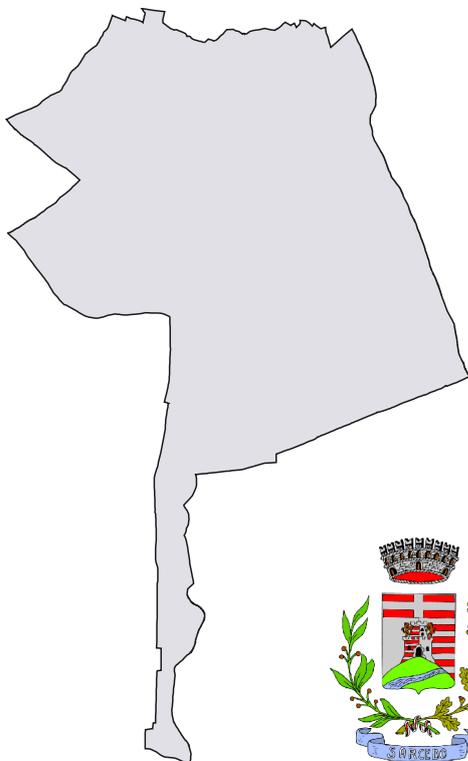


Elaborato

v1

Relazione illustrativa di variante con estratti cartografici



Sindaco

Luca Cortese

Area Edilizia Privata e Urbanistica

geom. Antonio Croce
dott. Laura Bassan
geom. Laura Cogo

Progettista

ing. Luca Zanella
documento firmato digitalmente
(Aruba Sign)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luca Zanella'.



1.- PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale (LR 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41):

- **PAT** Piano di Assetto del Territorio
- **PI** Piano degli Interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio, il Piano degli Interventi "è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità".

Il Consiglio Regionale del Veneto ha successivamente introdotto, all'articolo 7 della Legge Regionale n. 4 del 16 marzo 2015, le cosiddette "**varianti verdi**" che consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e di inversione del processo di urbanizzazione del territorio.

Lo specifico testo normativo è il seguente:

Art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

2.- LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Con Delibera consiliare n. 6 del 10.01.2008 è stato adottato il PATI (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) denominato "Terre di Pedemontana Vicentina" composto dai Comuni di Breganze, Calvene, Fara Vicentino, Lugo di Vicenza, Montecchio Precalcino, Salcedo, Sarcedo e Zugliano, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. Con successiva Conferenza di Servizi del 12.09.2008 il PATI è stato approvato e successivamente ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, con D.G.R.V. n. 2777 del 30.09.2008, pubblicata sul B.U.R. n. 87 del 21.10.2008.

Con Delibera consiliare n. 11 del 14.04.2009, è stato approvato il Piano degli Interventi, (vigente dal 16.05.2009 a seguito di apposita pubblicazione sul B.U.R. n. 36 del 01.05.2009, ai sensi dell'art. 18, comma sesto, della L.R. 11/2004, nella formulazione al tempo vigente). Tale PI ha determinato la conversione del vecchio PRG in Piano degli Interventi con l'allineamento al PATI denominato "Terre di Pedemontana Vicentina", assicurando agli operatori un valido strumento di analisi e lavoro.

Con Delibera consiliare n. 26 del 26.07.2010 è stato approvato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 19 DPR 327/01 per realizzazione rotatoria all'incrocio tra SP 63 Preara - SP 98 Ca' Orecchiona ("Moraro").

Con Delibera consiliare n. 19 del 30.03.2010 è stato illustrato il Documento preliminare del Sindaco per il nuovo Piano degli Interventi denominato PI n. 2.

Con Deliberazioni di Giunta n. 40 e n. 42 del 17.05.2010 e 31.05.2010 è stato approvato lo schema di convenzione urbanistica da sottoscrivere per gli interventi le cui caratteristiche soddisfano i criteri assoluti ed alternativi stabiliti nel documento preliminare del Sindaco.

Con Delibera n. 41 del 29.09.2010 il Consiglio ha approvato le proposte di convenzione urbanistica nel numero di 16.

Con Delibera n. 42 del 29.09.2010 il Consiglio ha approvato l'accordo procedimentale cartografato nel PI proposto al n. 1.

