



COMUNE DI VICENZA
PROVINCIA DI VICENZA



VARIANTE VERDE 2024
ai sensi dell'art.7 della L.R. 4/2015

IL DIRETTORE SETTORE URBANISTICA
arch. *Francesca D'Amato*

FASCICOLO DI VARIANTE
luglio 2024



INDICE

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

ESTRATTO PI VIGENTE

Elaborato 3 – Zonizzazione scala 1:5000

ESTRATTO PI VARIANTE

Elaborato 3 – Zonizzazione scala 1:5000

ESTRATTO DEL REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO 12

Elaborato 1 – Appendice – Rapporto sul bilancio di consumo di suolo e sul dimensionamento





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 del decimo Avviso pubblico acquisito al Protocollo generale con n. 12341/2024, 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 relativa all'Avviso del 2022, in quanto l'anno scorso non sono pervenute richieste di riclassificazione.



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 23 gennaio al 31 marzo 2024 (Pgn 12341), ha visto la presentazione di quattro richieste di variazione urbanistica, una delle quali pervenuta oltre la scadenza.

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 delibera 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.



2 • LE RICHIESTE DI RICLASSIFICAZIONE

AVVISO - Scadenza 31 marzo 2024

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
1	48724 e 50000	22/03/2024	Pretto Luigi	C33	Fog. 11 mapp. n. 1393
2	51235	27/03/2024	Pretto Nica	C33	Fog. 11 mapp. n 1394 parte
3	51257	27/03/2024	Cerato Martina, Polato Lorena, Cerato Nicola e Cerato Enzo	C33	Fog. 11 mapp. n. 1148 parte
4 FT	78749	14/05/2024	Campagnolo Edi	B3	Fog. 66 mapp. n.1064 parte

Si ricorda infine che, con la domanda 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 riporta di seguito l'istruttoria tecnica delle istanze.

N. 01 – PRETTO LUIGI,

N. 02 – PRETTO NICA,

N. 03 – CERATO MARTINA, POLATO LORENA, CERATO NICOLA E CERATO ENZO.

Le richieste riguardano lotti di terreno a Vicenza est in zona Ca' Balbi.

Sono alcune delle proprietà interessate dalle previsioni urbanistiche ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA, di cui all'art. 38 delle NTO del PI identificata come "C33" e riguarda il PUA "Piano di Lottizzazione eredi Marotti e altri", approvato con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 12/02/2008, non più efficace ai sensi dell'art. 20 comma 9 della L.R. 11/2004. L'area ha indice di utilizzazione territoriale pari a 0,5 mq/mq e un'altezza massima di 15 metri. In questo ambito è prevista una quota di opere di urbanizzazione pari a 42.470 mq e comunque con un minimo del 41% della St, è inoltre ammessa la possibilità di insediare destinazioni compatibili, oltre alla residenza, in una percentuale massima del 30%.

Le Prescrizioni della tabella dell'art. 38 confermano *"gli impegni assunti conseguenti all'approvazione del PUA (Delibera CC n. 11 del 12/02/2008) e Programma Integrato (Delibera CC n. 10 del 11/02/2008)*, ossia la realizzazione da parte delle ditte lottizzanti di una palestra e di una struttura scolastica nonché opere di miglioramento viario esterne all'ambito di PUA oltre alle opere di urbanizzazioni dovute per legge.

Verso il limite nord est del piano, dove sono localizzati i terreni oggetto di richieste, insiste la rete acquedottistica e una rete elettrica che generano fasce di rispetto sui terreni interessati. I suoli sono perlopiù pianeggiati e ad uso agricolo, ai limiti di proprietà verso sud, sono presenti alberature spontanee.



1 Immagine da Bing mappe

I terreni oggetto delle domande sono tutti adiacenti e situati sul lato nord est al limite del perimetro del piano e hanno una superficie territoriale complessiva di circa 3400 mq

