



Città di **Vicenza**

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

CONSIGLIO COMUNALE

Verbale di deliberazione n. 83 del 18/09/2025.

Adunanza di Prima convocazione - Seduta pubblica

OGGETTO: URBANISTICA – ATTO DI INDIRIZZO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE PROPRIE E DEFINIZIONE DEI CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'ART.9 DELLA L.R. 14/2019.

L'anno duemilaventicinque addì 18 del mese di Settembre alle ore 16:03, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale convocato con avviso del 12 Settembre 2025 (P.G.N. 148956).

Alla trattazione della deliberazione in oggetto risultano:

NOMINATIVO	P	A	NOMINATIVO	P	A
POSSAMAI GIACOMO	P		MARCHETTI ALESSANDRO	P	
BARDIN MASSIMO	P		NACLERIO NICOLO'	P	
BASSANELLO CECILIA	P		NOTARANGELO STEFANO		A
BEZ GIACOMO	P		PILAN MATTIA	P	
BURLINA MAURO	P		PIZZOLATO ELIA	P	
COLOMBARA RAFFAELE	P		PONCATO LUCA	P	
CONSOLARO LUISA	P		PORELLI VALERIA		A
CONTE GIORGIO		A	RESTUCCIA BEATRICE GIULIA		A
CORBETTI MARTINA		A	RIZZINI LORENZA	P	
DALLA NEGRA MICHELE		A	RUCCO FRANCESCO	P	
DAL PRA CAPUTO STEFANO	P		SIOTTO SIMONA	P	
DE MARZO LEONARDO		A	SORRENTINO VALERIO	P	
GHIOTTO BENEDETTA	P		TONELLO ANGELO		A
GIACOMIN DAVIDE	P		ZARAMELLA MASSIMILIANO	P	
GRIMALDI IDA	P		ZOCCA LILIANA	P	
MALTAURO JACOPO		A	ZOCCA MARCO		A
MARAN SARA	P				

Presenti: 23 - Assenti: 10

Presiede: il Presidente del Consiglio comunale, dott. Massimiliano Zaramella.

Partecipa: Il Segretario generale, dott.ssa Stefania Di Cindio.

Sono designati a fungere da **scrutatori**, per la seduta odierna, i seguenti consiglieri sigg.: Luisa Consolaro, Nicolò Naclerio, Luca Poncato.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti **assessori**: Cristina Balbi, Ilaria Fantin, Giovanni Selmo, Leone Zilio.

Prima della votazione dell'oggetto, escono i cons. Siotto e Zocca L. (presenti 21)

Prima della votazione dell'immediata eseguibilità del provvedimento, esce il cons. Rucco. (presenti 20)

Rientrano gli Assessori Sala e Spiller.

Il Presidente dà la parola all'Assessore Balbi, che illustra la proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore Balbi;

Premesso che:

L'articolo 9 della Legge regionale 14/2019, c.d. Veneto 2050, fa propri gli obiettivi del D.L. 180/1998, comma 5, di riduzione dei rischi idrogeologici determinati da qualsiasi manufatto o infrastruttura, prevedendo la rilocalizzazione delle attività produttive o delle abitazioni private al di fuori dalle aree pericolose individuate dallo strumento operativo predisposto dalle competenti Autorità di Bacino.

Al fine di raggiungere l'obiettivo di cui sopra, l'articolo 9 della LR 14/2019 stabilisce che per gli edifici ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3) individuate dai Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico, è possibile la demolizione e la successiva ricostruzione in zona territoriale omogenea propria, non dichiarata di pericolosità idraulica o idrogeologica, individuata a tale scopo dal Consiglio comunale.

Inoltre, in caso di edifici a destinazione residenziale, la ricostruzione è consentita anche in zona agricola, purché caratterizzata da un edificio consolidato e sempre che l'area non sia oggetto di specifiche norme di tutela che ne impediscano l'edificazione.

