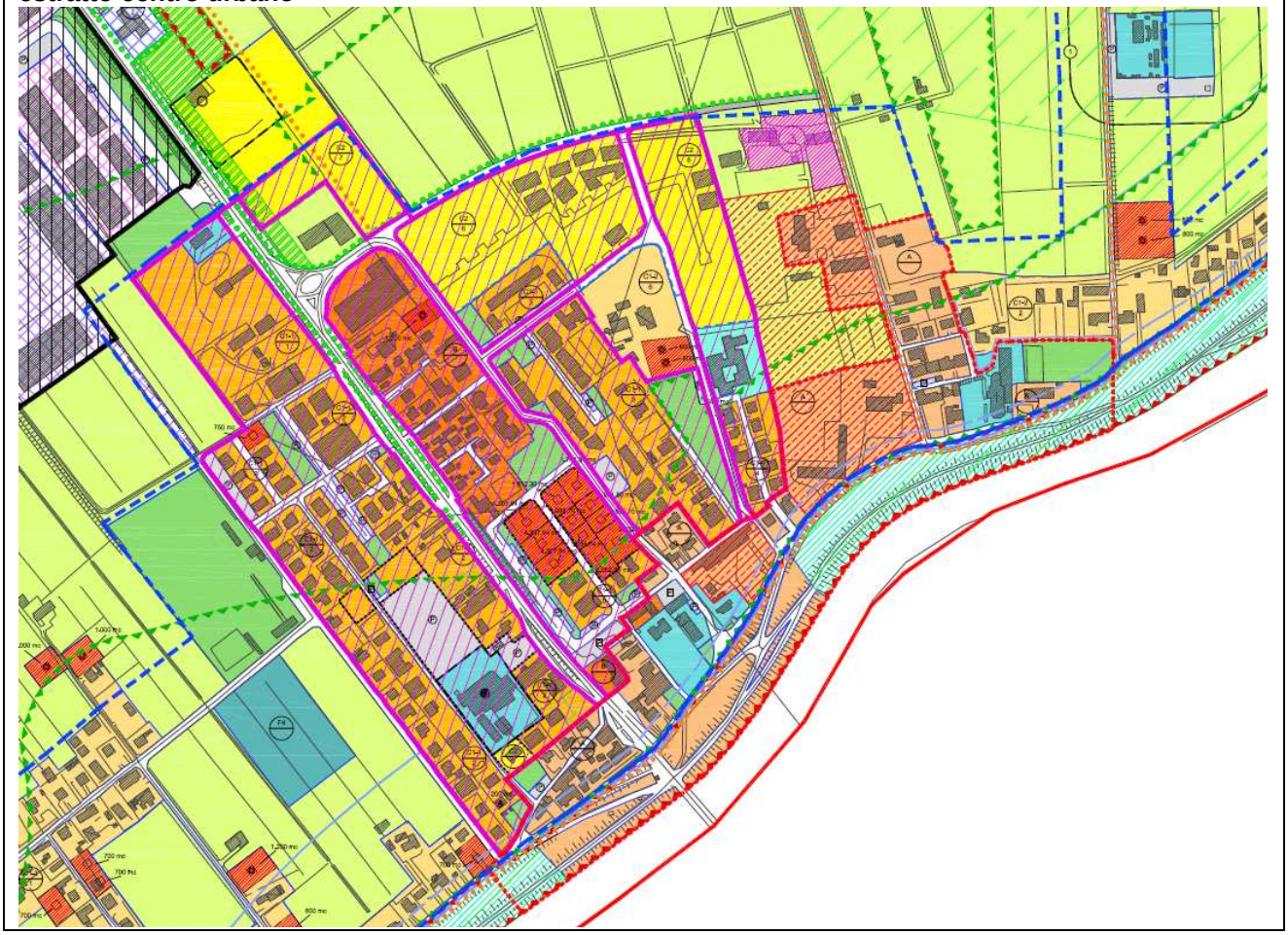
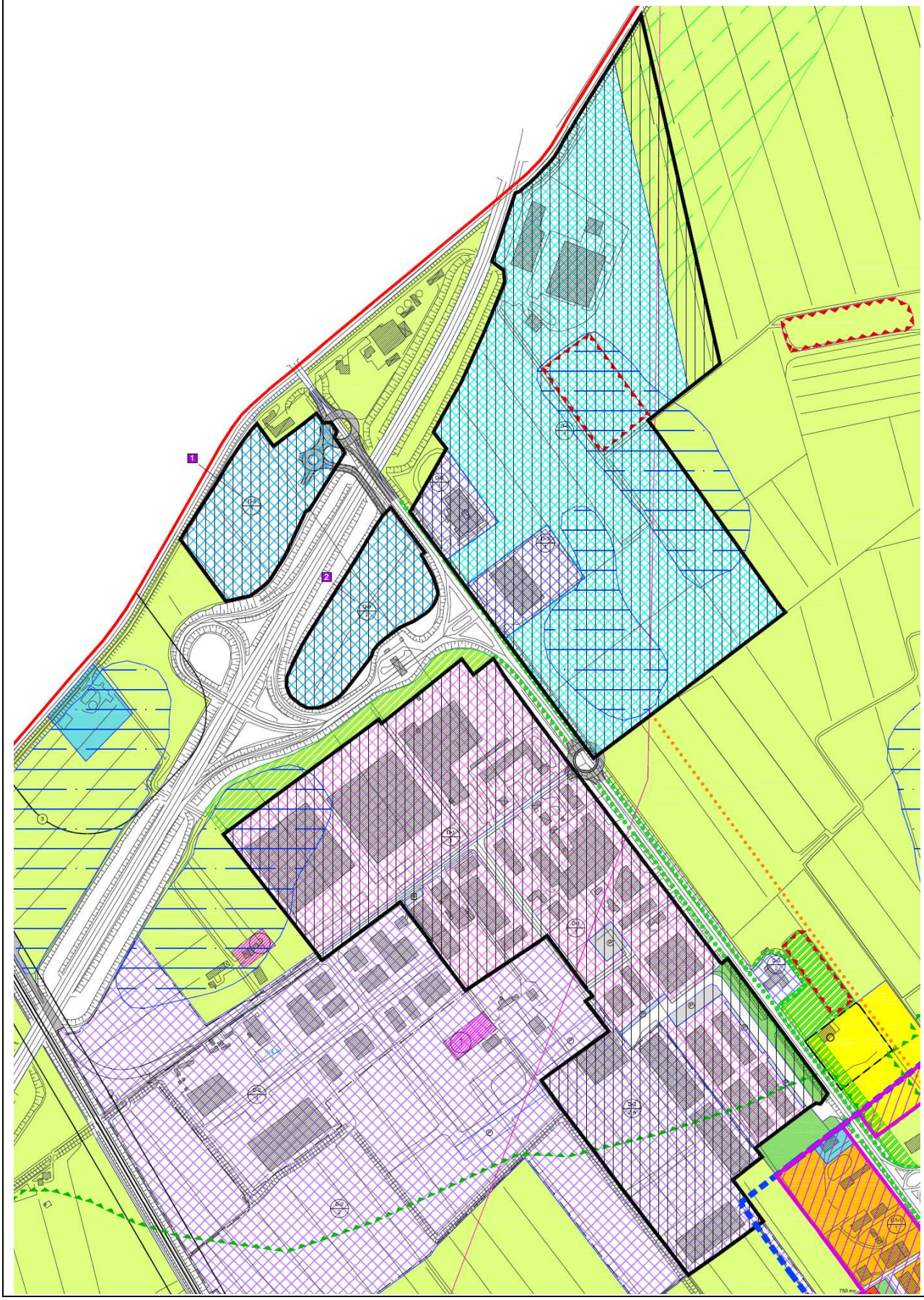
Art.13.7 Centro urbano

Art.13.7 Ambito della polarizzazione commerciale

estratto centro storico



estratto centro urbano



estratto ambito della POLARIZZAZIONE COMMERCIALE