



# COMUNE DI VICENZA

## PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante parziale ai sensi dell'art.18,  
comma 1, della L.R. 11/2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
Marzo 2018



a cura dell'Assessorato alla progettazione e sostenibilità urbana  
Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio - Settore Urbanistica





## INDICE

PREMESSA	pag. 1
CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	2
1. LE AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITO “CONSOLIDATO”	5
2. LE AREE A SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE VIARIE	5
3. GLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATI EX ART. 6 LR 11/2004	8
4. LE AREE RESIDENZIALI	10
4.1 LE AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	10
4.2 SODDISFACIMENTO ESIGENZE ABITATIVE DI TIPO FAMILIARE (art.61)	11
APPENDICE: ANDAMENTO DEMOGRAFICO COMUNE DI VICENZA	12



## PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della Variante al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, redatta ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004 in quanto le medesime disposizioni dispongono che: *“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34”* .

Il PI vigente è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 7/02/2013, è divenuto efficace il 23 marzo 2013 e, successivamente, sono state apportate modifiche con l'approvazione delle seguenti Varianti parziali:

- Delibera C.C. n 47/2013 approvazione della variante parziale per l'area in via lago di Levico, lago di Fogliano e Via dei Laghi;
- Delibera di C.C. n. 37/2014 - approvazione della variante parziale relativa al progetto definitivo "Campo Nomadi di Via Cricoli - Misure urgenti di carattere igienico sanitario - Stralcio 1";
- Delibera di C.C. n. 49/2014 approvazione della variante parziale per il complesso "Ex Macello";
- Delibera di C.C. n. 60/2014 approvazione della variante parziale per l'Area ex Centrale del Latte;
- Delibera di C.C. n. 61/2014 approvazione della variante parziale ai sensi della LR 50/2012 e del Regolamento n.1/2013;
- Delibera di C.C. n. 38/2016 approvazione della variante parziale per il Complesso "Villa Madonna", in ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n.5154/2015;
- Delibera di C.C. n. 32/2017 approvazione della variante "Verde" e parziale al PI ai sensi LR 4/2015 e dell'art.18 LR 11/2004;
- Delibera di C.C. n. 49/2017 approvazione della variante "Verde 2017" ai sensi LR 4/2015;
- Delibera di C.C. n. 2/2018 approvazione della variante parziale per il recepimento dell'accordo "Ex Enel".

Le previsioni di trasformabilità del Piano degli Interventi del Comune di Vicenza decadono il 23 marzo 2018, fatte eccezione quelle intervenute successivamente a tale data.



## CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione ed espansione, oltre a quelle destinate a nuove infrastrutture ed aree per servizi, rappresenta una novità nella pianificazione regionale veneta.

Infatti, la precedente norma per l'assetto e l'uso del territorio, la LR 61/1985, non prevedeva una temporalità dello strumento urbanistico comunale, in quanto lo stesso continuava a vigere sino a nuova variazione.

A evitare la decadenza, ovvero la impossibilità di dare attuazione alle trasformazioni del territorio perché le aree divengono qualificate come "non pianificate", è necessaria l'approvazione del nuovo Piano degli Interventi che manifesti chiaramente la volontà pianificatoria sulle medesime aree.

Come sopra espresso, l'inutile decorso di un quinquennio, in difetto di una legittima reiterazione ne comporta la decadenza, e le aree non ripianificate non riacquistano automaticamente la propria antecedente destinazione urbanistica, ma si configurano come non urbanisticamente disciplinate, ossia come cosiddette *zone bianche*.

In questa fattispecie la Legge regionale prevede la possibilità di due diverse situazioni:

- nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.
- nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001.

Si riporta di seguito l'elenco degli ambiti di Piano degli Interventi che incorrono nella decadenza per disposizioni di Legge e di disciplina urbanistica di Piano, in quanto nel quinquennio di validità del Piano non sono intervenuti provvedimenti di variante che ne hanno modificato i contenuti:

- le zone residenziali di completamento assoggettate a PUA per interventi di ristrutturazione urbanistica (ZTO B16, B17, B20, B21 e B22), le zone residenziali di perequazione (da C35 a C41) e gli ambiti denominati "progetto Urbano", che concernono previsioni insediative e infrastrutturali (da PU1 a PU13);
- le zone residenziali per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare avente carattere sociale;
- le zone residenziali di espansione assoggettate a PUA, per le quali non sono stati approvati i relativi strumenti attuativi (C1, C2, C5, C11, C18, C19, C20, C21, C22, C23, C25, C27, C32 e C34);
- le zone economico-produttive assoggettate a PUA per interventi di espansione e di riqualificazione/ristrutturazione urbanistica (da D7 a D18);
- le zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale non attuate o con progetto esecutivo non approvato;
- le infrastrutture di progetto per le quali non sono ancora stati approvati i relativi progetti esecutivi;



- gli ambiti di ristrutturazione urbanistica (residenziale/economico-produttiva) per i quali sono stati sottoscritti degli accordi pubblico/privati ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.