Al Comune è quindi demandata l'applicazione della norma e in particolare, al Consiglio comunale, l'individuazione delle aree in zone territoriali omogenee proprie, ossia che risultino compatibili con la destinazione d'uso dell'edificio da ricostruire, con particolare attenzione alla tutela del suolo naturale o seminaturale impressa con le norme del contenimento del consumo di suolo (LR 14/2017), soprattutto in riferimento alle aree agricole che possono essere interessate dalla ricostruzione degli edifici residenziali.

Infatti, condizione posta dalla norma è la presenza di un edificio già consolidato, ossia un'area con presenza di preesistenze insediative e opere di urbanizzazione così da non rendere necessarie ulteriori infrastrutturazioni, ma solo gli impianti strettamente pertinenti al nuovo edificio.

Inoltre, stante il contenuto di alta discrezionalità affidato dalla norma al Consiglio comunale, si ritiene opportuno stabilire delle limitazioni rispetto alla premialità volumetrica prevista dalla norma che recita "fino al 100%", adottando dei parametri che riducano la premialità in proporzione alle dimensioni originarie del manufatto da trasferire.

A tal fine si ritiene opportuno procedere all'adozione di un atto di indirizzo per l'individuazione delle aree compatibili, con particolare riguardo alle zone rurali, nel rispetto dei seguenti principi:

- tutelare il paesaggio agrario di maggior pregio;
- evitare il fenomeno della dispersione edilizia;
- limitare il consumo di suolo.

In particolare, per le zone rurali, al fine di evitare una disordinata dispersione di nuovi volumi edilizi, si ritiene altresì di limitare il trasferimento volumetrico entro un ambito territoriale circoscritto e già fortemente antropizzato.

Con richiamo alla classificazione del Piano degli Interventi in zone territoriali omogenee per densità insediativa e funzioni prevalenti, nonché in riferimento alla suddivisione del territorio rurale in ragione delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, si propone la seguente individuazione delle aree idonee, nonché la definizione di ulteriori criteri per l'applicazione dell'art. 9 della LR 14/2019:

a) Aree idonee per gli edifici a destinazione produttiva e direzionale, commerciale:

- ZTO D per insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento;
- ZTO D ambiti per insediamenti economici e produttivi soggetti a riqualificazione.

b) Aree idonee per gli edifici a destinazione residenziale:

- ZTO B residenziale e mista esistente e di completamento, anche priva di potenzialità edificatoria;
- ZTO E rurale periurbano aperto o rurale periurbano intercluso, che si attesta lungo le seguenti strade: Strada di Casale, Strada del Megiaro, Strada dei Pizzolati.

c) Ulteriori criteri applicativi per la ZTO E:

- gli edifici oggetto di ricostruzione devono essere ubicati entro una fascia di metri 30 dalla strada pubblica e a non più di 30 metri dall'edificio esistente;
- con riferimento alla definizione di consumo di suolo di cui all'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, la superficie trasformata dall'intervento di ricostruzione non deve risultare superiore alla superficie oggetto di rinaturalizzazione a seguito della demolizione dell'edificio esistente. Nel bilancio sono conteggiate anche le sistemazioni esterne pertinenziali;
- resta fermo che le aree idonee sopra individuate, non devono ricadere in ambiti di pericolosità idraulica o idrogeologica e non devono essere oggetto di vincoli o specifiche norme di tutela ambientale paesaggistica che ne impediscano l'edificazione;
- il volume è corrispondente a quello delimitato dalla sagoma dell'edificio come definita alla voce 18 dell'Allegato A del RET adottato con Intesa sancita in sede di Conferenza unificata n. 125/CU del 20.10.2016. Non è consentita la conversione della volumetria in Superficie Utile.

