



# VARIANTE VERDE 2017

ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015

ELABORATI DI VARIANTE  
Giugno 2017

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

## INDICE

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA	pag.	3
CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI	pag.	4
1. LA NUOVA DISCIPLINA REGIONALE PER IL RISPARMIO DI USO DEL SUOLO	pag.	5
2 RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO EDIFICABILITÀ	pag.	7
N. 01 – Frasson Gianfranco <i>estratto Elab. 3 – Zonizzazione vigente e variante</i>	pag.	7
N. 02 – Secondin Tommaso, Secondin Livia <i>estratto Elab. 3 – Zonizzazione vigente e variante</i>	pag.	10
N. 03 – Andreon Marina, Andreon Damiano e Andreon Daniele <i>estratto Elab. 3 – Zonizzazione vigente e variante</i>	pag.	13
N. 04 – Pigionì Luigino, Zancan Teresina <i>estratto Elab. 3 – Zonizzazione vigente e variante</i>	pag.	16
3. RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO DI PUA	pag.	19
N. 05FT – Cappellari Gianfranco, Pasin Clara <i>estratto Elab. 3 – Zonizzazione vigente</i>	pag.	19
4. VERIFICA DIMENSIONAMENTO	pag.	21



## **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 privati di riclassificazione, presentate in ottemperanza all'Avviso pubblico Pgn 5599/2017.

Il PI vigente è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 7/02/2013, è divenuto efficace il 24 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.

In data 26/12/2016 è stata adottata, con delibera di Consiglio comunale n. 56, la Variante parziale al Piano degli Interventi denominata "Variante verde" ai sensi della LR 4/2015.



## CONTENUTI E FINALITÀ DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La sfida culturale e tecnica è quella di trovare gli strumenti e i meccanismi regolativi che consentano di avviare e sostenere il processo di rigenerazione urbana a consumo netto zero, garantendo l'indispensabile sostenibilità economica degli interventi edilizi e infrastrutturali, sia per gli operatori immobiliari privati che per i soggetti pubblici. Il riuso e la rigenerazione urbana, insieme alla limitazione del consumo di suolo, costituiscono principi fondamentali del governo del territorio.

La Regione Veneto ha recentemente approvato una nuova legge – n. 14 del 6 giugno - che incentiva la rigenerazione urbana, un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici nelle aree urbanizzate, che persegue gli obiettivi del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, in quanto risorsa limitata e non rinnovabile. Tuttavia, già con la legge regionale n. 4 del 16 marzo 2015, che prevede all'articolo 7 l'istituzione delle cosiddette "Varianti Verdi" per la riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente, la Regione Veneto si era mossa nella direzione di contenimento della trasformazione del territorio.

In attesa di un nuovo ridisegno della pianificazione strutturale (PAT) e comunque dell'adeguamento della strumentazione urbanistica ai principi della L.R. 14/2017, l'Amministrazione Comunale prosegue nel percorso di riduzione di consumo di suolo, iniziato con l'adozione della prima variante verde, recependo, ai sensi della L.R. 4/2015, le richieste di riclassificazione di aree edificabili, presentate a seguito della pubblicazione dell'Avviso pubblico Pgn 5599/2017 scaduto in data 17/3/2017.



## 1. LA NUOVA DISCIPLINA REGIONALE PER IL RISPARMIO DI USO DEL SUOLO

La recente Legge regionale n. 4 del 16/03/2015 (BUR n. 27 del 20/03/2015), ha introdotto delle opportunità pianificatorie, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo. L'articolo 7, rubricato "*Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili*", introduce la possibilità dello stralcio della potenzialità edificatoria dai suoli su richiesta degli aventi titolo. La norma prevede che annualmente il Comune pubblichi un avviso per la raccolta di tali richieste; le domande che saranno valutate positivamente e coerenti con gli indirizzi di governo del territorio che l'Amministrazione deve perseguire saranno recepite nello strumento urbanistico con la procedura di approvazione di variante al PI, ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

Per l'analisi, la valutazione e la trattazione in modo omogeneo delle domande, con delibera n. 163/2015 di Giunta comunale, sono stati definiti alcuni criteri cardine da seguire nell'istruttoria delle stesse. In particolare le istanze non devono pregiudicare l'interesse pubblico e, in particolare, gli obiettivi di infrastrutturazione del territorio comunale, ma anche i diritti urbanistici già acquisiti di terzi.

A seguito dell'Avviso pubblico "*Varianti Verdi per la riclassificazione di aree edificabili ai sensi della Legge regionale n. 4/2015*" PGn 5599/2017, sono pervenute al Comune di Vicenza, alla data di scadenza del 17 marzo 2017, n. 4 richieste di riclassificazione e una è pervenuta fuori termine. Le domande riguardano quasi esclusivamente zone di completamento, tre attualmente in zona residenziale, una in zona produttiva e solo una rientra in un ambito soggetto a PUA.