Con l'entrata in vigore lo scorso 24 giugno della LR 14/2017, dopo la sua pubblicazione nel BUR Veneto n. 56 del 9 giugno, la Regione ha inoltre inteso recepire quanto ormai da tempo era divenuto un fondamento per la Comunità europea, ovvero il riconoscimento del suolo come una risorsa essenzialmente non rinnovabile, caratterizzata da velocità di degrado potenzialmente rapide e processi di formazione e rigenerazione estremamente lenti.

Una presa di coscienza che non vuol bloccare lo sviluppo e impedire la crescita, ma rendere possibili le trasformazioni in modo che necessitano di un minor consumo di suolo, ovverosia rimanendo all'interno del costruito per migliorarlo e renderlo più efficiente, eliminando elementi di degrado e incoerenza urbanistica, ridando vita e riutilizzando spazi in modo più consono, produttivo e a ben vedere anche più remunerativo.

Ciò non vuol dire eliminare le previsioni di espansione, ma limitarle alle effettive necessità di sviluppo della città, considerato anche che il Piano degli Interventi approvato nel 2013 si basava su previsioni di incremento della popolazione per il periodo 2010 – 2020 superiore a 15 mila abitanti (fonte PAT del Comune di Vicenza), previsioni oggi non confermate.<sup>1</sup>

Alla luce del nuovo quadro normativo così definito, la proposta di Variante al Piano degli Interventi si pone i seguenti obiettivi:

- a. confermare le previsioni di trasformazione soggette a strumenti attuativi non approvati che rientrano nell'ambito di urbanizzazione consolidata di PAT;
- b. confermare le previsioni di aree a servizi per le quali non ricorrono le condizioni di vincolo preordinato all'esproprio e, per le aree di proprietà privata, le previsioni per le quali sia concreto e attuale l'interesse all'attuazione delle previsioni stesse;
- c. confermare gli accordi pubblico/privati di cui all'art. 6 LR n. 11/2004 già sottoscritti dai proponenti e già ritenuti di rilevante interesse pubblico;
- d. confermare le previsioni di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati per i quali, alla data del 20 febbraio 2018, sono stati avviati dal Comune i procedimenti amministrativi di approvazione degli stessi a seguito della presentazione al Comune degli elaborati necessari e, relativamente alle previsioni di edificabilità per il soddisfacimento delle esigenze abitative di tipo familiare (Art. 61 NTO del P.I.), per le quali alla data del 20 febbraio 2018 - data di illustrazione del documento del Sindaco al Consiglio Comunale - siano state presentate le regolari istanze per il rilascio del permesso di costruire.
- e. confermare, inoltre, le previsioni di espansione dell'area C34, tenuto conto sia della conformazione urbanistica e infrastrutturale dell'area stessa assunta nel corso degli anni che della reale complessità dell'intervento da attuarsi in più comparti che richiedono tempi inevitabilmente lunghi per l'attuazione. Confermare le previsioni di espansione dell'area C21 essendo interessati beni immobili (terreni ed edifici) di proprietà comunale;
- f. riallineare la data di decadenza quinquennale delle previsioni urbanistiche di cui all'art.18, comma 7 della L.R.V. n.11/2004, al termine di validità della presente

---

<sup>1</sup> Vedasi Appendice:Andamento demografico Comune di Vicenza



variante, al fine garantire una gestione più ordinata e comprensibile della pianificazione urbanistica attuativa del territorio comunale.



## 1. LE AREE DI TRASFORMAZIONE IN AMBITO “CONSOLIDATO”

Vengono confermate le aree di trasformazione in ambito “consolidato”.

Si tratta in questo caso di tutte quelle aree residenziali ed economico-produttive per le quali la pianificazione comunale (PAT e PI) disponeva la trasformazione per interventi di riqualificazione urbanistico/edilizia:

- zone residenziali di completamento assoggettate a PUA per interventi di ristrutturazione urbanistica (ZTO B16, B17, B20, B21 e B22), le zone residenziali di perequazione (da C35 a C41, fatta eccezione la C38) e gli ambiti denominati “progetto Urbano”, che concernono previsioni insediative e infrastrutturali (da PU1 a PU13);
- zone economico-produttive assoggettate a PUA per interventi di espansione e di riqualificazione/ristrutturazione urbanistica (da D7 a D18).