Con Delibera n. 70 del 04.10.2010 la Giunta ha preso atto di una nuova proposta di convenzione urbanistica ed ha accolto la stessa ritenendolo in linea con i requisiti stabiliti dal Documento preliminare del Sindaco.

Con Delibera consiliare n. 40 del 29 novembre 2011 è stato illustrato il Documento preliminare del Sindaco per il nuovo Piano degli Interventi denominato PI n. 3 denominato "Sarcedo Turistica".

Con Delibera n. 21 del 12 luglio 2012 il Consiglio ha approvato l'accordo procedimentale cartografato nel PI proposto al n. 4.

Con Delibera consiliare n. 30 del 5 ottobre 2012 è stato adottato il Piano degli Interventi "Sarcedo Turistica", approvato con Delibera consiliare n. 12 del 2 maggio 2013, vigente dal 6 giugno 2013.

Con Delibera n. 23 del 5 luglio 2013 il Consiglio ha approvato l'accordo procedimentale cartografato nel PI proposto al n. 5.

Con Delibere nn. 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, tutte del 5 luglio 2013 il Consiglio ha approvato le proposte di convenzione urbanistica e degli accordi procedurali successivamente cartografati nel quarto PI.

Con Delibera consiliare n. 30 del 5 luglio 2013 è stato adottato il Piano degli Interventi denominato “Quarta Variante al Piano degli Interventi o Quarto PI”, approvato con Delibera consiliare n. 43 del 11 novembre 2013, vigente dal 15 dicembre 2013.

Con Delibera consiliare n. 9 del 16 marzo 2015 è stato adottato il Piano degli Interventi denominato “Quinta Variante al Piano degli Interventi o Quinto PI”, approvato con Delibera consiliare n. 33 del 17 giugno 2015, vigente dal 4 luglio 2015.

Con Delibere n 47 del 25 settembre 2015 e n. 53 del 4 novembre 2015 il Consiglio ha approvato le proposte di convenzione urbanistica successivamente cartografate nel Sesto PI.

Con Delibera consiliare n. 60 del 16 novembre 2015 è stato adottato il Piano degli Interventi denominato “Sesta Variante al Piano degli Interventi o Sesto PI”, approvato con Delibera consiliare n. 19 del 23 marzo 2016, vigente dal 15 aprile 2016.

Con Delibera consiliare n. 28 del 29 aprile 2016 è stata adottata la “Riclassificazione di aree edificabili” (C.D. “varianti verdi”) ai sensi dell'art.7 della L.R. 16/03/2015, n. 4, approvata con Delibera consiliare n. 46 del 1 agosto 2016, vigente dal 5 settembre 2016.

Con Delibera n. 43 del 26 luglio 2016 il Consiglio ha preso atto della decadenza delle previsioni urbanistiche del Piano degli Interventi denominato “Variante Sarcedo turistica”, vigente dal 5 settembre 2016.

Con Delibera consiliare n. 38 del 29 giugno 2016 è stata adottata la “variante urbanistica parziale all'elaborato n. 5 del p.i. - scheda E19”, approvata con Delibera consiliare n. 59 del 10 ottobre 2016, vigente dal 28 ottobre 2016.

Con Delibera consiliare n. 47 del 1 agosto 2016 è stata adottata la “variante urbanistica parziale ai sensi della L.R. 11/2004 all'elaborato n. 6 del p.i. scheda N 29”, approvata con Delibera consiliare n. 63 del 19 dicembre 2016, vigente dal 2 gennaio 2017.

Con Delibera consiliare n. 44 del 3 novembre 2017 è stata approvata la trasposizione cartografica di aggiornamento delle varianti già approvate dal Consiglio con l'adeguamento dei tematismi finalizzato alla pubblicazione on-line del Piano degli Interventi, vigente dal 21 novembre 2017.

Con Delibera consiliare n. 13 del 6 giugno 2018 è stata adottata la variante di delimitazione di comparto all'interno del PUA n. 19 denominato “Via dei Tigli 25” e approvato lo schema di convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Con Delibera consiliare n. 15 del 6 giugno 2018 è stata approvata in diretta applicazione delle Norme Tecniche Operative - art. 6, comma3 - la variazione grado di protezione (da “2” a “3”) e relativa categoria di intervento inerente porzione di edificio ubicato in via Contrà, scheda N16, vigente dal 30 giugno 2018.