In merito alla graduazione degli incrementi volumetrici, si ritiene di adottare i seguenti parametri di riduzione della premialità in proporzione alle dimensioni originarie del manufatto da trasferire:

Volume originario	Incremento volumetrico
Per i primi 100 mc	100%
Per la restante volumetria	20%

Sulla presente proposta di atto di indirizzo, con nota PGN. 49152/2025 del 24.03.2025, è stato chiesto al Settore SUAP, Edilizia privata l'espressione del parere per gli aspetti di competenza. Con nota di riscontro PGN. 127220/2025 del 31.07.2025, il Direttore del Servizio SUAP - Edilizia Privata ha espresso parere positivo sulla proposta.

Ciò premesso,

Documento amministrativo informatico, sottoscritto con firma digitale, ai sensi degli art. 20 e 23-ter del D.Lgs. n. 82/2005 in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del CAD

- Vista la L.R. n.14/2019;
- Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;
- Visto lo Statuto;
- Visti gli allegati pareri espressi , ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e del vigente Regolamento in materia di controlli interni;
- Visto l'allegato parere espresso dalla Seconda Commissione consiliare "Territorio" nella seduta del 16 settembre 2025;

Proceduto alla **votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico della proposta in oggetto**, con il seguente esito:

Presenti	21	
Astenuti	/	
Votanti	21	
Favorevoli	21	Bardin, Bassanello, Bez, Burlina, Colombara, Consolaro, Dal Pra Caputo, Ghiotto, Giacomini, Grimaldi, Maran, Marchetti, Naclerio, Pisan, Pizzolato, Poncato, Possamai, Rizzini, Rucco, Sorrentino, Zaramella
Contrari	/	

DELIBERA

- 1) di prendere atto delle premesse che formano parte integrante del presente dispositivo;
- 2) di individuare le zone territoriali omogenee proprie nonché di definire gli ulteriori criteri per l'applicazione dell'art.9 della LR n.14/2019 come segue:
 - a) Aree idonee per gli edifici a destinazione produttiva e direzionale, commerciale:
 - ZTO D per insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento;
 - ZTO D ambiti per insediamenti economici e produttivi soggetti a riqualificazione.
 - b) Aree idonee per gli edifici a destinazione residenziale:
 - ZTO B residenziale e mista esistente e di completamento, anche priva di potenzialità edificatoria;
 - ZTO E rurale periurbano aperto o rurale periurbano intercluso, che si attesta lungo le seguenti strade: Strada di Casale, Strada del Megiaro, Strada dei Pizzolati.
 - c) Ulteriori criteri applicativi:
 - gli edifici oggetto di ricostruzione devono essere ubicati entro una fascia di metri 30 dalla

- strada pubblica e a non più di 30 metri dall'edificio esistente;
- con riferimento alla definizione di consumo di suolo di cui all'art. 2, comma 1 lettera c) della LR 14/2017, la superficie trasformata dall'intervento di ricostruzione non deve risultare superiore alla superficie oggetto di rinaturalizzazione a seguito della demolizione dell'edificio esistente. Nel bilancio sono conteggiate anche le sistemazioni esterne pertinenziali;
- le aree idonee individuate, non devono ricadere in ambiti di pericolosità idraulica o idrogeologica e non devono essere oggetto di vincoli o specifiche norme di tutela ambientale paesaggistica che ne impediscano l'edificazione;
- il volume è corrispondente a quello delimitato dalla sagoma dell'edificio come definita alla voce 18 dell'Allegato A del RET adottato con Intesa sancita in sede di Conferenza unificata n. 125/CU del 20.10.2016. Non è consentita la conversione della volumetria in Superficie Utile.

3) di stabilire le seguenti limitazioni alla premialità volumetrica prevista dalla norma:

Volume originario	Incremento volumetrico
Per i primi 100 mc	100%
Per la restante volumetria	20%

4) di incaricare il Direttore del Settore Urbanistica a trasmettere tale provvedimento al Settore SUAP, Edilizia privata competente all'applicazione del presente atto di indirizzo;

5) di dare atto che il presente provvedimento non comporta spese, minori entrate, né altri riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune.

