



COMUNE DI VICENZA

VARIANTE VERDE 2022

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015



ELABORATI DI VARIANTE

giugno 2022

Area Servizi al territorio – Servizio urbanistica

Il Sindaco Francesco Rucco

L'Assessore Francesco Rucco

Il Segretario generale Stefania Di Cindio

Il Direttore del Servizio Riccardo D'Amato

Coordinamento alla Progettazione
Riccardo D'Amato

Gruppo di lavoro *Servizio Urbanistica*
Damiano Savio - Lorena Urban - Lisa Scuccato - Carla Zimello



ELABORATO DI VARIANTE

Relazione illustrativa

Premessa	3
1 • Contenuti della Variante al Piano degli Interventi	4
2 • Le richieste di riclassificazione	5
3 • Risparmio di uso del suolo – stralcio edificabilità	6
Elaborato 3 – Zonizzazione estratti PI vigente e di variante scala 1:5000	
Elaborato 1 – Appendice – Rapporto sul bilancio di consumo di suolo e sul dimensionamento	
Estratto del Registro del consumo di suolo	12



RELAZIONE ILLUSTRATIVA



PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza di recepimento delle richieste di riclassificazione di aree edificabili, da parte di soggetti aventi titolo, presentate a seguito dell'ottavo Avviso pubblico acquisito al Pg con n. 9628/2022, pubblicato in ottemperanza all'art. 7, della Legge regionale n. 4 del 16 marzo 2015 – *Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*, con scadenza il 31 marzo di quest'anno.

Le valutazioni per l'accoglimento delle richieste avanzate hanno tenuto conto sia dei criteri espressi dalla Giunta comunale con propria delibera n. 163 del 13/10/2015 (Allegato C), sia dell'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) individuato nell'Elaborato 5 allegato alla delibera consiliare n. 21 del 28 maggio 2020 di approvazione della variante al PAT.

La procedura di variante parziale al Piano degli Interventi è quella prevista all'art. 18 della L.R. 11/2004 commi da 2 a 6.

La presente proposta di Variante, avviene a due anni di distanza dell'ultima approvata sul tema, relativa all'Avviso del 2020, in quanto l'anno scorso, l'unica richiesta di riclassificazione urbanistica è stata poi ritirata prima dell'avvio dell'iter della variante stessa, l'Avviso n. 7 dunque non ha avuto seguito.

Lo stato della pianificazione comunale raccoglie, dopo l'approvazione della Variante per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza delibera di CC 16/2021, altre tre varianti parziali:

1. Variante parziale al PI relativa al compendio immobiliare "ex Macello comunale", in Centro storico, delibera di CC 1/2022;
2. Variante parziale per la tutela del sistema ambientale e della rete ecologica del PI, delibera di CC 3/2022;
3. Variante parziale al PI per la "riclassificazione dei PUA attuati", delibera di CC 14/2022.

Gli estratti di zonizzazione sono aggiornati ai provvedimenti di cui sopra.



1 • CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La Legge regionale n. 4 del 16/03/2015 (BUR n. 27 del 20/03/2015) "*Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*", all'art. 7 prevede che annualmente, entro il 31 gennaio, il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di richieste di riclassificazione urbanistica di terreni edificabili in non edificabili.

Sulla scorta di tali disposizioni normative il Comune di Vicenza ha pubblicato annualmente gli "Avvisi" finalizzati alla presentazione di domande per la riclassificazione di terreni edificabili per privarli di tale capacità. L'ultimo in ordine di tempo, dal 30 gennaio al 31 marzo 2022 (Pgn 9628), ha visto la presentazione di tre richieste di variazione urbanistica.

Allo scopo di uniformare le valutazioni delle domande, avendo come obiettivo primario l'interesse pubblico generale, considerato che le istanze non devono pregiudicare l'interesse pubblico, in particolare gli obiettivi di infrastrutturazione, tantomeno i diritti urbanistici già acquisiti di terzi, sono stati approvati dalla Giunta comunale, nella votazione n. 163 del 2015, alcuni principi cardine.

