

# COMUNE DI ZUGLIANO (VI)

## Settore Sviluppo Sostenibile del Territorio



### Piano degli Interventi n. 16 – variante

### Parte "B"



**R**elazione Illustrativa-Sintesi

**C**artografia (elenco elaborati)

**V**erifica del dimensionamento e degli standard

**R**egistro del Consumo di suolo (L.R. 14/2017)

**C**onsiderazioni in merito alla VAS e VINCA

**V**alutazione di compatibilità idraulica

**V**alutazione sismica

**C**ollegamento al Programma Opere Pubbliche e sostenibilità economica

Ufficio di Piano  
Arch. Federico Fantin  
Dott. Arch. pian. Terr. Ettore Franzon  
Geom. Emanuele Bucci  
Geom. Silvia Zanetello  
*collaboratori*  
Francesco Cudignotto  
Alessio Carollo



# VARIANTE N. 16 (parte B) AL PIANO DEGLI INTERVENTI

## Relazione Illustrativa

La presente relazione riguarda la Variante n. 16 -parte B- al Piano degli Interventi.

La Variante n. 16 ha preso avvio a Dicembre 2019, con la presentazione del documento del Sindaco e, visto il protrarsi delle tempistiche di elaborazione causate anche dalla situazione pandemica, si è deciso di anticipare i tempi per alcuni interventi di interesse pubblico, procedendo ad un'adozione per parti, o stralci. Per tale motivo in data 14.04.2021 è stata adottata la prima parte di variante generale al PI, denominata Variante n. 16 parte A.

La presente variante, denominata di conseguenza "parte B" costituisce la Variante principale e riguarda tutti gli ambiti del Piano degli Interventi, dalle NTO alla cartografia di centri storici, la zonizzazione e i vincoli.

### **Modifiche alle NTO-**

A seguito dell'adozione, da parte del Comune di Zugliano, del RETi (Regolamento edilizio tipo intercomunale) e la conseguente nuova formulazione delle definizioni unitarie che incidono sui conteggi dei volumi e dei parametri urbanistici si è reso necessario adeguare le NTO vigenti coordinando gli articoli che possono risultare in conflitto con il RETi.

Oltre a tale adeguamento le NTO danno attuazione alle linee guida approvate con il documento del sindaco riguardanti aspetti di resilienza e di mitigazione dei cambiamenti climatici, ma anche attinenti alla riduzione dell'uso di risorse. In particolare si è voluto incentivare il recupero degli edifici esistenti, soprattutto in centro storico o nelle contrade attraverso la revisione di alcuni gradi di protezione finalizzata a consentire gli interventi di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione, consentendo la modifica della sagoma e dei prospetti, in adeguamento al contesto circostante. Attualmente infatti per effetto del "Decreto del Fare" tutti gli edifici con grado di protezione 3 - ristrutturazione, potevano essere demoliti e ricostruiti, ma ora, per effetto alla recente formulazione dell'art. 3 del DPR 380/2001, in zone vincolate o di centro storico la ricostruzione deve essere fedele (estratto DPR 380/2001)... *Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;*

Questa definizione, rischia di frenare fortemente il recupero del centro storico, soprattutto per quegli edifici che risultano rimaneggiati negli anni '50-'60, ma che per effetto della norma non possono essere modificati. Occorre invece concedere, proprio in quelle situazioni la possibilità di migliorare l'aspetto estetico e l'inserimento nel contesto di centro storico, rendendo più vivibili alcuni spazi abitabili poco coerenti con i moderni standard abitativi.

Altro elemento che limitava gli interventi edilizi è costituito dall'obbligo di progettazione unitaria, si è cercato di inserire una norma che consenta l'attuazione per stralci, in coerenza con la divisione delle singole unità immobiliari, ma garantendo unitarietà al risultato finale.

Si è introdotta la possibilità di realizzare opere di street art sugli edifici di centro storico e di nucleo agricolo, ma solo in presenza di attività commerciali.

Particolare attenzione è stata riservata agli aspetti naturali e all'inserimento dell'edificazione nel contesto paesaggistico che, anche nelle zone prive di vincolo ambientale, risulta ben conservato/utilizzato, e merita di essere tutelato sotto l'aspetto visivo e naturalistico. Da questo punto di vista appare evidente che una cultura "paesaggistica" può portare alla riduzione di elementi poco compatibili quali muri in cls, o ringhiere, a favore di siepi, filari alberati, reti semplici, ecc... con risparmio di denaro sia in fase di realizzazione che di smaltimento. All'interno delle Norme è stato inserito un apposito allegato che mira a valorizzare il verde in tutti i suoi aspetti: riduzione isola di calore, salvaguardia biodiversità, produzione di frutta, miele o legna, privacy, riduzione polveri sottili.