Con Delibera consiliare n. 12 del 6 giugno 2018 è stata approvata la proposta di accordo procedimentale - ex art. 11 della L. n. 1. 241/90 e dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 - presentata dalla ditta Dal Ferro F.Ili S.n.c. di Lorenzo Dal Ferro & C. - ed acquisita al protocollo comunale n.926 del 29/01/2018 attraverso istanza alla Provincia di Vicenza per “attività di recupero rifiuti non pericolosi in regime semplificato” del 09/01/2018. Emesso con Determinazione n° 998 del 11/09/2018 giudizio di compatibilità ambientale e contestuale approvazione progetto “impianto di recupero rifiuti non pericolosi” ai sensi D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Con Delibera consiliare n. 38 del 13 dicembre 2018 è stato adottato il Piano degli Interventi denominato “Settima variante al Piano degli Interventi o 7°PI”, che risponde all'esigenza di un aggiornamento sistematico della cartografia di Piano degli Interventi, sia relativamente all'aggiornamento speditivo della base, sia relativamente alla sopravvenuta attuazione o decadenza delle previsioni di trasformazione urbanistica,

nonché ad un generale riallineamento delle sopravvenute attuazioni. Il 7°PI è stato approvato con Delibera consiliare n. 12 del 9 aprile 2019.

Con Delibera consiliare n. 48 del 28 dicembre 2018 sono stati definiti ed approvati i criteri per la stima del beneficio pubblico – perequazione.

Con Delibera consiliare n. 49 del 28 dicembre 2018 è stato illustrato il Documento preliminare del Sindaco per il nuovo Piano degli Interventi denominato “Ottava variante al Piano degli Interventi o 8°PI”.

Con Delibera consiliare n.13 del 09 aprile 2019 è stata adottata la “VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA REGIONALE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO” (L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018), successivamente approvata con Delibera n. 3 del 19 febbraio 2020.

Con Delibera consiliare n. n. 14 del 9 aprile 2019 è stato adottato il Piano degli Interventi denominato “Ottava variante al Piano degli Interventi o 8°PI”, che affronta i temi progettuali e gli obiettivi di trasformazione fissati dal nuovo Documento preliminare del Sindaco, applicando di norma la stima parametrica per la definizione della perequazione compensativa degli aumenti di valore determinati dagli interventi di variante, approvato successivamente con Delibera n. 9 del 23 aprile 2020.

3.- ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Piano degli Interventi (PI) è correntemente costituito dai seguenti elaborati:

- Fascicolo 1 - Relazione programmatica – Dimensionamento – Registro consumo suolo;
- Fascicolo 2 - Norme Tecniche Operative;
- Fascicolo 2 –Allegato 1 NTO: Accordi tra soggetti pubblici e privati;
- Fascicolo 3 - Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Fascicolo 4 - Registro dei crediti edilizi;
- Fascicolo 5 - Edifici di interesse storico - ambientale (scala 1:1.000);
- Fascicolo 6 - Nuclei di interesse storico - ambientale (scala 1:1.000);
- Tavola 7 - Intero territorio comunale (scala 1:5.000);
- Tavola 8.1 - Zone significative - Sarcedo nord - ex lanificio (scala 1:2.000);
- Tavola 8.2 - Zone significative - Sarcedo sud - zona industriale artigianale (scala 1:2.000);
- Tavola 9 - Centri storici (scala 1:1.000);
- Tavola 10 - Vincoli (scala 1:5.000);
- Tavola 11 - Consumo di suolo: localizzazione degli interventi riferiti agli AUC (scala 1:5000);
- DVD-ROM - Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC - Banca Dati alfa-numerica e vettoriale ex PATI “Terre di Pedemontana Vicentina”.

La “**Variante Verde 2022**” al Piano degli Interventi si compone del presente elaborato unico proposto all’adozione:

- **v1** - Fascicolo “Relazione illustrativa di variante con estratti cartografici”.