Si vaglieranno le domande riguardanti:

1. terreni edificabili che sono assoggettati a qualsiasi tutela (paesaggistica, idrogeologica, ecc.) e che per questo motivo una loro riproposizione in area non edificabile costituisce un rilevante interesse pubblico;
2. un effettivo risparmio dell'uso del suolo.

Non saranno invece accolte le istanze riferite a immobili degradati, dismessi o sottoutilizzati in quanto ritenuti prioritari per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e di rigenerazione urbana e ambientale. Non si ritiene di interesse pubblico la riclassificare di suoli non permeabili e dunque privi di naturalità e funzione di assorbimento delle acque meteoriche.

La presente variante propone la riclassificazione di circa 1000 mq di terreno che saranno lasciati permeabili e liberi ai sensi del comma 4, lett. a. dell'art. 37 delle NTO; le modifiche riguarderanno la cartografia e in particolare l'Elaborato 3 – Zonizzazione, ai fogli nn. 6 e 9.



2 • LE RICHIESTE DI RICLASSIFICAZIONE

AVVISO - Scadenza 31 marzo 2022

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
1	43901	15/03/2022	Nicente Teresa	B9	Fog. 87 mapp. nn. 168 e 169
2	49648	24/03/2022	Rodighiero Lino e Iginio	B7	Fog. 28 mapp. n.694
3	49711	24/03/2022	Rodighiero Lino	B7	Fog. 28 mapp. n.451

Si ricorda infine che, con l'istanza di riclassificazione, i richiedenti si sono impegnati a non presentare istanze, nei successivi cinque anni dall'efficacia della presente Variante, per rendere nuovamente edificabili i medesimi terreni e in caso di cessione dell'immobile di rendere edotte le controparti degli impegni assunti con l'Amministrazione.



3 • RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO EDIFICABILITÀ

Richiamato quanto sopra premesso in ordine ai criteri di valutazione per l'accoglimento delle richieste pervenute, si riportano di seguito le istruttorie tecniche delle singole istanze.

N. 01 – NICENTE TERESA

La richiesta riguarda due aree in località Bertesina classificate dal PI come ZTO B9, residenziale e mista esistente e di completamento, con indice di utilizzazione fondiario pari a 0,35 mq/mq e una altezza massima di 7,5 metri.

La prima area avente una superficie di circa 360 mq e identificata al foglio n. 87 mappale n. 169, è posta frontalmente Strada di Quintarello in adiacenza all'edificio residenziale in proprietà dell'istante. Si tratta di un'area che è stata oggetto di trasformazioni che l'hanno prevalentemente impermeabilizzata (ghiaio e cemento) in quanto utilizzata come accesso carraio per la corte interna, mentre sul lato est è presente una piccola aiuola. La seconda - identificata con il mappale n.168 - si estende per una superficie complessiva di circa 500 mq verso la campagna ed è sistemata prevalentemente a prato, con presenza di poche e rade alberature, mentre una parte viene utilizzata come orto.

Entrambe ricadono in zona a pericolosità idraulica P1 del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e sono soggette a tutela fluviale ai sensi dell'art. 41 della LR 11/2004, e al rispetto delle "risorse idropotabili" per la vicina presenza di un pozzo di captazione.

Non si ritiene di riclassificare il mappale n. 169 in quanto non soddisfa i requisiti di permeabilità e naturalità di cui al paragrafo 1 dei contenuti della variante.

Viste le caratteristiche del mappale n. 168 si propone la **riclassificazione**, per una superficie di circa 400 mq, estendendo verso l'interno la zonizzazione " **rurale agricolo**", già presente a sud della ZTO B, con sovrapposta campitura di cui all'art. 40 comma 22.



