



COMUNE DI VICENZA VARIANTE VERDE

ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015

**DOCUMENTO DEL SINDACO
Luglio 2016**

a cura

Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana

Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio - Settore Urbanistica

Premessa

La Legge Urbanistica Regionale n.11 del 2004 articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Vicenza si è dotato del Piano di Assetto del Territorio a seguito dell'approvazione da parte della Conferenza di Servizi con la Regione Veneto avvenuta in data 26.08.2010. Con la ratifica da parte della Giunta Regionale (delibera n. 2558 del 2.11.2010) e la successiva pubblicazione nel B.U.R. (n. 88 del 30.11.2010), il PAT è entrato in vigore.

Il Comune di Vicenza ha quindi proceduto a elaborare il primo Piano degli Interventi, approvandolo con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07.02.2013.

A distanza di alcuni anni dalla progettazione del Piano di Assetto del Territorio, appare evidente che tale strumento debba essere rivisto e aggiornato alla luce del grande cambiamento socio-economico che ha interessato anche Vicenza, con riflessi negativi sul mondo del lavoro - in primis - ma anche nel settore immobiliare.

La richiesta di nuova edificabilità è chiaramente diminuita ed è, invece, aumentata la consapevolezza di limitare nuove trasformazioni del suolo per preservare l'ambiente e prevenire rischi di natura idrogeologica.

L'obiettivo del consumo di suolo zero, da vincolo di fatto, si trasforma in motore di una nuova stagione di trasformazione urbana, fondata sulla riqualificazione dell'esistente e sul ridisegno del territorio urbanizzato.

Il riuso e la rigenerazione urbana, oltre alla limitazione del consumo di suolo, costituiscono principi fondamentali del governo del territorio.

La sfida è quella di trovare gli strumenti e i meccanismi regolativi che consentano di avviare il processo di rigenerazione urbana a consumo netto zero garantendo l'indispensabile sostenibilità economica degli interventi edilizi e infrastrutturali, sia per gli operatori immobiliari privati sia per i soggetti pubblici.

Ovviamente la possibilità di invertire la prassi dissipativa della risorsa territoriale è subordinata alla messa in campo di una strategia nazionale e di strategie regionali che prevedano strumenti fiscali, regolativi e incentivanti e sanzionatori modulabili in funzione del livello di raggiungimento dell'obiettivo nazionale.

Il Disegno di Legge sul "Contenimento del Consumo del suolo e riuso del suolo edificato", nato come provvedimento emergenziale,

sta ancora attraversando una fase travagliata di maturazione e di discussione, ma ha avuto il merito di proporre un'altra tipologia di urbanistica, rivolta all'indiscussa necessità di preservare il contenimento del consumo del suolo, con particolare riguardo alle superfici agricole e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, al fine di promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente.

Occorre favorire gli interventi di trasformazione delle aree degradate dentro la città, ossia le situazioni di edifici e aree in parte dismesse e in parte con complessi edilizi da ripensare, demolire e ricostruire, densificare, per creare dei quartieri con spazi pubblici ospitali, ricchi di attività e identità, e per questo sicuri.

Tutto ciò non significa che le espansioni urbane non siano praticabili, ma piuttosto che ogni nuova previsione va pensata, valutata nelle alternative di localizzazione, giustificata e messa in atto nel miglior modo possibile, escludendo nuovi fenomeni di *sprawling* e spreco di aree agricole, a fronte della possibilità di crescita, sviluppo e riqualificazione offerta da azioni di riconversione dell'esistente e ricollocazione in aree proprie.

Guardando al problema su scala locale, va detto che la Regione Veneto ha mosso i suoi primi passi verso una legislazione che incentivi la rigenerazione urbana, un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, che persegue gli obiettivi del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi edificatori nelle aree già urbanizzate, di riduzione delle trasformazioni nelle aree agricole.

In questa direzione deve, infatti, intendersi la nuova legge regionale n. 4 del 16 marzo 2015, che prevede all'articolo 7 l'istituzione delle cosiddette "Varianti Verdi" per la riclassificazione di aree edificabili", affinché siano private della capacità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente.

In relazione alle considerazioni sopra svolte e in coerenza con le nuove normative regionali, nel rispetto dei vincoli e del dimensionamento del PAT vigente, si dovrà procedere ad una rimodulazione del PI nelle parti qui elencate:

1. recepimento richieste dell'"Avviso Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della Legge regionale n.4/2015". Relativamente al primo avviso con scadenza 15.12.2015 e al secondo avviso scaduto il 21.03.2016;

2. revisione di alcune disposizioni normative e di talune imperfezioni di dettaglio in ambito cartografico, maturate anche in seguito ad approfondimenti compiuti con gli uffici preposti all'attuazione e al controllo del PI;
3. modifiche puntuali e conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

Gli adeguamenti sopra elencati dovranno avvenire mediante procedura di variante ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

La Variante al Piano degli Interventi

L'art. 18 della LR 11/2004 indica la procedura per la definizione delle varianti al Piano degli Interventi. Essa prevede che il Sindaco predisponga prioritariamente un Documento che fissi gli obiettivi della nuova pianificazione, che verrà presentato al Consiglio Comunale, dando avvio alla redazione della variante al PI e a forme di partecipazione e concertazione previste dall'art. 5 della medesima legge regionale coi cittadini, gli enti pubblici e le associazioni economiche e sociali sfruttando l'occasione per dare anche avvio ad un dialogo pubblico sul futuro della città.

