

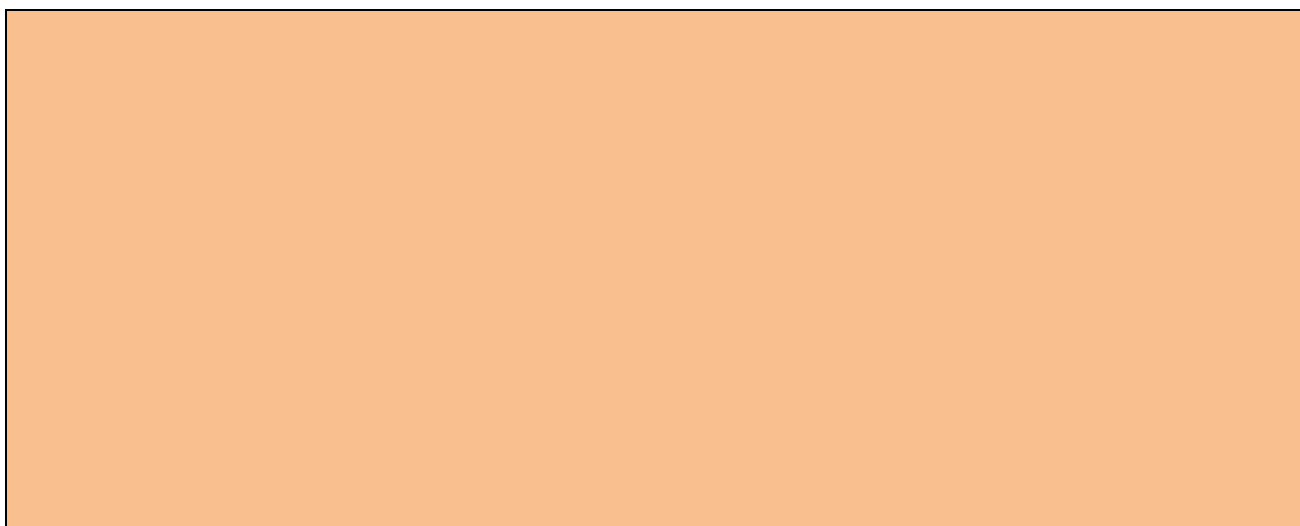
COMUNE DI BASSANO ROMANO (VT)

VARIANTE URBANISTICA AL P.R.G. VIGENTE (approvato con d.g.r.l. n° 438 del 30 sett. 2011) RELATIVA AI COMPENSORI ARTIGIANALI D1 IN LOC. CONTEA” CON INSERIMENTO DELLA SOTTOZONA G4 PER SERVIZI PRIVATI.

TAV. N°1

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL SINDACO EMANUELE MAGGI	IL PROGETTISTA ARCH. MARIO DINARELLI
DATA ELABORAZIONE GIUGNO 2021	



Premessa:

Il PRG vigente del Comune di Bassano Romano, approvato con DGR n°438 del 30.09.2011 individua due comprensori attigui (n°44 e n° 45) con classificazione “Artigianale” ubicati a margine del centro abitato, lungo via Roma, in loc. “La Contea”.

I due comprensori hanno una superficie rispettivamente di mq. 23.876 e di mq.23.630; complessivamente i due comprensori hanno una superficie di mq. 47.506.

Il PRG vigente individua inoltre altre zone con destinazione D (industriali, artigianali, commerciali) ed in particolare:

-sottozona D2 artigianale a ridosso della strada comunale di Fonte Vianello

-sottozona D3 commerciale in loc. Valle la Piena

-sottozona D4 industriale presso la stazione ferroviaria.

I due comprensori D1 identificati come zone territoriali omogenee n° 44 e n° 45 in loc. “La Contea”, oggetto della presente variante urbanistica, risultano parzialmente edificati.

Allo stato attuale, all’interno dei due comprensori D1, sono presenti diversi fabbricati per una superficie coperta complessiva di mq. 5.155. L’area risulta parzialmente urbanizzata con presenza di strade aperte al pubblico transito, di sistema fognario e rete idrica.

All’interno dei comprensori risultano attualmente insediate le seguenti attività:

1. ex attività di vendita al dettaglio di generi del settore alimentare;
2. somministrazione di alimenti e bevande;
3. distributore carburanti, meccanico, gommista;
4. autolavaggio;
5. produzione birra artigianale;
6. attività artigianale produzione di infissi e profilati in ferro;
7. carrozzeria;
8. meccanico, gommista, elettrauto;
9. attività di vendita al dettaglio di generi del settore non alimentare;
10. attività di vendita al dettaglio di generi del settore non alimentare;

- 11.attività artigianale produzione di finestre, porte e infissi in alluminio;
- 12.attività di vendita al dettaglio di generi del settore non alimentare

Sono inoltre presenti strutture abitative non ultimate realizzate sulla base di normative previgenti che consentivano, unitamente ai fabbricati ad uso produttivo, anche l'alloggio per il custode .

La sottozona D1 del vigente PRG deriva da una classificazione "industriale" presente nel P. di F. antecedente alle adozioni del PRG (anno 2000 e anno 2005). All'interno degli attuali comprensori D1, al momento dell'adozione dello strumento urbanistico vigente, erano già presenti alcuni fabbricati con destinazione produttiva, prevalentemente artigianale e commerciale.