### AVVISO - Scadenza marzo 2017

n.	PG n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
1	20595	14/02/17	Frasson Gianfranco	B4	Fg. 33 mapp. 479
2	34496	14/03/17	Secondin Tommaso Secondin Livia	D1	Fg. 74 mapp. 917 parte
3	36430	16/03/17	Andreon Marina Andreon Damiano Andreon Daniele	B9	Fg. 56 mapp. 365
4	37650	17/03/17	Pigioni Luigino Zancan Teresina	B7	Fg. 43 mapp. 176

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
5 F.T.	54491	20/04/17	Cappellari Gianfranco Pasin Clara	C32	Fg. 9 mapp. 2088, 2089



La domanda di riclassificazione pervenuta fuori termine rispetto alla scadenza dell'avviso è comunque istruita, dato che non è stata fatta una presa d'atto da parte del Consiglio comunale delle richieste pervenute nei termini.

Considerato che la riduzione della superficie edificabile non influisce sul calcolo della SAU e sul dimensionamento del PAT, come definito al comma 3 dell'art. 7 L.R. 4/2015, detta riduzione permetterà all'Amministrazione di sviluppare nuove scelte di pianificazione del territorio, sia ridistribuendo l'edificabilità già prevista dal PAT e non ridotta dalla presente variante, sia riducendo il consumo dell'area trasformabile.

Con la richiesta di riclassificazione, i privati si sono impegnati a non presentare - nei successivi 5 anni dall'efficacia della Variante - nuove istanze per rendere edificabili i terreni, aderendo così all'interesse pubblico di riduzione del consumo del suolo.



## 2 RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO EDIFICABILITÀ

Le richieste di riclassificazione di aree edificabili hanno riguardato soprattutto lotti residenziali, una riguarda una porzione di lotto in zona produttiva.

Data l'adiacenza alla zona rurale, nonostante si crei una discontinuità sulla previsione di edificato, si è ritenuto più opportuno riclassificare i terreni a rurale, questo in funzione del reale uso degli stessi e al fatto che i casi istruiti sono collocati in ambiti di frangia, in contesti poco edificati, dove il tessuto costruito è molto rado.

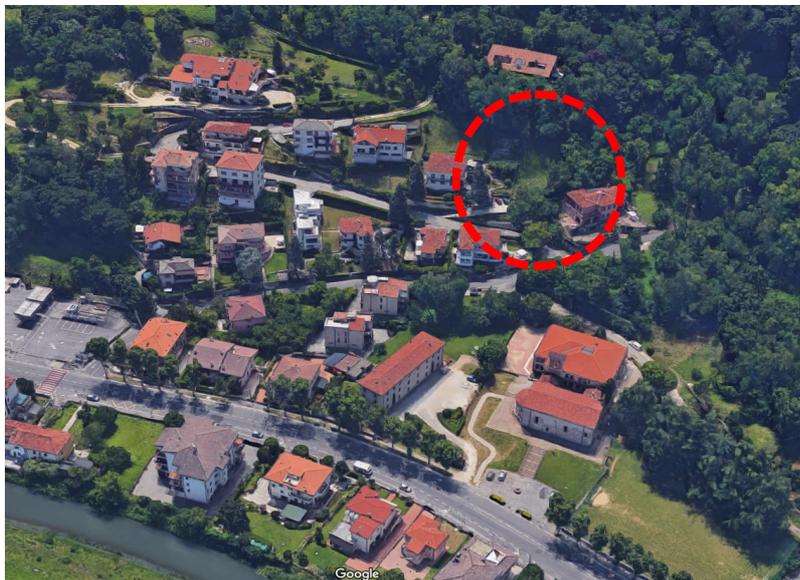
### N. 01 - Frasson Gianfranco

L'istanza riguarda un lotto, di 340 mq, situato in zona Gogna a sud di viale Fusinato, con accesso da via Gentiloni. È una porzione di collina dall'andamento scosceso e ricoperto per lo più da una fitta vegetazione arborea.

Il lotto ha destinazione B4 "zona residenziale mista esistente e di completamento" con indice fondiario pari a 0,5 mq/mq e altezza massima di 12 m.

L'area è assoggettata ai Vincoli per i beni paesaggistici, zone boscate ai sensi del D.Lgs 42/2004, al vincolo a destinazione forestale L.R. 52/1978 art. 15 nonché alla Tutela prevista dal PTCP – contesti figurativi.

Data l'adiacenza alla zona rurale si propone di riclassificare il terreno in "rurale collinare". Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione viene posta l'apposita grafia di "area inedificabile" ai sensi dell'art. 40 delle NTO.