Il fascicolo v1 si compone della presente relazione, seguita da una mappa con la localizzazione degli interventi sulla base della corografia generale con i contenuti vigenti, dagli estratti cartografici esplicativi delle variazioni nelle forme tematiche di PI.

La categoria di “variante verde per la riclassificazione di aree edificabili” è esplicitamente dichiarata come esclusa dagli adempimenti VAS, anche facilitati, dal Parere Motivato della Commissione Regionale VAS n. 259 del 14/10/2021.

La variante è corredata di *Asseverazione di non necessità di valutazione idraulica* e di *Asseverazione di non necessità di valutazione sismica*.

A procedura amministrativa completata le variazioni conseguenti saranno integrate in una edizione completa della serie di elaborati di PI, mentre l’aggiornamento del Quadro Conoscitivo aggiornato di PRC - Banca dati alfanumerica vettoriale, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà necessariamente compilato successivamente alla Delibera di Consiglio Comunale di approvazione, per gli adempimenti prodromici all’efficacia del piano dettagliati al nuovo comma 5bis dell’art. 18 della LR 11/2004, introdotto dalla LR 14/2017.

4. CONTENUTI E MODIFICHE DELLA “VARIANTE VERDE 2022” AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La norma citata in premessa anticipava la necessità di indurre i Comuni ad aderire a politiche urbanistiche più attente alla riorganizzazione e alla riqualificazione del tessuto insediativo esistente – conformemente a quanto previsto dall’articolo 2 della LR n. 11/2004 – nelle more di un intervento legislativo successivo ancor più sistematico ed efficace, ora costituito dalla LR 14 del 06/06/2017 e dalla collegata DGR 668 del 26/05/2018.

Tenuto conto di questi obiettivi generali, le proposte di riclassificazione avanzate dai proprietari interessati sono valutate dalle Amministrazioni Comunali, che le possono accogliere attraverso la nuova tipologia di variante urbanistica introdotta dalla LR n. 4/2015, ammessa anche in assenza di PAT.

Con prot. n. 957 del 26/01/2022 il Comune di Sarcedo ha pubblicato avviso e specifica modulistica per la raccolta delle richieste di cui sopra, ottemperando al disposto del comma 1 della norma riportata in premessa, il quale prevede che il Comune pubblichi, entro centottanta giorni in sede di prima applicazione e successivamente con cadenza annuale, un avviso con il quale si invitano gli interessati a presentare richiesta di riclassificazione delle aree edificabili di proprietà, affinché le stesse siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico conformativo (qui il PI) e siano rese inedificabili.

Tra le conseguenze dirette dell’eventuale riclassificazione vi è, evidentemente, anche quella di un significativo sgravio dell’imposizione fiscale immobiliare a carico dei proprietari dei suoli interessati, a fronte della rinuncia volontaria ai diritti acquisiti. Ancorché tale effetto non sia esplicitamente richiamato nella norma, esso fa certamente parte delle ragioni pratiche della stessa ed è motore principale delle richieste dei privati proprietari.

Poiché le determinazioni in ordine all’accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell’Amministrazione Comunale, ne deriva che queste, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, debbano tuttavia essere opportunamente riscontrate in sede di variante.

La valutazione riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.

Le nuove classificazioni sono determinate sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dal Piano degli Interventi vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge.

Nello specifico della presente variante, gli ambiti oggetto di richiesta sono **quattro**, numerati progressivamente, secondo la localizzazione geografica da nord a sud e configurano una coerente area marginale della zona “Aree attrezzate per il tempo libero e per lo sport soggette a PUA”, lo stralcio della quale nello strumento comunale operativo non impedisce l’attuazione della porzione residua.

La tabella seguente riepiloga i riferimenti amministrativi e catastali, le località, le destinazioni urbanistiche vigenti e proposta in relazione alle richieste, nonché una breve descrizione degli esiti istruttori proposti all’adozione.