### **Richieste di variante al Piano degli Interventi**

Tutte le richieste pervenute al protocollo del Comune dal 22.09.2017 fino alla data di consegna della variante al Piano degli Interventi sono state valutate. Alcune richieste non sono state accolte in quanto in contrasto con le linee di indirizzo del PATI, o del documento del Sindaco o perché ritenute già in parte attuabili con la vigente normativa.

Alcune richieste sono state accolte e recepite nella variante senza la necessità di sottoscrivere un accordo in quanto modifiche normative o escluse dal versamento del contributo straordinario previsto.

30 richieste sono state accolte mediante la proposta di sottoscrivere un atto d'obbligo con il quale il richiedente si obbliga a sottoscrivere l'accordo definitivo prima dell'approvazione definitiva della Variante.

Nel complesso la Variante ha recepito tutte le proposte intese al recupero degli edifici schedati esistenti, coerentemente con gli indirizzi dal documento del Sindaco e nell'ottica di recuperare il patrimonio edilizio esistente.

## Cartografia (elenco elaborati)

La presente Variante è composta da:

Elaborato A1: Localizzazione degli interventi all'interno del territorio comunale con individuazione del loro accoglimento, accoglimento con modifiche o parziale, respingimento.

Elaborato 1a: Intero territorio comunale

Elaborato 1b: Vincoli

Elaborato 2.1: Zone significative – Zugliano

Elaborato 2.2: Zone significative – Centrale

Elaborato 2.3: Zone significative – Grumolo Pedemonte

Elaborato 3.1: Centro storico Zugliano via Villa

Elaborato 3.2: Centro storico Zugliano via Crosara, via Roma, via Marconi

Elaborato 3.3: Centro storico Zugliano via Piazza

Elaborato 3.4: Centro storico Zugliano località Santa Maria

Elaborato 3.5: Centro storico Centrale località Madonnetta

Elaborato 3.6: Centro storico Grumolo Pedemonte

Elaborato 4: Nuclei agricoli e contrade

Elaborato 5: previsioni puntuali in zona agricola

Elaborato 6: Norme Tecniche Operative

Elaborato 6 allegato: Norme Tecniche Operative: accordi convenzionali ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e crediti edilizi

Elaborato 7: Relazione

Elaborato 8: Valutazione di Incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE

Tutti i documenti sopraelencati sono raccolti in un CD-ROM con i file relativi in formato PDF Adobe, mentre la banca dati sviluppata secondo le disposizioni regionali con i dati vettoriali di PI e con l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo di PATI (limitato al territorio comunale), predisposta in ambiente GIS regionale basato su software Intergraph GeoMedia, verrà configurata al compimento dell'iter di approvazione del presente strumento urbanistico, raccogliendo anche le eventuali variazioni ulteriori determinate in sede di controdeduzione alle osservazioni.

## Verifica del dimensionamento e degli standard

Con la stesura della presente Variante si è proceduto alla verifica delle variazioni apportate concordemente con le quantità stabilite dal PATI ridotte dalle quantità già utilizzate nei PI già redatti.

La capacità insediativa residenziale teorica è stata calcolata quale somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste nel piano stesso, distinguendo ulteriormente la capacità teorica delle zone residenziali esistenti da quelle soggette a SUA.

Ai fini del calcolo, dalle tabelle da 1 a 9 dell'allegato 1, emerge un numero di abitanti teorici complessivi pari a 8.758 che moltiplicati per il dato di 30 mq/abitante stabilito dalla LR 11/2004 e dal PATI comporta il recepimento di mq. 262.735 a standard. Nel PI redigendo risultano presenti mq. 370.649 di standard totali.

Come si evince dall'allegato 1 tabella 9 di riepilogo emerge quindi un esubero totale di standard pari a mq. 107.904 a dimostrazione che il grado complessivo della dotazione di standard residenziali previsti soddisfa abbondantemente lo standard minimo chiesto. Si consideri inoltre che l'importante area verde, costituita dall'Oasi Molini (Selgea) non è computata ai fini degli standard.

## Registro del Consumo di suolo (L.R. 14/2017)

In coerenza con la L.R. 14/2017 e alla variante di adeguamento del PATI approvata in data 23/02/2021 con Delibera di Consiglio Comunale n. 8, si adotta il registro del consumo di suolo sul quale saranno annotati tutti gli interventi che hanno comportato consumo di suolo a partire dall'entrata in vigore della Legge.