A margine dei comprensori D1 su via Roma, il PRG vigente, prevede la realizzazione di un Parcheggio pubblico di mq 1670 a servizio dei due comprensori artigianali.

I comprensori D1 (zone territoriali omogenee n° 44 e n° 45) del vigente PRG sono classificati sul Piano Paesistico Regionale (PTPR), in parte come paesaggio degli insediamenti urbani ed in parte come area boscata.

Il vigente PRG impone l'attuazione della sottozona D1 "Artigianale" a mezzo di piani attuativi (Piani Particolareggiati di Esecuzione o Lottizzazione Convenzionata). Lo strumento Urbanistico vigente per i due comprensori indica la destinazione a piccoli impianti artigianali, con possibilità, fino ad un massimo del 30% della volumetria, di realizzare "residenza per il custode", laboratori di servizio, uffici connessi con l'attività di produzione; infine è consentita anche l'attività commerciale fino al massimo del 30%, sempre connesse all'attività di produzione; sono anche consentiti laboratori, magazzini e depositi ed infine attrezzature ricreative e sociali connessi agli impianti di distribuzione carburanti.

L'attuazione dei due comprensori artigianali D2 nel decennio che ha seguito l'approvazione del PRG ha incontrato notevoli difficoltà in quanto la presenza di lotti già edificati (sulla base delle previsioni del previgente P. di F.) e di altri lotti non edificati ed inoltre, la presenza all'interno del comprensorio n° 45 di una consistente porzione di area boscata, vincolata dal PTPR (di fatto inedificabile), hanno impedito le iniziative finalizzate alla redazione di piani attuativi. Infatti in presenza di numerose costruzioni a fronte di altri lotti non edificati, è risultato molto difficile contemperare alle varie esigenze a mezzo di piani attuativi convenzionati. Analoga difficoltà si è presentata nel prevedere il completamento delle opere di urbanizzazione e il reperimento delle dotazioni inerenti gli standard urbanistici.

La necessità di procedere ad una variante urbanistica al PRG per i due comprensori D1 è pertanto mossa principalmente non solo dalle considerazioni di difficoltà di

attuazione sopra esposte ma anche dalle dinamiche socio-economiche che hanno coinvolto, nell'ultimo decennio, le attività produttive con una grave crisi economica tale da richiedere una rimodulazione ed una flessibilità delle attività stesse; inoltre è necessario facilitare nuove soluzioni produttive e/o riconversione delle attività esistenti consentendo nei fabbricati esistenti in interventi di ristrutturazione ed ampliamento. Peculiare appare la collocazione dei comprensori D1 a margine del centro abitato dove sono richieste attività artigianali di servizio, commerciali e terziarie.

Obiettivi della Variante:

L'obiettivo principale della Variante urbanistica è quello di aggiornare le previsioni urbanistiche nell'area, di fatto parzialmente urbanizzata, destinandola a "servizi privati" in considerazione della strategica ubicazione a margine del centro abitato, e di facilitarne il corretto completamento nel rispetto del contesto vincolistico impresso dal PTPR.

La presente variante urbanistica interviene principalmente nella perimetrazione dei comprensori presenti nell'area interessata nel seguente modo:

- fusione dei due comprensori D1, n° 44 e n° 45 in un unico nuovo comprensorio G4 "Servizi Privati" n° 152 della superficie complessiva di mq. 37.883; il nuovo comprensorio G4 esclude le aree boscate che erano presenti all'interno della classificazione D1; queste verranno annesse alla limitrofa "zona boscata vincolata"
- dalla perimetrazione della nuova zona G4 "Servizi Privati" verrà inoltre escluso un lotto edificato, attualmente in D1, coincidente con la particella catastale n° 399 del Foglio 2 di circa 4.855 mq., che per tipologia e sistemazione di accesso verrà opportunamente annesso per omogeneità al confinante comprensorio di edilizia esistente della sottozona B6.
In aderenza alla normativa di tale comprensorio (art. 35 delle NTA, sottozona B6), nel lotto vengono confermati i parametri edilizi impressi sul lotto dalla pianificazione previgente l'adozione del PRG e dai parametri del titolo edilizio rilasciato. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle indicate per le zone di completamento dall'art. 29 delle NTA "ZONA B-COMPLETAMENTO".
- Alcuni margini degli attuali comprensori D1, classificati "fascia di rispetto stradale" e privi di normativa specifica nel PRG vigente, vengono assorbiti all'interno della sottozona G4 dove la normativa specifica disciplina il rispetto di distanza dalle strade.

Attuazione della sottozona G4

- all'interno del nuovo comprensorio G4 è prevista l'attuazione diretta a mezzo di titoli edilizi convenzionati ai sensi dell'art. 28 bis e dell'art. 1 ter L.R. 36/1987. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali indicati in un "piano quadro" che verrà approvato da Consiglio Comunale unitamente alla convenzione.

Standard Urbanistici (DM 1444/1968);

Dovranno essere garantiti per la superficie complessiva della nuova sottozona G4 "servizi privati" di mq. 37.883 un 10 % di superficie da destinare a parcheggi ed a verde a fruizione pubblica, per un totale di mq. 3.788. Tale dotazioni verranno assicurate in parte dal parcheggio di PRG (mq. 1670) e per la restante parte mediante i titoli edilizi convenzionati a mezzo dei quali è prevista l'attuazione del nuovo comprensorio G4.