N.	Prot.	Data	Richiedente	Foglio	Mappale	Località	Destinazione urbanistica vigente	Destinazione urbanistica progetto	Descrizione
1	3319	21/03/22	[REDACTED]	4	30-31-33-34-36-37-38-40-41-42-66-69-71-72-75-127-129-134-316-395-397-398-399-634	Via S. Pietro Via Cà Terza	Aree attrezzate per il tempo libero e per lo sport soggette a PUA	Zona agricola	Stralcio porzione di area attrezzata per il tempo libero e lo sport soggetta a PUA corrispondente graficamente ai mappali indicati, riconducendola a zona agricola. I mappali di proprietà al foglio 4 nn. 438-460 risultano già in area agricola e mantengono la zonizzazione originale.
2	7110	17/06/22	[REDACTED]	4	635	Via S. Pietro	Aree attrezzate per il tempo libero e per lo sport soggette a PUA	Zona agricola	Stralcio porzione di area attrezzata per il tempo libero e lo sport soggetta a PUA corrispondente graficamente al mappale indicato, riconducendola a zona agricola
3	13308	11/11/21	[REDACTED]	4	386	Via Cà Terza	Aree attrezzate per il tempo libero e per lo sport soggette a PUA	Zona agricola	Stralcio porzione di area attrezzata per il tempo libero e lo sport soggetta a PUA corrispondente graficamente al mappale indicato, riconducendola a zona agricola
4	1360	03/02/22	[REDACTED]	4	698-573	Via Barcon	Zona agricola	Zona R edificabile	La variazione proposta non rientra nella casistica ammessa alla presente procedura di variante e non può essere effettuata alcuna variazione al PI vigente.

5.- DIMENSIONAMENTO

Ai fini del dimensionamento si registra complessivamente una **riduzione** dell'ambito territoriale destinato ad aree attrezzate per il tempo libero e per lo sport soggette a PUA per **212 626 mq.**

Già nel sesto PI tale ambito non è stato comunque computato come dotazione di previsione ad attestare il soddisfacimento degli standard richiesti ed altrettanto hanno fatto le varianti successive.

Forti della compiuta informatizzazione del Piano è comunque apparso opportuno provvedere ad una verifica aggiornata complessiva.

E' dato di partenza il numero di abitanti teorici esplicitati dal PI 8 pari a **5 850 abitanti teorici**, già calcolati con i parametri degli ATO del PATI sulle volumetrie residenziali delle diverse varianti, sommati alla ricognizione iniziale effettuata con il PRG-PI,.

Abbiamo poi effettuato le planimetrazioni digitali di tutte le aree a standard cartografate, escludendo deliberatamente il cimitero con il codice 99, la zona sportiva soggetta a PUA ex "Sarcedo turistica" e la pubblica discarica con il codice 70.

Per i PUA residenziali le volumetrie esistenti derivano dai dati di CTRN, calcolando quelle di progetto sulla

base dell'art. 16 delle NTO, proporzionandovi gli standard dovuti di cui all'art. 5 delle medesime NTO.

I risultati sono riepilogati nella tabella seguente, dimostrativa del raggiungimento dei valori minimi di PI anche senza considerare le tre aree di cui sopra, comunque ininfluenti per parcheggi e verde primario/secondario.

Giova richiamare anche il mandato del PATI al PI in tema di ripartizione dello standard complessivo di 30 mq/ab tra le diverse tipologie.