## 2. LE AREE A SERVIZI E LE INFRASTRUTTURE VIARIE

Le aree a servizi analizzate con la presente variante sono tutte quelle aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale non attuate o con progetto esecutivo non approvato. Stesso discorso per le infrastrutture viarie anch'esse soggette al vincolo espropriativo.

Con la presente variante al PI, sono state esaminate puntualmente tutte le previsioni urbanistiche relative all'infrastrutturazione della città pubblica (ZTO F) e la Viabilità di progetto aventi natura espropriativa (o carattere sostanzialmente espropriativa), che alla data di redazione della variante in oggetto risultavano non ancora attuate al fine di verificare se per tali aree sia ancora concreto e attuale l'interesse pubblico alla loro attuazione e verificare la concreta possibilità che le stesse previsioni possano trovare compimento nel quinquennio a venire, valutando contestualmente la possibilità di alternative al fine di evitare o minimizzare l'interessamento di proprietà private.

A seguito di apposita istruttoria tecnica, delle aree analizzate si ritiene che siano sostanzialmente solo 4 le aree già con previsioni urbanistiche aventi natura di vincolo preordinato all'esproprio che debbano essere necessariamente confermate e i cui vincoli, pertanto, debbano essere reiterati per un ulteriore quinquennio essendo concreto e attuale l'interesse pubblico a una loro attuazione e non essendo rinvenibili alternative in grado di eliminare il coinvolgimento di proprietà private.

In particolare si tratta:

1. previsione infrastrutturale viaria di prolungamento Via Aldo Moro verso Nord fino all'intersezione con l'esistente Strada Postumia e via Nicolosi e conseguente interconnessione con l'esistente Raccordo Valdastico dell'autostrada A31 – Vicenza Nord e verso sud sino a raccordarsi con Viale Serenissima;
2. previsione realizzazione bretella collegamento tra variante 46 SP Pasubio (loc. Moracchino) e accesso nord Caserma del Din fuori dal Comune;
3. previsione area a servizi per la viabilità in località Anconetta nei pressi del passaggio a livello ferroviario a raso esistente (Linea Vicenza- Schio-Treviso);
4. previsione area servizi per la viabilità, parcheggio, nell'incrocio tra Via Zanecchin e Via Stadio.





La superficie complessiva delle quattro aree sopra descritte è stimata in mq. 195.560 circa.

Per quanto riguarda le previsioni di cui ai punti 1 e 2, trattasi di stralci attuativi del sistema delle tangenziali previste per la città di Vicenza, da tempo inserite nella programmazione pianificatoria del Comune di Vicenza (oltre che il P.R.C. si veda anche il P.U.M.) e già oggetto di specifico Protocollo di Intesa sottoscritto il 28.08.2013 tra: Comune e Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, ANAS, Regione Veneto, Provincia di Vicenza e Società Autostrade BS-PD, che sta trovando attuazione a ovest con l'avvio dei lavori del cantiere della cd variante alla S.P.46 di Strada del Pasubio e, a est, con la progettazione del prolungamento di Via Aldo Moro sino al Raccordo Valdastico (Stralcio n. 2), anche in considerazione che con delibera CIPE n. 54 del 01/12/2016 (Fondo Sviluppo e Coesione 2014/2020) è stato disposto un finanziamento di 5 milioni di euro per la progettazione del "Completamento della Tangenziale di Vicenza". Si evidenzia che per tali opere infrastrutturali ANAS Spa è stata individuata quale unico ente attuatore per la progettazione e realizzazione e, in particolare per quanto riguarda il prolungamento di Via Aldo Moro verso nord, la stessa risulta essere già oggetto di una prima quota di finanziamento da parte della Società Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova S.p.A per oltre 15 milioni di Euro oltre che, relativamente allo svincolo a sud tra Viale Serenissima e Via Aldo Moro, essere oggetto di progettazione preliminare a cura di RFI Spa ( progetto trasmesso agli enti il 13/10/2017) nell'ambito del progetto di attraversamento AV/AC della Città di Vicenza, ora all'esame del Consiglio Superiore dei LLPP.