Foto da Google maps



ESTRATTO PI VIGENTE
ELAB. 3 - ZONIZZAZIONE
SCALA 1:5000





ESTRATTO PI VARIANTE
ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE
SCALA 1:5000





N. 02 – RODIGHIERO LINO E IGINO

La richiesta interessa un terreno lungo la Riviera Berica in località Debba, identificato al Catasto al foglio n. 28 mappale n. 694 e classificato dal PI parte come zona residenziale esistente e di completamento B7 (Uf=0,35 mq/mq) e parte come zona agricola di tipo “rurale ambientale”. Si evidenzia che l’area in argomento corrisponde al sedime di un ex distributore di carburanti, oggetto di bonifica per completa dismissione, di cui al progetto approvato PG n. 174311/2020, oggi permeabile.

Si ritiene opportunamente attribuire a tutto il mappale 694 la classificazione di zona “**rurale ambientale**” con sovrapposta campitura di cui all’art. 40 comma 22. Tale valutazione è supportata dal fatto che uno dei proponenti, il sig. Rodighiero Lino, ha presentato richiesta di riclassificazione anche per l’area retrostante, estendendo così la zona agricola sino alla viabilità esistente - come già riconosciuta a sud dell’area - e venendo a configurare un disegno urbanistico più coerente e omogeneo.

