



COMUNE DI VICENZA

Variante parziale al Piano degli Interventi
ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale n. 11/2004



Casale



Debba

FASCICOLO DI VARIANTE - *Le nuove dotazioni di sosta a Casale e Debba*
Gennaio 2023

a cura del Servizio Urbanistica

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse

La città di Vicenza è nel suo complesso sufficientemente dotata di quelle funzioni pubbliche o di interesse pubblico che urbanisticamente vengono definite come "standard" di Piano.

Tuttavia il territorio comunale non è sempre servito in maniera omogenea, poiché solo successivamente all'entrata in vigore del Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968, si è iniziato a dotare le aree edificate ed edificabili di minimi quantitativi di superfici a verde e a parcheggio.

Risulta ora indispensabile, in alcune delle periferie cittadine, dotare di adeguati spazi per la sosta i principali luoghi di interesse, che nella maggior parte coincidono con le chiese, le opere parrocchiali, le scuole per l'infanzia e i pochi servizi commerciali ancora presenti.

Atteso che dette opere infrastrutturale rientrano tra gli obiettivi enunciati nel Documento del Sindaco, illustrato al Consiglio comunale nella seduta del 16.10.2020, in particolare al capitolo 5 *L'ampliamento/miglioramento della dotazione dei servizi pubblici*, si procede con la presente Variante - ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 - a individuare nuove aree a parcheggio nelle frazioni di Casale e Debba.

La proposta progettuale

Le frazioni di Vicenza sono contesti socio economici e territoriali ben definiti, ben caratterizzati dal punto di vista della identità locale, dove non necessitano grandi interventi strutturali ma vi è spesso la necessità di una serie di previsioni puntuali per colmare fabbisogni pregressi, anche di piccola entità, che consentano il sostentamento e il buon vivere.

In questo quadro il progetto di variante prevede l'inserimento lungo Strada di Casale e lungo la Riviera Berica di due aree di sosta che possano colmare una carenza cronica di stalli di sosta in prossimità dei principali servi ancora esistenti.

Casale è un borgo residenziale all'interno della zona agricola che si sviluppa in forma lineare/radiale, nel quadrante Sud-Est di Vicenza, che si propaga lungo tutta Strada di Casale e sulle sue diramazioni (Megiaro, Pizzolati, Cà Perse, Pelosa), pertanto ricopre un'estensione notevole di territorio.

Negli ultimi vent'anni, anche in ragione del Piano urbanistico per le Frazioni, Casale si è ampliata dal punto di vista residenziale, grazie all'attuazione di alcune aree di espansione; tuttavia le dotazioni di servizi hanno interessato esclusivamente i contesti di nuova edificazione. Il preventivato Piano Particolareggiato, che programmava una considerevole integrazione di servizi pubblici a beneficio della collettività, non ha più trovato attuazione poiché si collocava in prossimità di insediamenti di valore storico architettonico e ambientale, tra i quali Villa Colognese Santi e Villa Franco Brogliato.

Il centro della frazione di Casale è riconducibile al contesto in cui trovano spazio la chiesa di Santa Maria Assunta, le opere parrocchiali comprensive di impianti sportivi e la scuola dell'infanzia comunale.

Attualmente questi servizi dispongono di pochi stalli di sosta lungo la stessa Strada di Casale, in adiacenza al campanile, a tal punto che le auto vengono spesso parcheggiate di fronte l'istituto scolastico, ossia nel sagrato della chiesa e, in particolari occasioni e manifestazioni, significativi per la vita della frazione, lungo tutta la viabilità circostante.

Va peraltro evidenziato che è in corso di redazione il progetto di sistemazione di Strada di Casale, mediante l'inserimento – a più stralci – della pista ciclabile che andrà a risezionare la piattaforma stradale, mettendo in sicurezza la mobilità

cosiddetta lenta (pedonale e ciclabile), ma inevitabilmente a togliere quelle aree di banchina che oggi vengono occupate impropriamente per la sosta degli autoveicoli.

Pertanto, l'introduzione di un'area dedicata alla sosta si rende maggiormente utile e indispensabile.



Estratto da bing mappe della "centralità della frazione di Casale"

Debba è un borgo decisamente più piccolo di estensione rispetto a Casale, ma anch'esso si sviluppa in maniera lineare lungo la sua preminente arteria viaria che è la Riviera Berica.