1. La nuova disciplina regionale per il risparmio di uso del suolo

La recente Legge regionale n. 4 del 16.03.2015 (BUR n. 27 del 20.03.2015), ha introdotto delle opportunità pianificatorie, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo.

Dopo anni di espansione urbanistica si cerca di tornare a liberare il territorio dai carichi urbanistici previsti e non ancora attuati attraverso la rinuncia volontaria della capacità edificatoria da parte dei proprietari.

L'art. 7 rubricato: "*Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*" introduce un'interessante novità, prevedendo la possibilità dello stralcio della potenzialità edificatoria dai suoli su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste; le domande che saranno valutate positivamente e coerenti con gli indirizzi di governo del territorio che l'Amministrazione deve perseguire, saranno recepite nello strumento urbanistico con la procedura di approvazione di variante al PI, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

Si tratta di un'importante decisione nell'ambito urbanistico che aiuterà a contenere il consumo del suolo nonché a ridurre le volumetrie insediabili, portando terreni da edificabili a non edificabili e rispondendo così a quei cittadini che sempre più spesso richiedono tale riclassificazione dei terreni.

Nello spirito di conservare quanto più suolo libero dalle edificazioni, la variante riclassificherà anche quei lotti, di dimensioni contenute, che sono inseriti in ambiti densamente edificati e nei quali per diversi motivi non è stato garantito un adeguato rapporto tra il costruito privato e lo spazio aperto pubblico.

La nuova zonizzazione per questi ambiti non impedirà solo la futura edificazione, ma prevederà un vincolo al mantenimento ad

area verde, senza possibilità alcuna di realizzare pavimentazioni impermeabili.

Le aree periferiche, in adiacenza al territorio agricolo, torneranno invece alla loro vocazione rurale.

A garanzia che i suoli liberati da edificabilità non siano oggetto di futura repentina richiesta di riclassificazione, sarà chiesto al privato la presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, nel quale si impegnerà a non presentare nuove istanze di riclassificazione per rendere edificabile l'area nei successivi 5 anni dall'efficacia della Variante, aderendo all'interesse pubblico di riduzione del consumo del suolo.

È scelta dell'Amministrazione, nell'ottica del risparmio di uso di suolo, non introdurre nuove aree edificabili previste dal vigente PAT, proprio perché si sta assistendo ad un periodo di contrazione dello sviluppo socio-economico e a una diminuzione della esigenza abitativa.

In questa direzione la presente variante potrà anche rideterminare alcune previsioni di trasformabilità contermini alle aree interessate da istanza di "Variante verde", al fine di conseguire un più coerente disegno urbanistico e una maggiore aderenza agli obiettivi di sviluppo e di tutela del patrimonio paesaggistico e ambientale.

Le valutazioni riguarderanno, in via orientativa, le aree che hanno un rapporto diretto con il contesto rurale o che "soffrono" di problematiche di tipo idraulico.

Tale normativa da un lato è un'opportunità positiva per il territorio e per i cittadini, dall'altra il Comune dovrà tener conto della diminuzione del gettito fiscale e delle opere di urbanizzazione, la cui effettiva entità e contrazione potranno essere valutate solo sul lungo periodo.

2. Revisione di previsioni puntuali

Con la variante in oggetto si dovranno anche apportare delle correzioni agli errori materiali ed incongruenze rilevati nell'ambito della normale gestione del Piano stesso o a seguito di segnalazioni fatte dai privati, in quanto non consentono una corretta attuazione delle previsioni del PI.

Le modifiche si rendono, inoltre, necessarie a seguito di verifiche puntuali effettuate sul Piano degli Interventi al fine di riconoscere un diverso stato dei luoghi rispetto i contenuti della pianificazione, per correggere alcune imprecisioni e inesattezze riscontrate sugli elaborati grafici, nonché per perfezionare alcuni disposti normativi, al fine di semplificare o meglio precisare i contenuti giuridici della normativa generale (NTO) e puntuale.

3 Modifiche conseguenti all'aggiornamento del Quadro conoscitivo

Il Quadro conoscitivo è elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Provvede all'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità.

In considerazione di tutto ciò, la legge stabilisce che il quadro conoscitivo del territorio è uno degli elaborati costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Al fine di coordinare compiutamente le modifiche al Piano degli Interventi si rende quindi necessario aggiornare il Quadro conoscitivo, documento fondamentale di raccolta delle informazioni alfanumeriche che formano il PI.

Pertanto, seguendo i criteri stabiliti dalla Regione Veneto, il database del Piano verrà aggiornato con la modifica delle destinazioni d'uso per le richieste accolte nonché con l'aggiornamento delle NTO.

Saranno oggetto di aggiornamento, a titolo indicativo e non esaustivo, le aree assoggettate a PUA, in corso di realizzazione, per le quali sono state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione, nonché tutte le aree a standard pubblico che sono state completate.

Inoltre, verranno aggiornati alcuni vincoli di fonte legislativa intervenuti successivamente all'ultimo aggiornamento compiuto a dicembre 2015.