Relativamente al punto 3, riguardante l'area sita in località Anconetta nei pressi del passaggio a livello ferroviario a raso esistente (Linea Vicenza- Schio-Treviso), all'incrocio tra Viale dell'Anconetta e Via Cul de Ola, trattasi di un'area indispensabile, e l'unica ancora parzialmente libera, per superare l'ormai non più sostenibile ostacolo rappresentato dal passaggio a livello ferroviario a raso della linea Vicenza - Schio - Treviso con Viale Trieste/Viale Anconetta, che costituisce una vera e propria cesura nell'ambito sia del quartiere che della parte est della città. A tale fine, il 28.7.2017, è stato sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Comune di Vicenza e RFI Spa per l'attuazione del programma di eliminazione del passaggio a livello in oggetto e il progetto di fattibilità tecnico economica ex d. lgs. 50/2016 è in corso di redazione da parte di RFI spa, quale ente competente alla progettazione e attuazione dell'opera stessa. Risulta evidente l'interesse concreto e attuale da parte del Comune di Vicenza affinché tale nodo sia risolto con l'eliminazione del passaggio a livello a raso.

Per quanto riguarda, infine, il punto 4 relativo alla previsione di area a servizi per la viabilità, parcheggio, sita all'incrocio tra Via Zanecchin e Via Stadio, si evidenzia che il Comune di Vicenza ha inserito nella propria programmazione economica ex art.21 del d. Lgs. 50/2016 per l'anno 2018, la realizzazione nella contigua area di proprietà comunale di un parcheggio multipiano a servizio del vicino Palazzo di Giustizia e che le aree in questione risultano necessarie per garantire un adeguato accesso da e per la viabilità esistente all'infrastruttura a parcheggio in corso di progettazione da parte del Comune. L'incarico professionale per il progetto di fattibilità tecnico economica ex d. Lgs. 50/2016 è stato affidato a ottobre 2017.

Come comunicato dal Settore Patrimonio ed Espropri del Comune di Vicenza con nota del 23/02/2018, considerato che l'indennità dovuta in caso di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio o sostanzialmente espropriativi è disciplinata dagli artt. 9 e 39 del DPR 327/2001 e, in particolare, tale indennità deve essere commisurata all'entità



del danno effettivamente prodotto a seguito di ricevimento di documentata domanda di pagamento da parte degli interessati, e tenuto conto che tali aree, come risulta da una analisi dei piani regolatori storici a partire dagli anni 50 (Piano Marconi) ad oggi non sono mai state aree edificabili, si ritiene di stimare in via preventiva, l'eventuale valore di ristoro del danno per la reiterazione dei vincoli parametrando lo stesso all'aliquota del 10% del valore agricolo medio seminativo per l'anno 2018 - *regione agraria di Vicenza* - pari a € 8,45/mq. Pertanto, il valore viene così determinato:

$8,45 \cdot 10\% \cdot 195.560 = 165.248,20$  con un valore annuo stimato in € 33.049,64 arrotondato a € 35.000.

Si precisa che trattasi di stima sommaria e parametrica subordinata a richiesta di parte, previa dimostrazione dell'effettivo danno subito.

Per quanto riguarda le restanti ZTO F con la presente variante si è operata una riclassificazione sulla base dei seguenti criteri:

1. Zone che vengono riclassificate come ZTO E: si tratta di aree a servizi di progetto non attuate che ricadono in contesti al margine del tessuto insediativo e prossime al territorio rurale e che di fatto hanno mantenuto la loro vocazione agricola o caratterizzati da superficie naturale e quindi suscettibili di utilizzazione agricola o costituenti continuità ambientale con le aree agricole.
2. Zone che vengono riclassificate ZTO F di tipo Fm (riqualificazione e miglioramento ambientale): si tratta di aree con finalità di interesse generale per la riqualificazione e connessione naturalistica del territorio comunale, o aree localizzate dove si rende necessario ricostruire ambienti naturali o mettere in sicurezza le fasce fluviali anche a seguito dei recenti eventi alluvionali.
3. Zone che vengono mantenute sempre ZTO F ma riclassificate con una diversa tipologia più appropriata ai singoli casi: è il caso, per esempio, di due porzioni, non di proprietà pubblica, dell'attuale ZTO F di via Goldoni attualmente classificate come Fd "Servizi a supporto della viabilità di progetto" che assumeranno la stessa riclassificazione Fc "Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" delle aree contigue in proprietà, o il caso dell'attuale ZTO Fc "Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" in prossimità del passaggio a livello di Anconetta che viene riclassificato a Fd "Servizi a supporto della viabilità di progetto" alla luce del Protocollo d'intesa sottoscritto con RFI, o ancora il caso della dell'attuale ZTO Fd "Servizi a supporto della viabilità" all'incrocio tra V.le della Serenissima e la S.S. 11 verso Padova che viene riclassificata nella più appropriata Fb "Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune".
4. Zone che vengono riclassificate ZTO B (B0, B11, B14): si tratta il più delle volte di aree di modesta entità che non ha più senso il loro mantenimento come zone a servizi. Nei casi in cui dette aree sono costituite dai giardini o dalle aree di pertinenza degli edifici esistenti vengono riclassificate come ZTO B0, ossia aree prive di indice edificatorio; nei casi in cui in dette aree esistono dei fabbricati vengono riclassificate ZTO B11 e B14 per le quali sono consentiti interventi edilizi sulle volumetrie esistenti.
5. Zone che vengono riclassificate ZTO A: è il caso specifico dell'attuale ZTO Fa "Zona per l'istruzione di progetto" ubicata sul lato sud della ZTO A della Villa Rotonda, in zona soggetta sia a vincolo culturale diretto sia a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e catastalmente collegata al resto della proprietà ricadente in ZTO A, per la quale si ritiene più opportuna la riclassificazione in ZTO A.