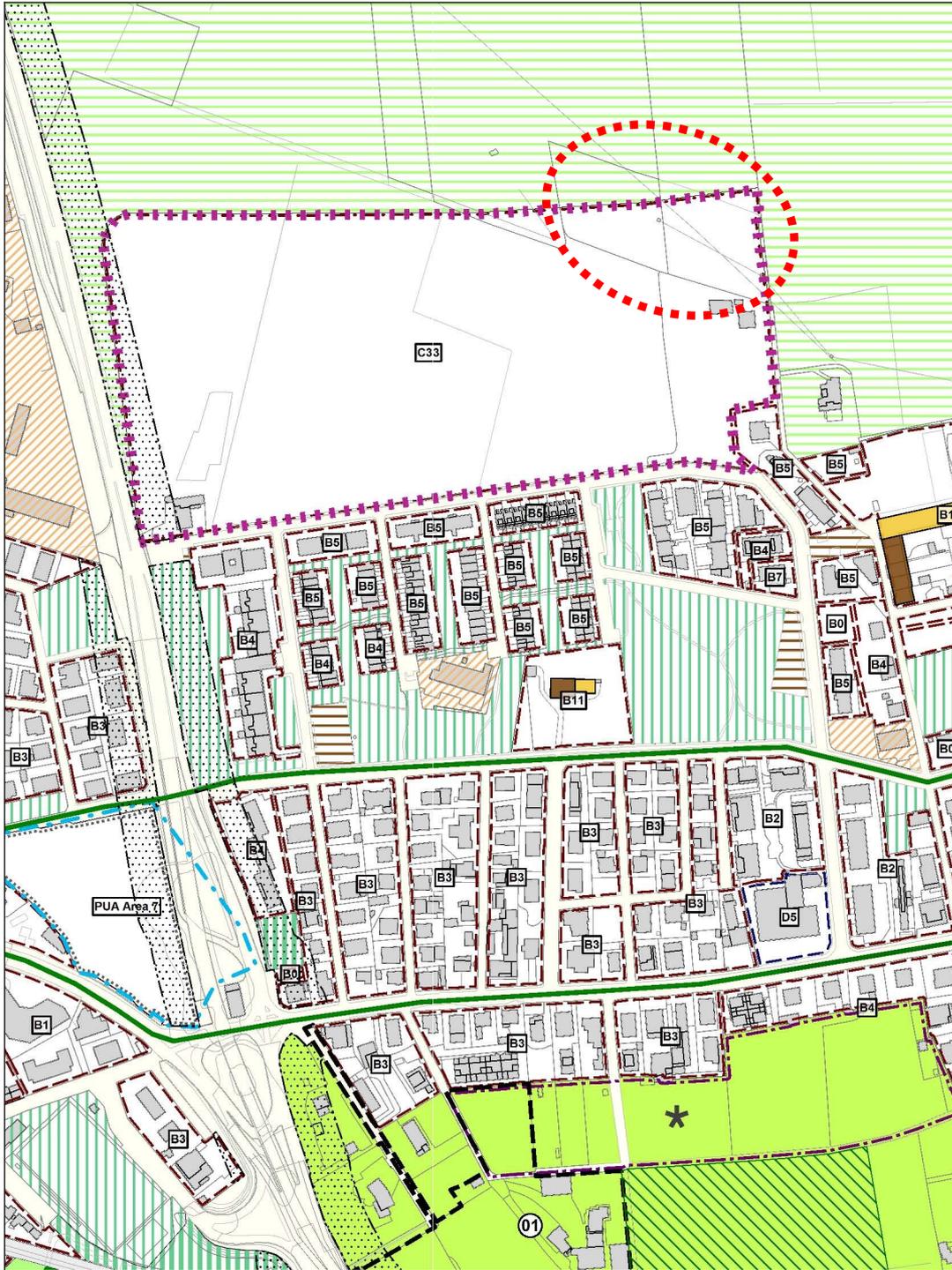
Dato atto che tra i criteri di accoglimento delle richieste di variante c'è quello di non pregiudicare l'interesse pubblico e, in particolare, gli obiettivi di infrastrutturazione del territorio comunale nonché quello di non pregiudicare i diritti urbanistici già acquisiti di terzi; valutato che l'eventuale esclusione dal piano approvato delle aree oggetto delle sopra precisate richieste, comporterebbe il trasferimento sui restanti proprietari lottizzanti di tutti gli impegni richiamati nelle Prescrizioni per la zona C33 di cui all'art. 38; considerato che tali richieste di variante possono quindi trovare soluzione solo con una variante ordinaria alle norme del PI per l'ambito C33 in questione, si propone di **non accogliere** le sopradescritte richieste di ri-classificazione.



ESTRATTO PI VIGENTE

ELABORATO 3 – ZONIZZAZIONE

SCALA 1:5000





N. 04 FT – CAMPAGNOLO EDI

La richiesta di variante verde presentata dalla signora Campagnolo Edi si riferisce ad un terreno sito in località Polegge a Vicenza. Il lotto è solo in parte ricadente in zona B3 – Zona residenziale e mista di completamento con indice fondiario pari a 1 mq/mq e altezza massima 12 m; la restante parte è a destinazione Rurale agricolo di cui all'art. 40 delle NTO inclusa nel perimetro di una LPS non attuabile (art. 56 NTO).