Con separata votazione in **forma palese a mezzo di procedimento elettronico**, di seguito riportata, la presente deliberazione è **dichiarata immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, attesa l'urgenza di provvedere tempestivamente a dare corso all'applicazione del presente atto di indirizzo per le nuove istanze art. 9 della Legge regionale n. 14/2019:

Presenti	20	
Astenuti	/	
Votanti	20	
Favorevoli	20	Bardin, Bassanello, Bez, Burlina, Colombara, Consolaro, Dal Pra Caputo, Ghiotto, Giacomini, Grimaldi, Maran, Marchetti, Naclerio, Pisan, Pizzolato, Poncato, Possamai, Rizzini, Sorrentino, Zaramella
Contrari	/	

**OGGETTO: URBANISTICA – ATTO DI INDIRIZZO PER L’INDIVIDUAZIONE DELLE
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE PROPRIE E DEFINIZIONE DEI CRITERI
PER L’APPLICAZIONE DELL’ART.9 DELLA L.R. 14/2019.**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente Del Consiglio Comunale

dott. Massimiliano Zaramella

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Segretario Generale

dott.ssa Stefania Di Cindio

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Città di **Vicenza**

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

**OGGETTO: URBANISTICA – ATTO DI INDIRIZZO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE PROPRIE E DEFINIZIONE DEI CRITERI
PER L'APPLICAZIONE DELL'ART.9 DELLA L.R. 14/2019.**

**PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI
DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO
DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il Responsabile del Settore, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, della presente proposta di deliberazione: **PARERE FAVOREVOLE**

NOTE:

Vicenza, li 21/08/2025

Il Dirigente

RICCARDO D'AMATO / ArubaPEC S.p.A.

Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Città di **Vicenza**

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

**OGGETTO: URBANISTICA – ATTO DI INDIRIZZO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE PROPRIE E DEFINIZIONE DEI
CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'ART.9 DELLA L.R. 14/2019.**

Ufficio Proponente: SETTORE URBANISTICA

**PARERI IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE ESPRESSI AI SENSI
DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 18 AGOSTO 2000 N. 267, COSI' COME MODIFICATO
DALL'ART. 3 COMMA 1 LETT. B) DEL D.L. 10 OTTOBRE 2012 N. 174**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Settore Finanziario, esaminata la proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi degli articoli 49, comma 1, 147-bis, comma 1, e 153, comma 5, del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME

il seguente parere in ordine alla regolarità contabile, della presente proposta di deliberazione:
PARERE NON DOVUTO

ANNOTAZIONI:

Vicenza, li 26/08/2025

Il Dirigente
SETTORE PROGRAMMAZIONE CONTABILITA'
ECONOMICO-FINANZIARIA
Luigi Sudiro / InfoCert S.p.A.
Documento firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

II° COMMISSIONE CONSILIARE "TERRITORIO" *Seduta del 16.09.2025*

OGGETTO: URBANISTICA – ATTO DI INDIRIZZO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE PROPRIE E DEFINIZIONE DEI CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'ART.9 DELLA L.R. 14/2019.

La 2^a Commissione Consiliare "Territorio" riunita nella seduta del 16.09.2025, presenti i consiglieri:

Bassanello Cecilia, Colombara Raffaele, Notarangelo Stefano, Pilan Mattia, Pizzolato Elia, Poncato Luca, Restuccia Beatrice Giulia, Tonello Angelo, Zocca Marco.

ha espresso il parere sulla proposta in oggetto come segue:

Favorevoli: Bassanello Cecilia, Colombara Raffaele, Pizzolato Elia, Poncato Luca, Restuccia Beatrice Giulia, Tonello Angelo.

Contrari:

Si riservano di esprimere il proprio parere in aula consiliare: Notarangelo Stefano.

Astenuti: Pilan Mattia, Zocca Marco.

Assenti giustificati:

Assenti non giustificati: Conte Giorgio, Rucco Francesco

La Presidente della
II° Commissione Consiliare Territorio
ing. Cecilia Bassanello
(firmato digitalmente)