Viceversa alcune ZTO E del vigente PI sono state riclassificate ZTO F è il caso:



- di una proprietà comunale in zona Sant'Agostino lungo il fiume Retrone che viene riclassificata a servizi come la restante porzione;
- di due proprietà limitrofe al depuratore di Casale la cui riclassificazione in ZTO F è funzionale all'ampliamento dell'impianto programmato da Viacqua Spa (ex Acque Vicentine) e per le cui aree sono già stati avviati i procedimenti di esproprio.

Per quanto riguarda la viabilità di progetto vengono pertanto eliminate alcune previsioni viarie, quali:

- viabilità di progetto prevista dal PI a Ponte Alto, in zona industriale/Sant'Agostino, nell'ambito del Progetto Urbano n. 5 e a Vicenza est che risulta superata alla luce del Progetto Preliminare del 2° lotto funzionale "Attraversamento di Vicenza" approvato con osservazioni con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 14 dicembre 2017;
- Stralci n. 3 e 4 della Tangenziale di Vicenza in quanto non oggetto di copertura finanziaria;
- viabilità di progetto ora non più nei programmi dell'Amministrazione Provinciale di Vicenza per la Frazione di San Pietro Intrigogna;
- bretella di collegamento via Aldo Moro e Strada della Paglia e della viabilità in variante a Cà Balbi;
- bretella di by-pass dell'incrocio Strada Longara e Tormeno.

### **3. GLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATI EX ART. 6 LR 11/2004**

Il Piano degli Interventi vigente contiene n. 16 accordi ai sensi della L.R. 11/2004 disciplinati con apposite schede all'interno dell'elaborato Elaborato 5 - Fascicolo Schede Urbanistiche:

- 01 – Tonello Luciano
- 02 – Stella Andrea-Ponton Caterina
- 03 – Serenissima Partecipazioni
- 04 – Una piazza per Saviabona
- 05 – Noaro Costruzioni Srl
- 06 – Dba Srl e De Bon Giovanni
- 07 – Ex Ivem Srl-Beltrame Alberto
- 08 – Trevisan Massimo
- 09 – Immobiliare Maddalena
- 10 – Riva Astichello
- 11 – Giandomenico Curti
- 12 – Banca Popolare di Vicenza-Immobiliare Stampa
- 13 – Tipografia S. Giuseppe-G. Rumor S.S.
- 14 – Campo Federale-Area PP6
- 15 – Area ex ZAMBON
- 16 – Area ex Enel

In particolare gli accordi 01-14 sono stati recepiti nel PI approvato con Del. C.C. n. 10 del 7.2.2013.

Gli accordi 15 e 16 sono invece successivi e nello specifico l'accordo per l'area ex Zambon è stato recepito nel PI con la Variante approvata con Del. C.C. n. 61 del 16.12.2014, mentre l'accordo per l'area ex Enel è stato recepito con Del. C.C. n. 2 del 30.1.2018.



Alla data attuale risultano avviate le procedure dei seguenti accordi:

03 – Serenissima Partecipazioni: è stato presentato il PUA in data 18 dicembre 2013 (PG n. 95971), attualmente è sospeso in attesa di integrazioni;

04 – Una piazza per Saviabona: è stato presentato il PUA in data 24 marzo 2015, attualmente è sospeso fino all'entrata in vigore della Variante Parziale con attribuzione della valenza paesaggistica al PTRC e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione (avvenuta con DGR n. 427 del 10.4.2013);

In data 2 febbraio 2018 è pervenuta, con nota P.G. n. 17706, una richiesta di modifica di alcune previsioni progettuali e convenzionali, attualmente in corso d'istruttoria.

07 – Ex Ivem Srl-Beltrame Alberto: il permesso di costruire è stato presentato in data 31.10.2013 ed è stata trasmessa comunicazione di sospensione per carenza di documentazione. In data 12 dicembre 2017 la Ditta ha fatto pervenire una richiesta di variazione dell'accordo, attualmente in corso di valutazione.