N. 03 – RODIGHIERO LINO

La richiesta interessa il mappale n. 451 del foglio 28 che, come anticipato nell’istruttoria precedente, si colloca in posizione retrostante al mappale n 694. L’area si presenta alberata e priva di strutture o coperture, e come per il mappale 694 è classificata in parte come ZTO B7 e in parte come ZTO E. In questo caso si tratta di una pertinenza scoperta e permeabile del fabbricato residenziale dell’istante, già classificato come zona “**rurale ambientale**” per la quale si propone la medesima classificazione urbanistica, con sovrapposta campitura di cui all’art. 40 comma 22 delle NTO.

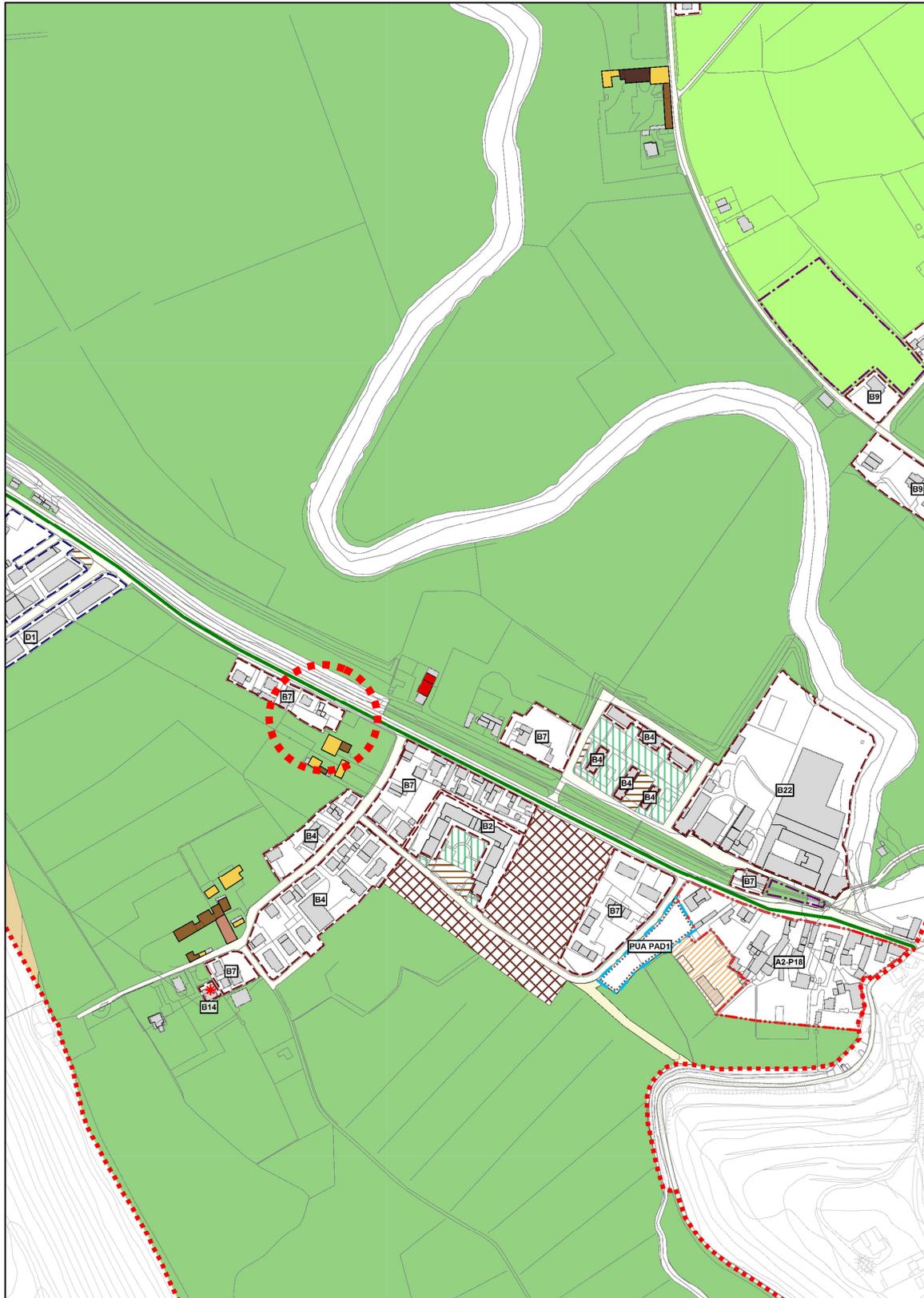
I terreni, di entrambe le domande 02 e 03, sono interessati dal vincolo del DLgs 42/2004 – corsi d’acqua, dalla zona di tutela fluviale art. 41 LR 11/04 e il mappale n. 694 è lambito dalla fascia di rispetto degli acquedotti e della fascia di tutela “*idrografia sottoposta a servitù idraulica – R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904*”. Complessivamente la riclassificazione di entrambi i mappali in area agricola produce una riduzione di area edificabile di circa 600 mq.