L'abitato, inizialmente costituito da pochi edifici mono-bifamiliari, posti in adiacenza alla viabilità principale, si è successivamente ampliato con l'insediamento delle prime importanti attività produttive, in particolare gli ex stabilimenti Lanerossi in via dell'Opificio. A fine secolo scorso hanno trovato attuazione gli ultimi interventi di lottizzazione che hanno prodotto un'edificato plurifamiliare, costituito essenzialmente da edifici a blocco di tre/quattro piani e dal complesso a corte, di Via Faggin, a quattro/cinque piani.

Anche per la frazione di Debba la centralità della frazione è riconducibile al compendio parrocchiale, intitolato a San Gaetano Thiene. Qui però trovano sede anche alcune attività commerciali e di servizio, che rendono più frequentato il suo centro.

Tuttavia alla presenza di negozi non corrisponde un'adeguata presenza di aree di sosta; le auto trovano, infatti, parcheggio nelle aree prospicienti le attività esistenti, ma per lo più lungo la banchina stradale non regolamentata a tale scopo.

Peraltro, nel sagrato della chiesa fa capolinea il servizio di trasporto pubblico locale, andando così a limitare profondamente gli spazi pertinenziali parrocchiali soprattutto in occasione di festività religiose ed eventi culturali promossi dalla stessa comunità di Debba.



Estratto da bing mappe della "centralità della frazione di Debba"

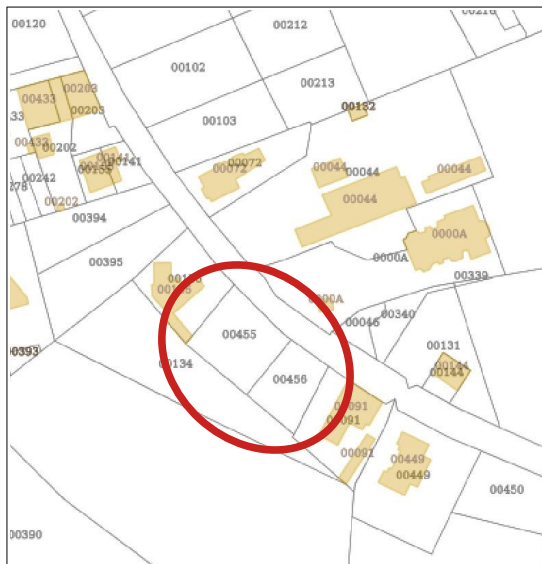
La possibilità di recuperare un'area a parcheggio anche per la frazione di Debba risulta un sostentamento per gli esercizi commerciali e un'opportunità per il normale funzionamento delle funzioni pubbliche presenti.

La Variante

Con il presente provvedimento si intende riclassificare due aree del territorio comunale - di proprietà privata - che attualmente sono classificate dal vigente Piano degli Interventi come zone agricole (ZTO E) di cui all'art. 40 delle NTO.

L'area di Casale, catastalmente individuata al foglio 20, mappali 455 e 456, è riconosciuta più precisamente come "rurale agricolo" e interessa una superficie complessiva di circa 1.270 mq.

Quella di Debba, catastalmente individuata al foglio 28, mappali 147, 171, 282, è invece identificata come "rurale ambientale" e occupa una superficie pari a circa 1.090 mq.



Casale



Debba

La nuova previsione urbanistica persegue la zonizzazione prevista per le aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale (ZTO F) disciplinate dall'art. 44 delle NTO, vale a dire la zona per servizi a supporto della viabilità (Fd), ovvero destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici o attività complementari quali stazioni di rifornimento carburanti, officine, autolavaggi, ecc.

Per la loro attuazione il Comune potrà decidere di intervenire autonomamente mediante apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ossia mediante la

notifica alla proprietà del bene oggetto di esproprio e la successiva dichiarazione di pubblica utilità - con l'approvazione del progetto definitivo contenente il piano particellare di esproprio - oppure lasciando al privato la facoltà di attuare le previsioni urbanistiche mediante apposito convenzionamento.

Nel caso di intervento pubblico l'Amministrazione dovrà riconoscere un valore di esproprio coerentemente con le "*Linee guida per la valutazione economica degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi CE e CER*", che per le aree a servizi negli ambiti territoriali di riferimento variano intorno a 17,00-19,00 €/mq.