08 - Trevisan Massimo: l'accordo è ormai in stato di completamento. E' stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire ed è stata comunicata la fine lavori. Farà pertanto seguito il collaudo delle opere pubbliche.

09 – Immobiliare Maddalena: il permesso di costruire è stato presentato in data 21.10.2013 ed è stata trasmessa comunicazione di sospensione per carenza di documentazione.

11 – Giandomenico Curti: l'accordo è stato avviato, è stato realizzato il nuovo tracciato di via San Cristoforo e il mappale destinato alla futura piazza risulta già ceduto.

Non risulta ancora ceduta l'area da destinare a parcheggi e a pista ciclo-pedonale.

12 – Banca Popolare di Vicenza-Immobiliare Stampa: il Comune ha già ottenuto il beneficio pubblico.

13 – Tipografia S. Giuseppe-G. Rumor S.S.: è stato presentato il PUA in data 18 dicembre 2013 (PG n. 95971), attualmente è sospeso in attesa di integrazioni;

Non sono stati avviati nel periodo di attività del PI i seguenti accordi:

01 – Tonello Luciano: la Ditta ha fatto pervenire in data 23.11.2017 una richiesta di proroga.

02 – Stella Andrea-Ponton Caterina

06 – Dbà Srl e De Bon Giovanni: con comunicazione PGN 47845 del 24 giugno 2013 le Proprietà hanno confermato la volontà di non procedere alla firma della convenzione.

14 – Campo Federale-Area PP6

Non decadono con la validità del Piano degli interventi i seguenti accordi in quanto approvati o modificati con varianti successive:

05 – Noaro Costruzioni Srl: l'area è stata riconosciuta di degrado con la variante parziale ai sensi della LR 50/2012 e del Regolamento n.1/2013 ed è stata oggetto di modifica con la recente variante verde approvata in data 25 luglio 2017, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32.

10 – Riva Astichello

15 – Area ex ZAMBON

16 – Area ex Enel

Tutti gli accordi, fatta eccezione dei n. 06, n. 14 e del recente n. 16 sono stati convenzionati.

Con il presente provvedimento si proroga la validità degli accordi per ulteriori anni 5 fatta eccezione per l'accordo Dbà Srl e De Bon Giovanni per il quale le Proprietà hanno formalizzato la rinuncia.



Rimane vigente quanto previsto all'art. 7 delle NTO del PI che l'accordo e la relativa previsione urbanistica decadono automaticamente e assume efficacia la disciplina urbanistica prevista dal PI.

## 4. LE AREE RESIDENZIALI

### 4.1 DI ESPANSIONE

Con la presente variante si intende:

- confermare le previsioni di trasformazione soggette a strumenti attuativi non approvati che rientrano nell'ambito di urbanizzazione consolidata di PAT;
- confermare le previsioni di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati per i quali, alla data del 20 febbraio 2018, sono stati avviati dal Comune i procedimenti amministrativi di approvazione degli stessi a seguito della presentazione al Comune degli elaborati necessari;
- confermare le previsioni di espansione dell'area C34, tenuto conto sia della conformazione urbanistica e infrastrutturale della area di riferimento assunta nel corso degli anni che della reale complessità dell'intervento da attuarsi in più comparti che richiedono tempi inevitabilmente lunghi per l'attuazione.
- confermare le previsioni di espansione dell'area C21 essendo interessati beni immobili (terreni ed edifici) di proprietà comunale.

Conseguentemente non sono previsti in attuazione per il periodo di validità della variante al PI i seguenti ambiti per i quali nel corso della vigente non sono pervenute manifestazioni di interesse ed essendo decorso il quinquennio dalla data di entrata in vigore del piano degli interventi senza che sia intervenuta l'approvazione del piano, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi devono ritenersi ormai decadute.

Si procede pertanto alla loro riclassificazione in LPS non attuabili.

- C1 – Maddalene, Strada Pasubio
- C1 - S. Croce Bigolina, via Malta
- C5 - Via F.lli Bandiera
- C11 – Bertesinella, Strada della Paglia
- C18 – Casale, Strada di Casale
- C19 – Casale, Strada di Casale
- C20 – Debba, Riviera Berica
- C22 – Longara, Riviera Berica
- C23 – Ospedaletto, Strada Postumia
- C25 – San Pietro Intrigogna, Strada del Businello
- C27 – San Pietro Intrigogna, Strada Pelosa
- C32 – San Pio X, Strada di Bertesina

Negli ambiti LPS indicati non attuabili, in funzione anche dell'attivazione dei nuovi istituti giuridici (perequazione, credito edilizio, compensazione) nel rispetto del dimensionamento del PAT, sarà possibile realizzare esclusivamente gli interventi edilizi fino alla ristrutturazione senza demolizione.