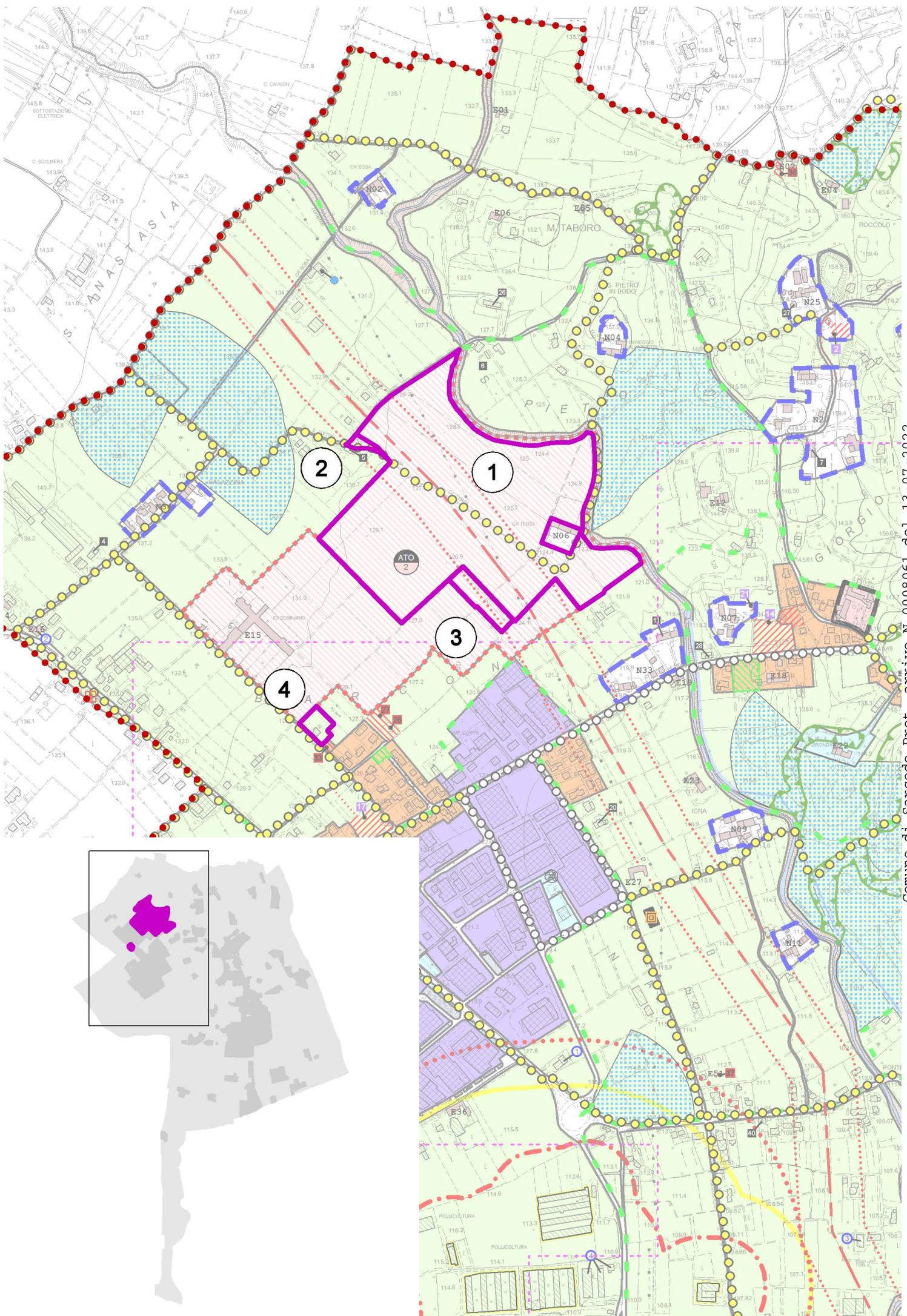
	Tipo servizio PI	Codice servizio <i>(Specifiche Tecniche LR11/2004)</i>	Attuazione <i>1=progetto 2=esistente</i>	Sup. (mq)	PI (mq/ab)	Bilancio (mq/ab)	Bilancio (mq)
istruzione	F	2	2	7 417			
	F	3	2	9 449			
	F	4	1	3 989			
	F	4	2	6 298			
	F_SUA	---	1	1 221			
TOTALE				28 374	4.9	+0.4	2 049
interesse comune	F	9	1	7 599			
	F	9	2	15 858			
	F	15	2	3 344			
	F	16	2	5 505			
	F	18	1	10 000			
	F	37	2	786			
	F	50	2	3 056			
	F	52	2	1 893			
	F	54	1	920			
	F	54	2	1 014			
	F	65	2	325			
F	71	2	1 351				
	F_SUA	---	1	1 357			
TOTALE				53 008	9.1	+4.1	23 758
attrezzature parco-gioco-sport	F	81	2	3 042			
	F	83	1	4 461			
	F	83	2	20 446			
	F	84	1	8 119			
	F	84	2	35 009			
	F	94	2	963			
	F_SUA	---	1	3 392			
TOTALE				75 432	12.9	+0.4	2 307
parcheggi	F_P	95	1	7 003			
	F_P	95	2	39 003			
	F_SUA	---	1	2 171			
TOTALE				48 177	8.2	+0.2	1 377