In riferimento alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo, ai sensi dell'art. 12, comma 1 del LR 14/2017 "sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lettera a):

.....

c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico".

In tal senso gli interventi previsti dalla variante non concorrono alla determinazione delle quantità di consumo di suolo di cui all'art. 19 del PAT "Limite quantitativo massimo di consumo di suolo".

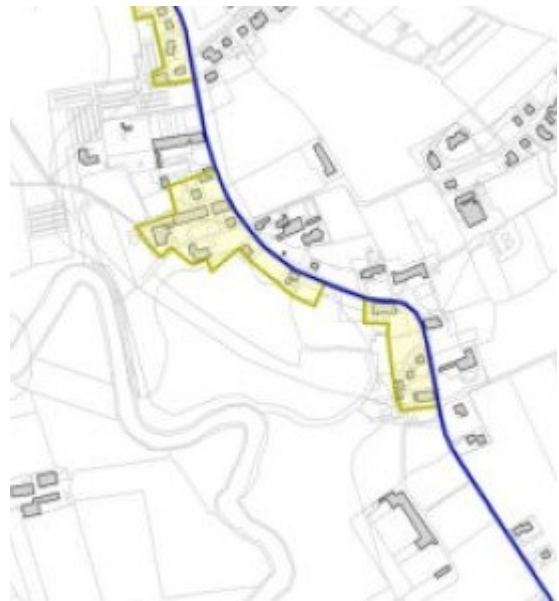
I Vincoli e le tutele

Le porzioni di territorio comunale coinvolte dalla riclassificazione urbanistica sono fortemente interessate da diversi livelli di regolamentazione di natura vincolistica e di tutela.

Sull'area di Casale si individuano, infatti, i seguenti vincoli e tutele:

- tutela paesaggistica di interesse regionale (PAMOB) – art. 34 del PTRC;
- tutela dei contesti figurativi delle Ville Venete – art. 14 PI
- provvedimento 23 marzo 2021 di Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata “Area del Monte Berico e della Riviera Berica settentrionale”.

Le disposizioni di tutela e valorizzazione paesaggistica, art. 136 comma 1 lett. c) e d), prevedono al paragrafo 3.2.3.1 “Componenti culturali ed insediative”, più in particolare per gli “Insediamenti urbani consolidati”, al comma 5 è previsto quanto segue: «L'ampliamento o la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio sono realizzati in modo ad non compromettere i caratteri naturali e paesaggistici presenti e non comportare l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo la conservazione e l'eventuale messa a dimora di alberature autoctone o naturalizzate».



Sull'area di Debba si riconoscono, invece i seguenti vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico per i corsi d'acqua – art. 142 del D.Lgs. 42/2004;
- tutela fluviale – art. 41 della L.R. 11/2004;
- pericolosità idraulica moderata P1 con rischio medio R2 – PGRA;
- tutela paesaggistica di interesse regionale (PAMOB) – art. 34 del PTRC;
- idrografia sottoposta a servitù idraulica “Canale Debba” – art. 15 PI;
- fascia di rispetto di acquedotto “Bonna” – art. 15 PI.

Valutazioni ambientali e di compatibilità

Relativamente al complesso impianto normativo nazionale e regionale disciplinante la VAS (Dir. 2001/42/CE, D.Lgs. N. 152/2006, L.R. n. 11/2004) - da ultimo modificato dal D.L. 12 luglio 2011 n.106 - la presente variante al Piano degli Interventi non sarà sottoposta a *Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale* conformemente a quanto disposto dalla Commissione Regionale VAS nel parere motivato n. 259 espresso nella seduta del 14.08.2021. In particolare la presente variante rientra fra quelle «varianti al PAT/PATI o al PI conseguenti all'approvazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico, ...» da ritenersi escluse.