La ZTO C38 (Ambito residenziale di perequazione) in località Saviabona viene riclassificato ZTO E, viene comunque confermato l'accordo ex art. 6 LR 11/2004 "Una Piazza per Saviabona".



Non decadono invece le previsioni insediative di espansione soggette a PUA che sono state oggetto di modifiche con variazioni urbanistiche intercorse successivamente alla data di entrata in vigore del primo PI (anno 2013).

#### **4.2 SODDISFACIMENTO ESIGENZE ABITATIVE DI TIPO FAMILIARE (art. 61)**

Il numero di interventi complessivi inseriti nel primo PI (anno 2013) disciplinati dall'art. 61 delle relative NTO ammontavano a 468 unità.

Lo stesso art. 61 delle NTO prevede che l'attuazione di detti interventi dovesse avvenire entro i termini di decadenza dello stesso PI.

Occorre evidenziare che in molti casi il soddisfacimento delle esigenze abitative che si intendevano soddisfare sono state esaudite con l'applicazione del *cd* piano casa, anche alla luce delle agevolazioni fiscali che detta specifica normativa consente e dei limitati vincoli imposti dalla stessa ai proprietari.

Con la presente variante si intende pertanto confermare le previsioni di edificabilità per il soddisfacimento delle esigenze abitative di tipo familiare (Art. 61 NTO del P.I.) per le quali, alla data del 20 febbraio 2018 - data di illustrazione del documento del Sindaco al Consiglio Comunale - siano state presentate le regolari istanze per il rilascio del permesso di costruire.

Vengono pertanto confermati n. 35 interventi attuabili ai sensi dell'art. 61 delle NTO del PI.

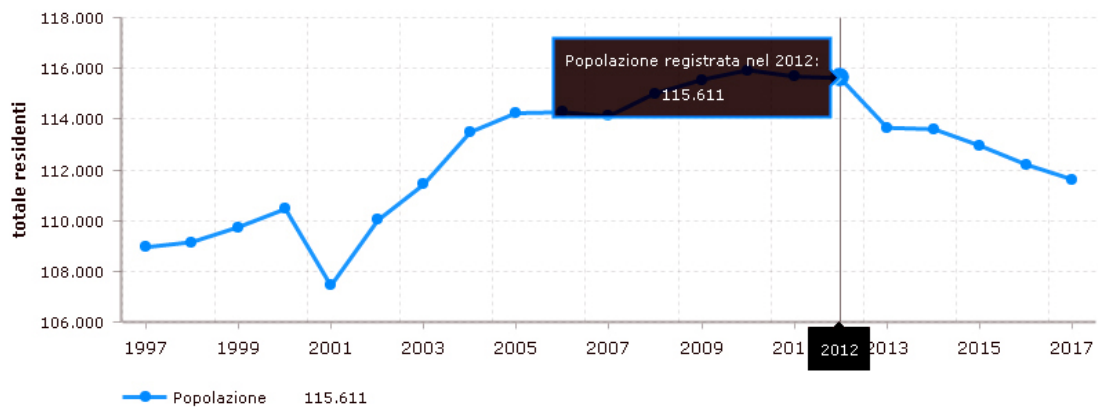


## APPENDICE: ANDAMENTO DEMOGRAFICO COMUNE DI VICENZA

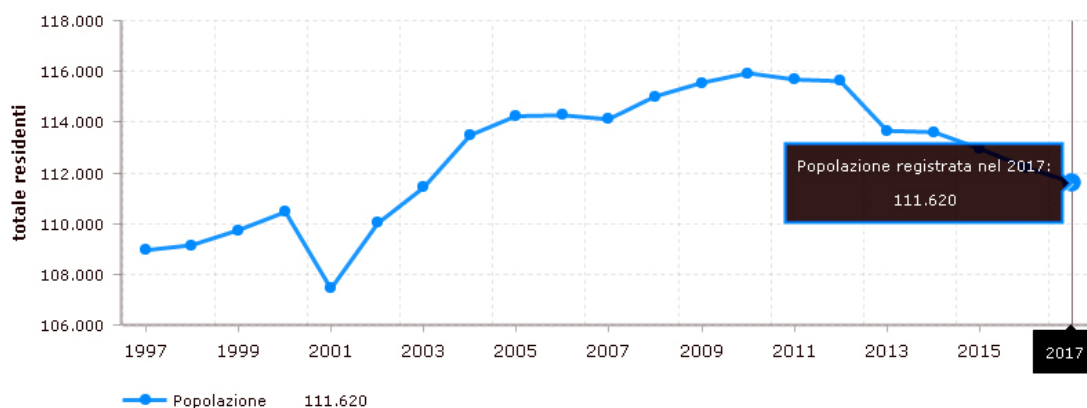
Il radicale cambiamento socio-economico che ha interessato il Paese, con riflessi negativi sul mondo del lavoro - in primis - ma anche nel settore demografico, ci porta oggi a rivedere le reali esigenze di sviluppo della città di Vicenza.