Al fine di rendere maggiormente trasparente tale procedura di iscrizione al registro del consumo di suolo, verrà allegato un apposito registro da visualizzare anche on-line in modo da avere un aggiornamento in tempo reale.

Il Registro viene approvato come da proposta del TTP (tavolo Tecnico Permanente).

Dati conoscitivi di origine

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita DGR 668/2018	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha
23/02/2021	10.22.88	1376.71.48	97.46.22	1279.25.26

Piano degli Interventi/variante al PI n. 16/2021 (dopo entrata in vigore della LR 14/2017)

Deliberazione di adozione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ Delibera di Approvazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

F	G	H	I
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterna agli AUC	superficie attuata
n	ZTO	ha	ha
5	agricola -intervento puntuale	16.00	
9	agricola -intervento puntuale	06.68	
12	R	10.00	
19	agricola-sportello unico	11.00	
30	agricola -intervento puntuale	06.33	
31	agricola-nucleo	02.00	
46	agricola-intervento puntuale	04.90	
67	agricola-intervento puntuale	01.20	
75	agricola -nucleo	02.00	
76	agricola-intervento puntuale	05.90	
79	agricola -intervento puntuale	06.00	
totale (tot)		0.72.01	

Interventi di ampliamento in zona agricola - LR 14/2019 "Veneto 2050"

L	M	N
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione etsrene agli AUC
n	ZTO	ha
totale (tot)		0.23.50

Superfici rinaturalizzate

O	P
Intervento di rinaturalizzazione	Superficie rinaturalizzata
identificativo	ha
SUA 1 decaduto	3.75.18
Acc 37 decaduto	0.33.51
totale (tot)	4.08.69

Consumo di suolo

Q	R	S	T
Residuo Suolo Consumabile Previsione (B-tot H- tot N+tot P)	Residuo Suolo Consumabile Attuazione (B -tot I- tot N + tot P)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D+ tot I)	Superficie esterna agli AUC (C- S)
ha	ha	ha	ha
13.36.06			

Nel registro vengono annotati tutti gli interventi, realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 14/2017 che hanno già consumato suolo e i nuovi interventi previsti dalla presente Variante, con conseguente aggiornamento della somma residua di consumo di suolo, secondo i valori approvati con delibera di C.C. n.8 del 23.02.2021.

## Valutazione di compatibilità idraulica

La Valutazione di compatibilità idraulica ha analizzato gli interventi che comportano una potenziale impermeabilizzazione di aree superiori a 1.000 mq. Da tale analisi sono quindi esclusi tutti gli interventi su edifici esistenti o su superfici già impermeabilizzate. Tale valutazione è stata inviata al competente Genio Civile per il parere di competenza.

## Valutazione sismica

A seguito della revisione delle zone sismiche da parte della Regione del Veneto, il Comune di Zugliano è ora individuato in zona sismica 2 e pertanto, oltre a cambiare le competenze in materia di deposito delle denunce di CA, viene modificata la normativa applicabile ai Piani Urbanistici. Si rende infatti necessario acquisire il parere di compatibilità sismica relativamente agli interventi previsti dal Piano.

## Considerazioni in merito alla VAS e VINCA

Con riferimento ai vincoli di carattere paesaggistico-ambientale la tav. 4 del PATI "Terre di Pedemontana" individua, all'interno degli interventi previsti con la presente variante, alcuni vincoli quali, le aree boscate, l'area delle "Colline delle Bregonze" vincolata come bene paesaggistico e le aree idonee a condizione, non idonee ed idonee.

Non sono presenti zone SIC o ZPS e dunque non risulta necessaria la Valutazione ambientale strategica, che risulta comunque già effettuata in sede di PATi e, rispetto agli elementi emersi in tale analisi risultano attuati numerosi piani di monitoraggio e di pianificazione richiamati, quali il piano di zonizzazione acustica, il Pcil, risultano in fase di redazione il PUMS e il Piano delle acque, mentre è già stato adeguato il PAES.

### **Collegamento al Programma Opere Pubbliche e sostenibilità economica**

La variante al P.I. consentirà di realizzare nuovi edifici privati in aree già urbanizzate o il cui completamento delle opere di urbanizzazione sarà a carico dei privati. In ogni caso dall'approvazione degli accordi perequativi e dai successivi permessi di costruire, il Comune introiterà i fondi necessari all'adeguamento delle opere di urbanizzazione e all'ammodernamento delle esistenti.

*Il Progettista*  
Responsabile del Settore  
Sviluppo Sostenibile del Territorio  
*Arch. Federico Fantin*  
n. 1282 Ordine Architetti della Provincia di Vicenza