Il terreno risulta libero da costruzioni, in parte a uso orto e con poche alberature di modesta altezza posizionate verso l'edificio esistente, si attesta alla fine di via Bottego che è a fondo cieco e sulla quale si affacciano edifici a destinazione residenziale. L'area oggetto di richiesta di variante ha una superficie di circa 180 mq.

Di fatto, data la dimensione, la conformazione allungata e stretta della porzione edificabile, data la distanza dai confini di zona e di proprietà, risulta praticamente impossibile sfruttare pienamente la potenzialità edificatoria del terreno.

Vista la zona limitrofa, l'uso del suolo si **accoglie** la domanda e si propone la riclassificazione come zona "**rurale agricolo**", con sovrapposta campitura di cui all'art. 40 comma 22 delle NTO. Il perimetro della LPS non viene adeguato in quanto già così individuato negli elaborati di PAT.



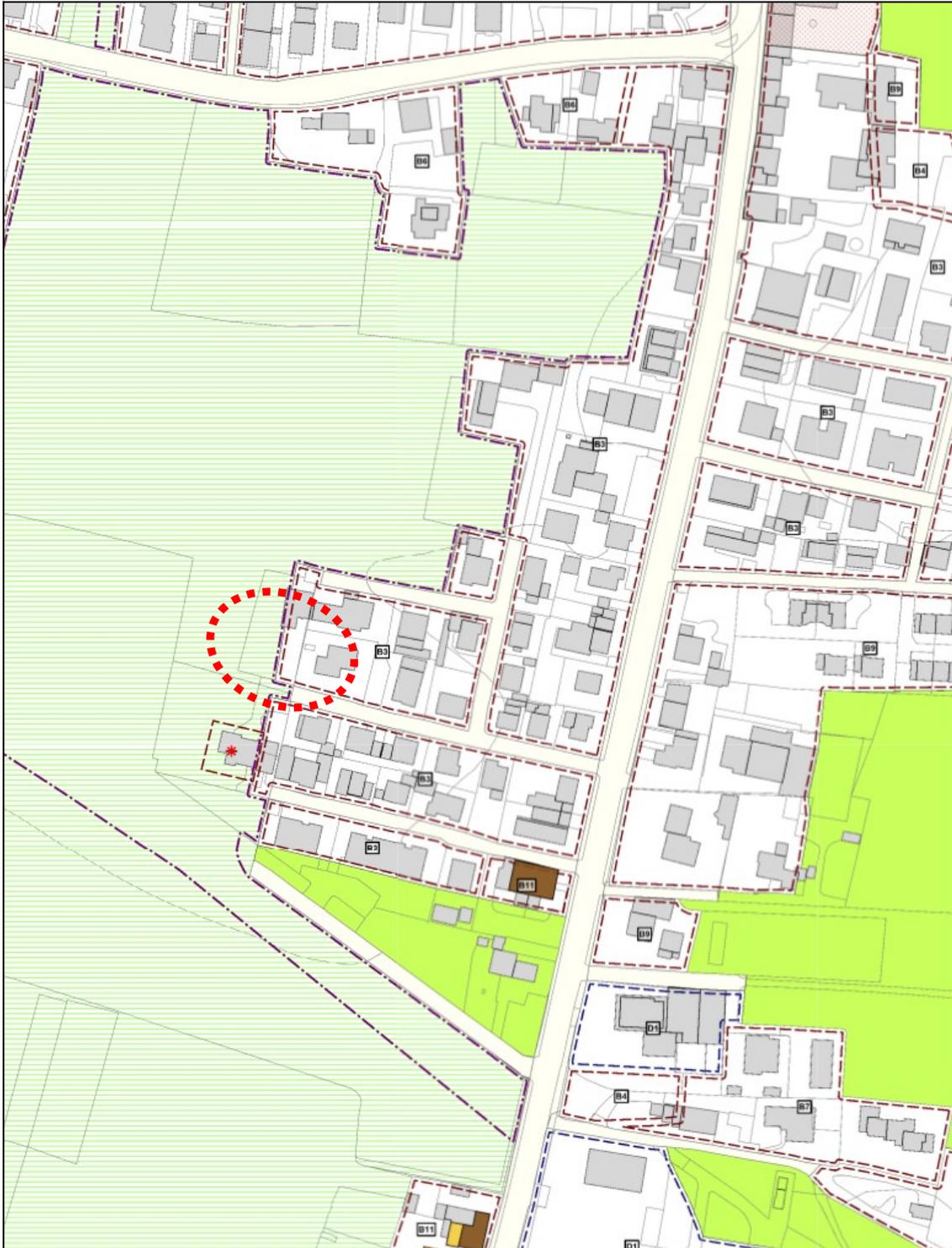
Foto da google maps



ESTRATTO PI VIGENTE

ELABORATO 3 – ZONIZZAZIONE

SCALA 1:5000

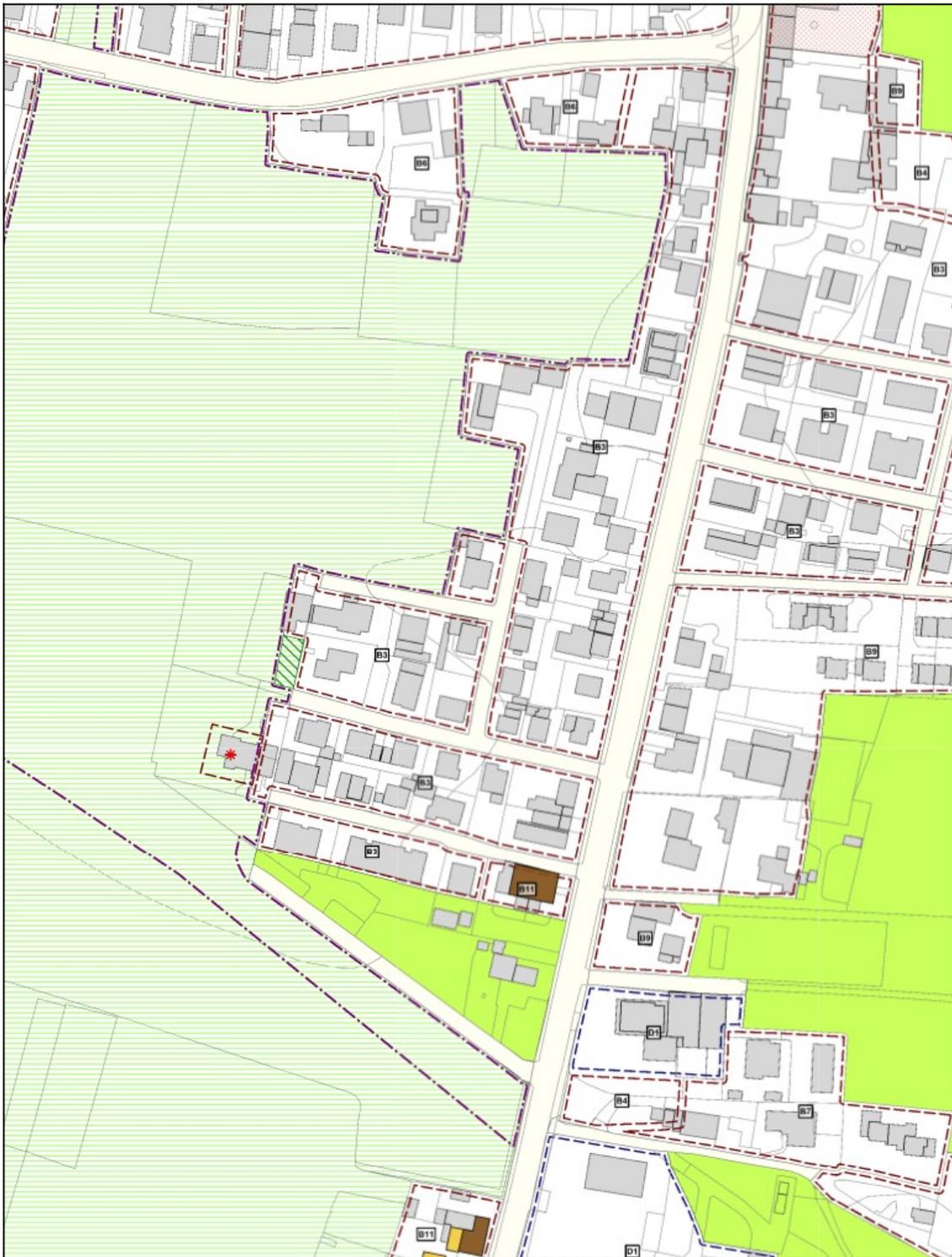




ESTRATTO PI VARIANTE

ELABORATO 3 – ZONIZZAZIONE

SCALA 1:5000





ESTRATTO DEL REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

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

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 2024 che in totale è di circa 200 mq ovvero 0,02 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
3	8	Rurale agricolo	0,02
Totale (tot)			0,12

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
34,19	48,31	3.150,70	4.897,30