A distanza di circa dieci anni dalla elaborazione del Piano di Assetto del Territorio che, in andamento con la crescita della popolazione dall'inizio del millennio prevedeva un incremento dello sviluppo insediativo di circa 15.000 abitanti, e da cinque anni dal primo Piano degli Interventi, che attivava nuove aree edificabili, per un incremento della residenzialità pari a circa 4.300 abitanti teorici, si riscontra oggi un trend demografico in netto calo.

Popolazione iscritta in anagrafe



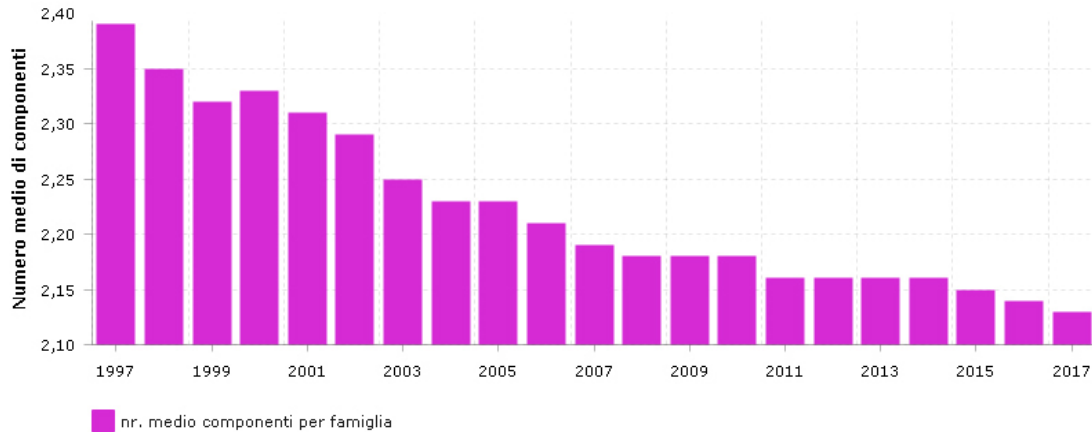
Popolazione iscritta in anagrafe



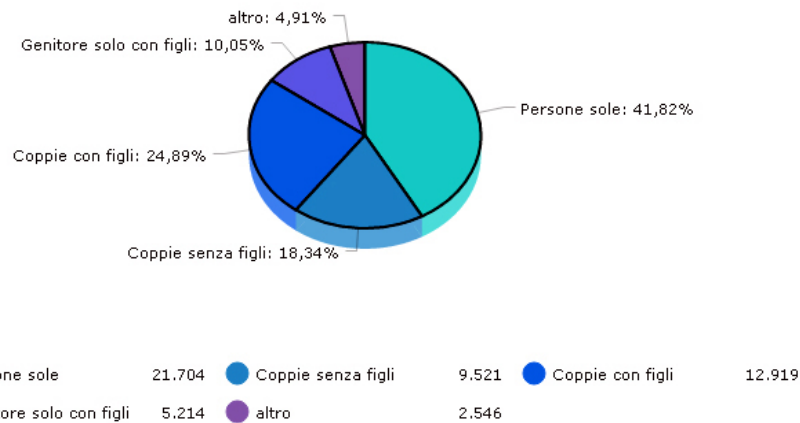
In tale contesto è evidente che le politiche urbanistiche devono necessariamente essere riviste, prefigurando un diverso modello urbano e comportando una revisione delle prospettive di sviluppo, anche perché è in continua diminuzione il numero medio di componenti per famiglia e, conseguentemente, in costante crescita il numero di famiglie mono componente (persone anziane e single).



Numero medio di componenti per famiglia



La tipologia delle famiglie nel 2017



Il dimensionamento del P.I. viene effettuato nell’arco quinquennale in quanto come previsto all’articolo 18 comma 7 della L.R.11/2004 *”Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio di cui all’articolo 34.”*

Immagini tratte dal sito del Comune di Vicenza (<https://www.comune.vicenza.it/uffici/staff/statistica/categoria.php/43034>)