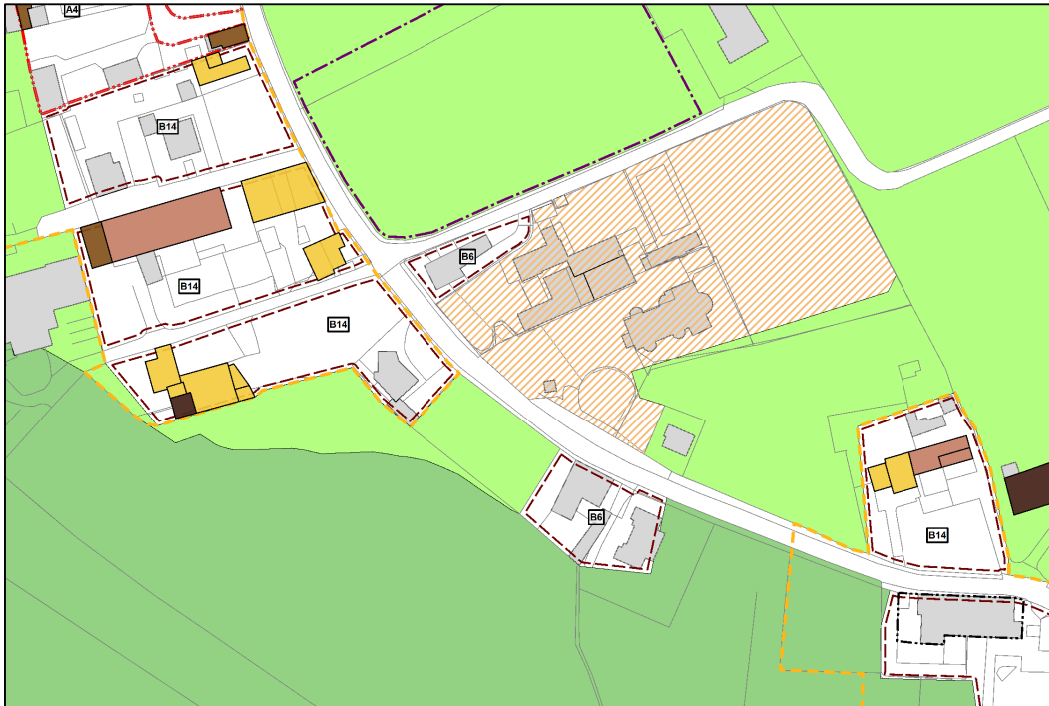
Per quanto riguarda la *Valutazione di Incidenza Ambientale* si ritiene che, ai sensi del capitolo 2.2 dell'Allegato A della DGRV 1400/207, le modifiche introdotte con la Variante sono non significative, in quanto non comportano l'aumento di consumi, l'attivazione di nuove fonti di emissioni, pertanto si procede con la dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. redatta sulla base di apposita Relazione Tecnica.

In merito alla *Valutazione di compatibilità sismica*, di cui alle D.G.R.V. n. 1572 del 03.09.2013 e n. 899 del 28.06.2019, si ritiene di procedere con apposita asseverazione in quanto le previsioni di intervento non comportano aumenti dei carichi urbanistico/insediativi previsti dalla disciplina urbanistica vigente, di cui all'allegato A della citata D.G.R.V. 899/2019.