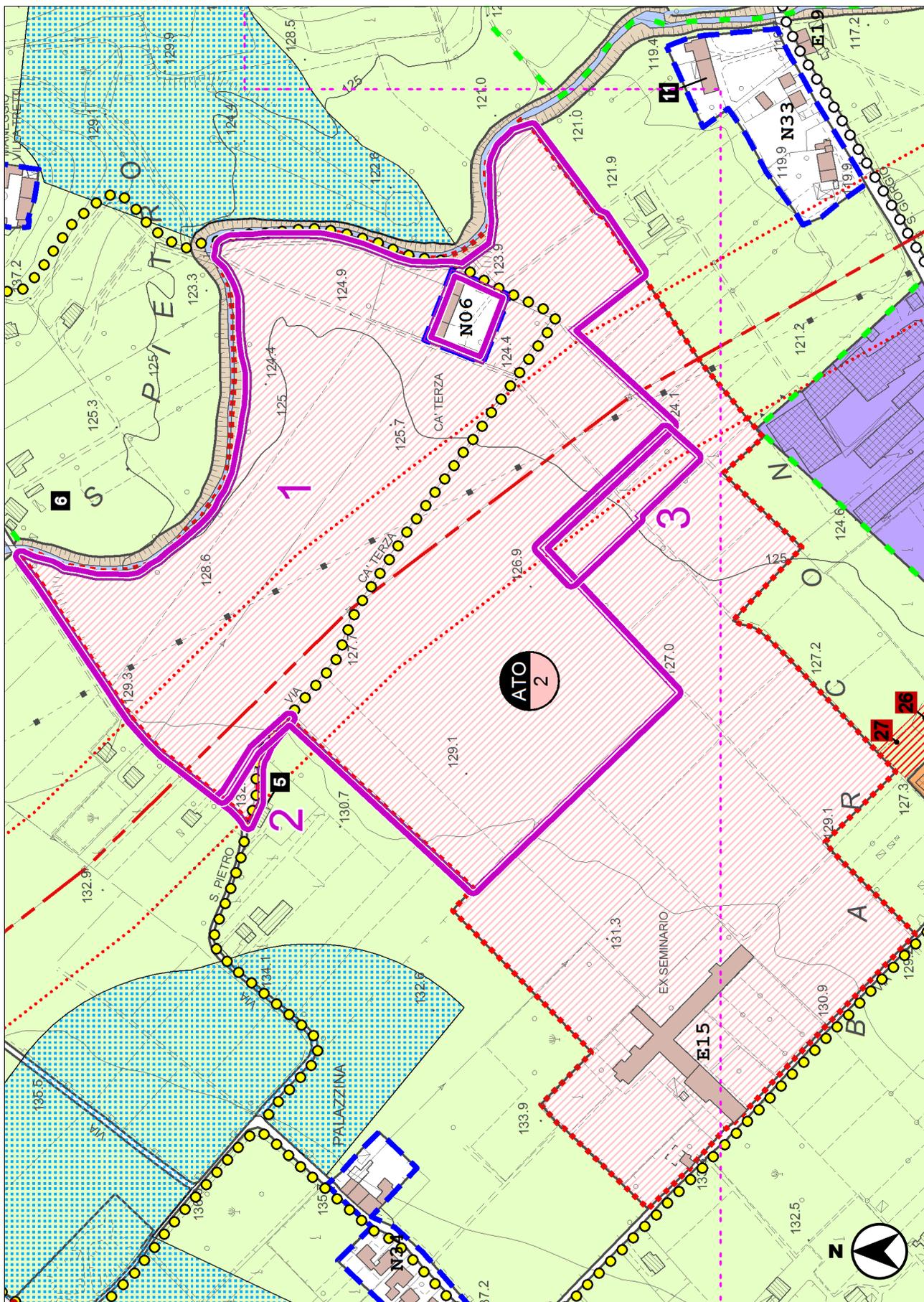
STANDARD PI 204 991 35.0

Abitanti teorici
PI8 5850

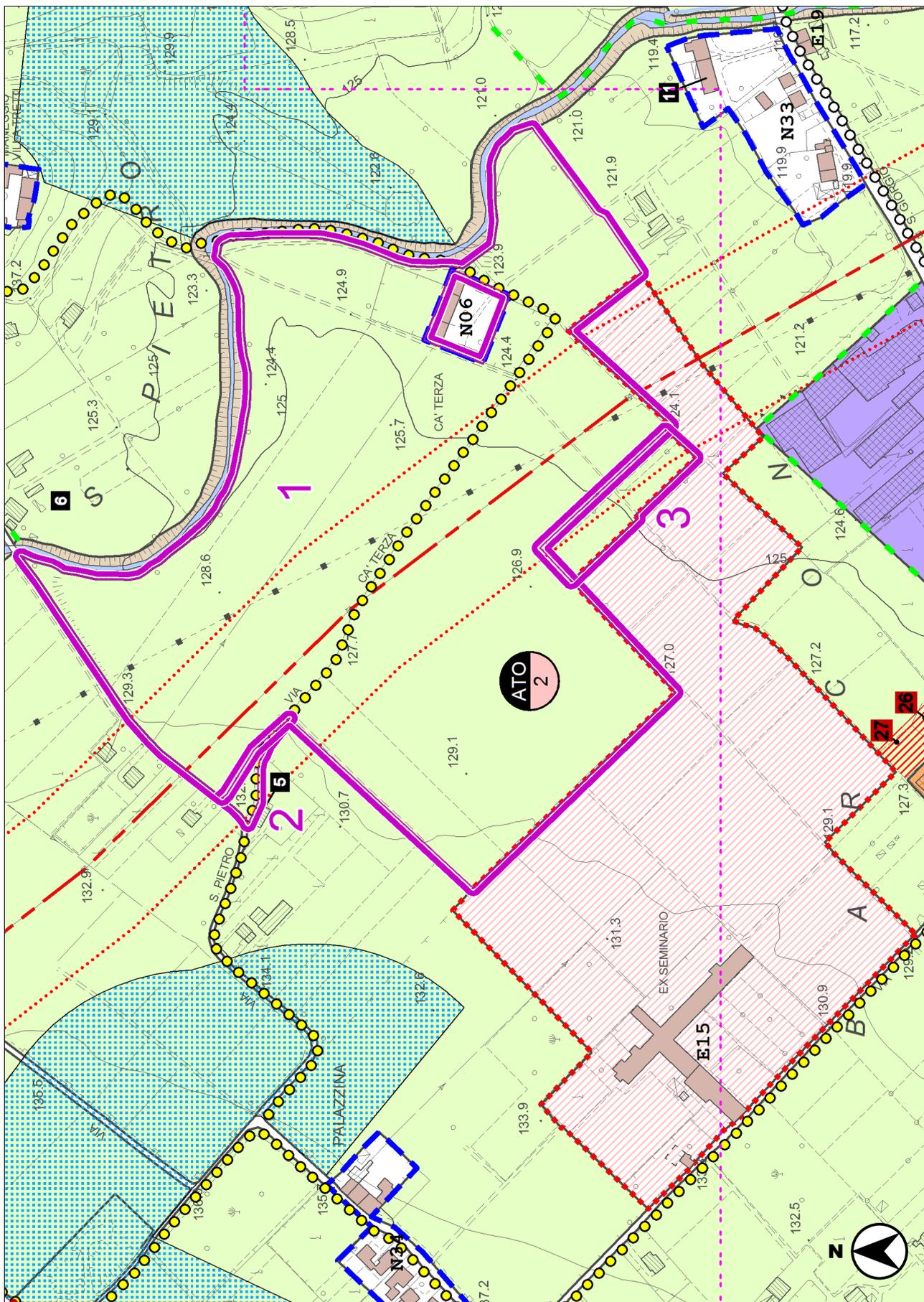
FABBISOGNO 175 500 30.0

ECCEDEENZA 29 491





con evidenza degli ambiti delle variazioni proposte



con evidenza degli ambiti delle variazioni proposte