Foto da Google maps

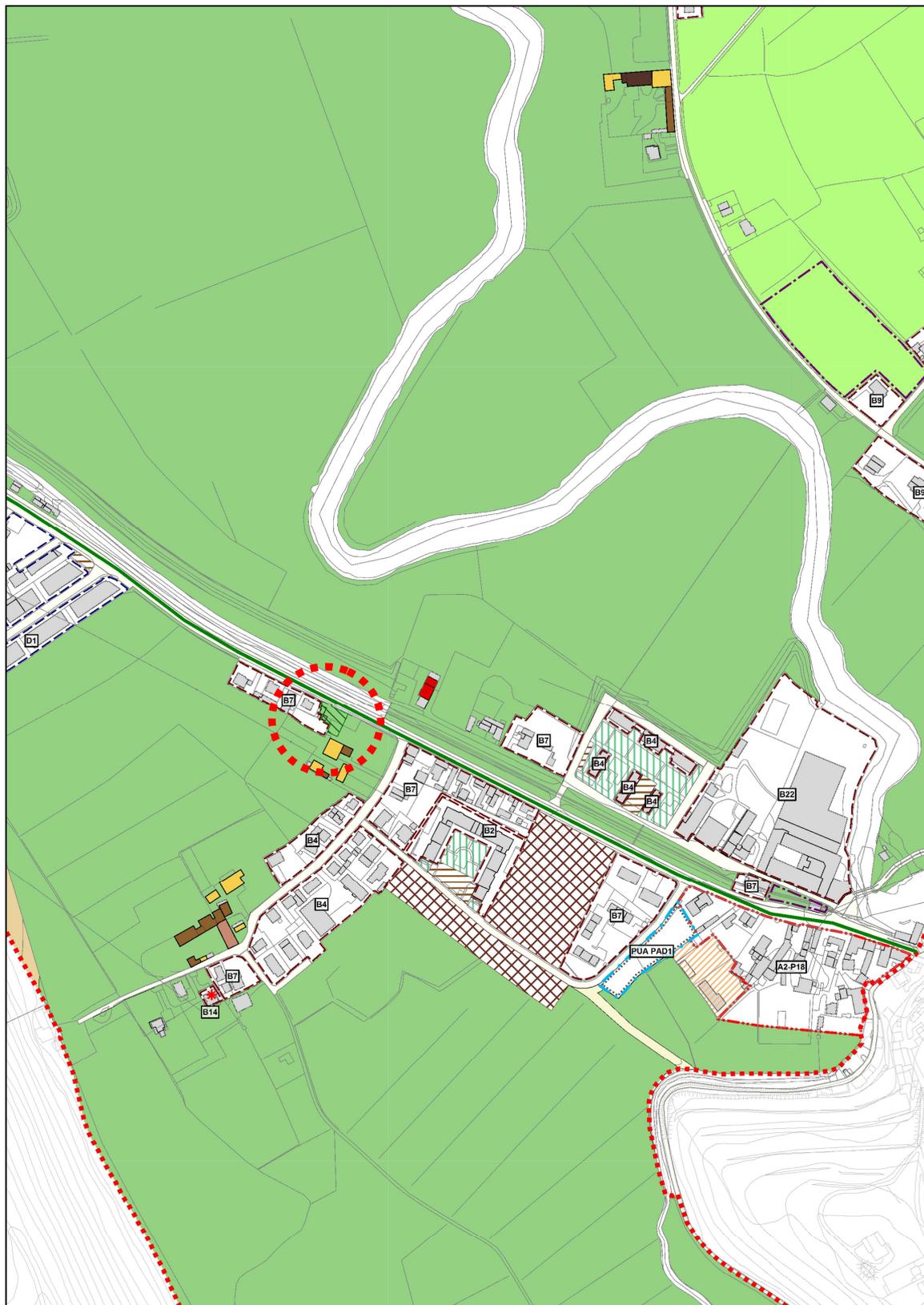


ESTRATTO PI VIGENTE
ELAB. 3 - ZONIZZAZIONE
SCALA 1:5000





ESTRATTO PI VARIANTE
ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE
SCALA 1:5000





ELABORATO 1 – APPENDICE – RAPPORTO SUL BILANCIO DI CONSUMO DI SUOLO E SUL DIMENSIONAMENTO

ESTRATTO DEL REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

Con l'approvazione della "Variante parziale al PI per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza", avvenuta con delibera di C.C. n. 16 di marzo 2021, sono state introdotte alcune importanti novità derivanti dalle disposizioni disciplinari regionali sul contenimento del consumo di suolo, in particolare la L.R. 14/2017, la D.G.R 668/2018 e il Decreto 191/2018, con le quali sono stati fissati i limiti massimi di suolo "trasformabile".

In dettaglio, con il suddetto provvedimento di approvazione è stato integrato l'Elaborato 1 – Relazione programmatica da un'Appendice che contiene il Registro del consumo del suolo, costituito da tabelle riassuntive contenenti le superfici degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, le superfici esterne all'AUC, le superfici di riclassificazione in zona agricola che escono dal quantitativo di suolo consumato e dall'urbanizzazione consolidata.

Per tal motivo con la presente variante si aggiornano i dati delle seguenti tabelle:

1. Superfici ambiti AUC per le quali sia intervenuta una riclassificazione in zona agricola (ZTO E);
2. Consumo di suolo.

In grassetto è riportata la nuova cifra derivante dalla riclassificazione da variante verde 2022 che in totale è di 1064 mq ovvero 0,10 ettari.

Superfici ambiti AUC per le quali sia intervenuta una riclassificazione in zona agricola (ZTO E)

Numero identificativo	Localizzazione intervento	Destinazione	Superficie riclassificata
n.	ATO	ZTO	ha
1	7	Rurale agricolo	0,04
2	5	Rurale ambientale	0,06
Totale (tot)			0,10

Consumo di suolo

Residuo Suolo Consumabile Previsione	Residuo Suolo Consumabile Attuazione	Nuova Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC
ha	ha	ha	ha
33,58	48,25	3.132,10	4.915,90