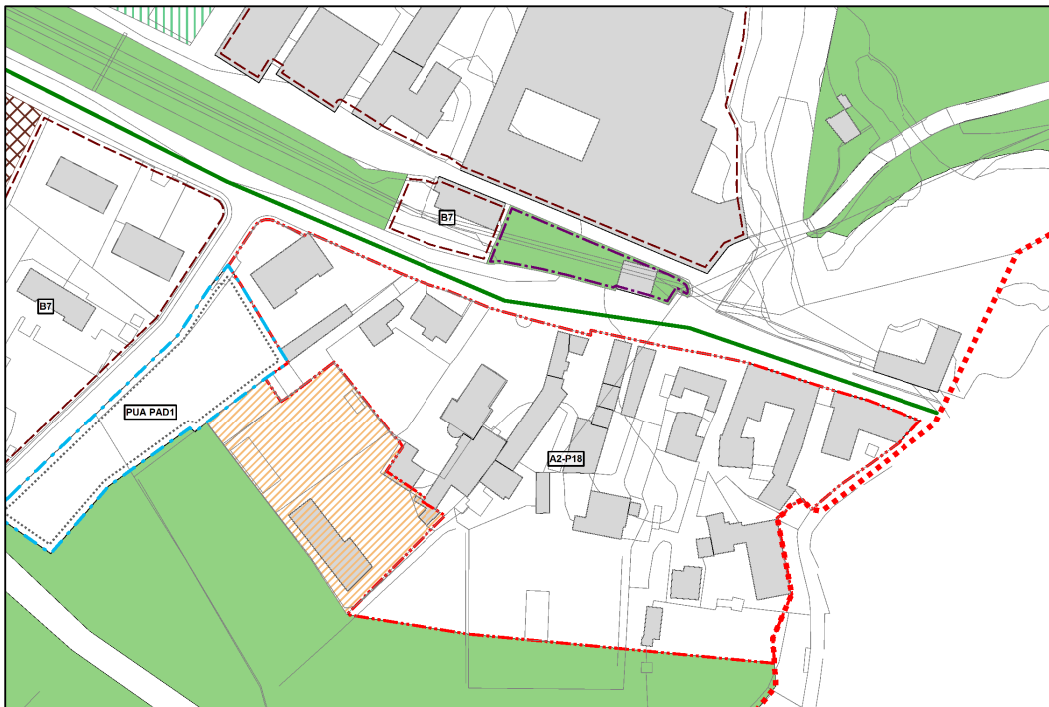
Infine, per quanto attiene invece la *Valutazione di compatibilità idraulica*, di cui all'Allegato A della D.G.R.V. n. 2948 del 6 ottobre 2009, considerato che gli interventi di trasformazione eccedono la soglia di 1.000 mq – limite quantitativo per le asseverazioni - si procederà con apposito studio di compatibilità e all'acquisizione dei pareri degli organi competenti.

Estratti Elab. 3 – Zonizzazione VIGENTE

Casale

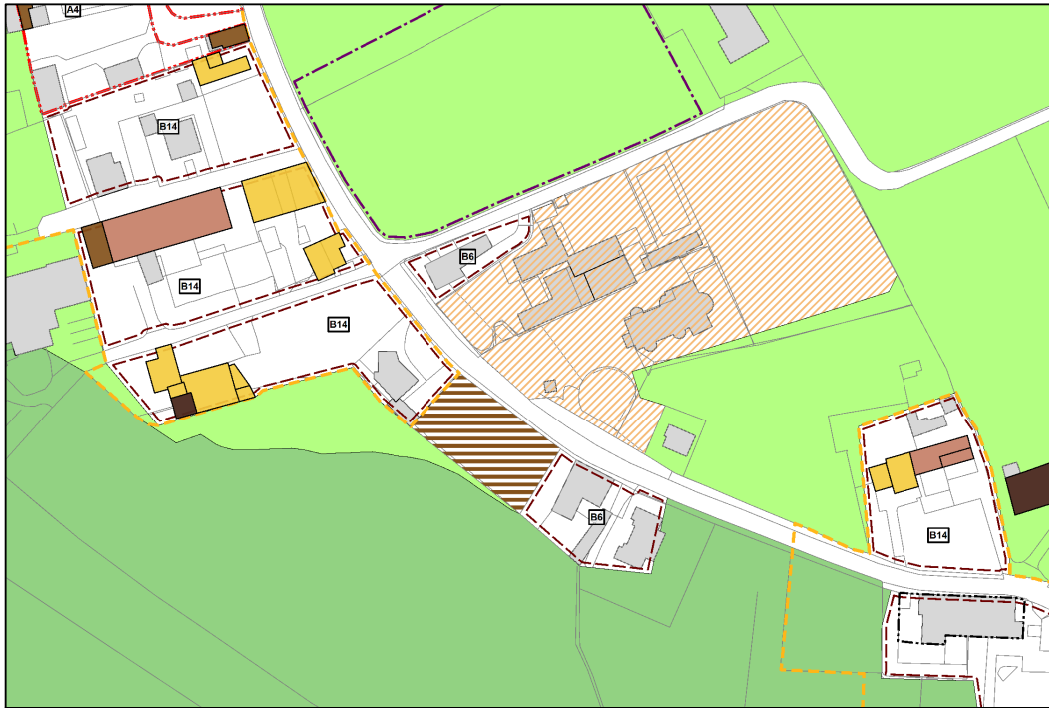


Debba



Estratti Elab. 3 – Zonizzazione VARIANTE

Casale



Debba