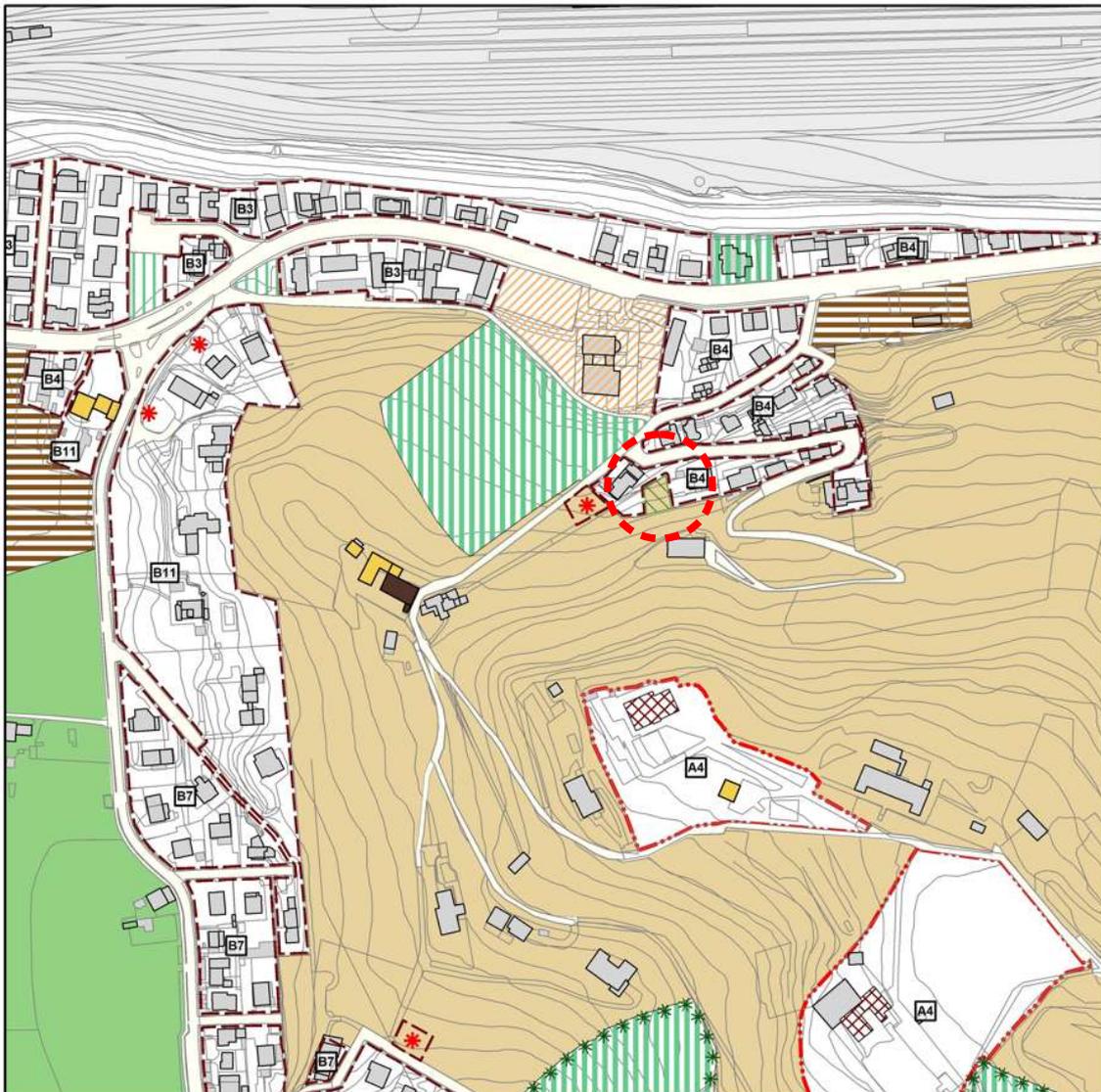


estratto PI vigente  
Elab. 3 - Zonizzazione





estratto PI variante  
**Elab. 3 - Zonizzazione**





## N. 02 - Secondin Tommaso, Secondin Livia

Il terreno oggetto di riclassificazione è una porzione di lotto, di circa 1400 mq, in località Saviabona a ovest dell'omonima strada e si attesta sul retro della prima cortina edilizia. Il lotto in oggetto si configura come area produttiva-commerciale residua dell'ambito più ampio e già edificato che si attesta lungo via Molini.

Il terreno ricade in parte in zona di D1 per "insediamenti economico e produttivi esistenti e di completamento", con indice fondiario pari a 0,8 mq/mq, Superficie coperta massima il 60% e altezza massima di 10 m. La restante parte del mappale ricade in zona E "Rurale ambientale".

L'area è assoggettata alla tutela fluviale ai sensi della L.R. 11/2004 art. 41 e in minima parte ricade nella fascia di rispetto "risorse idropotabili" di cui all'art. 15 delle NTO.

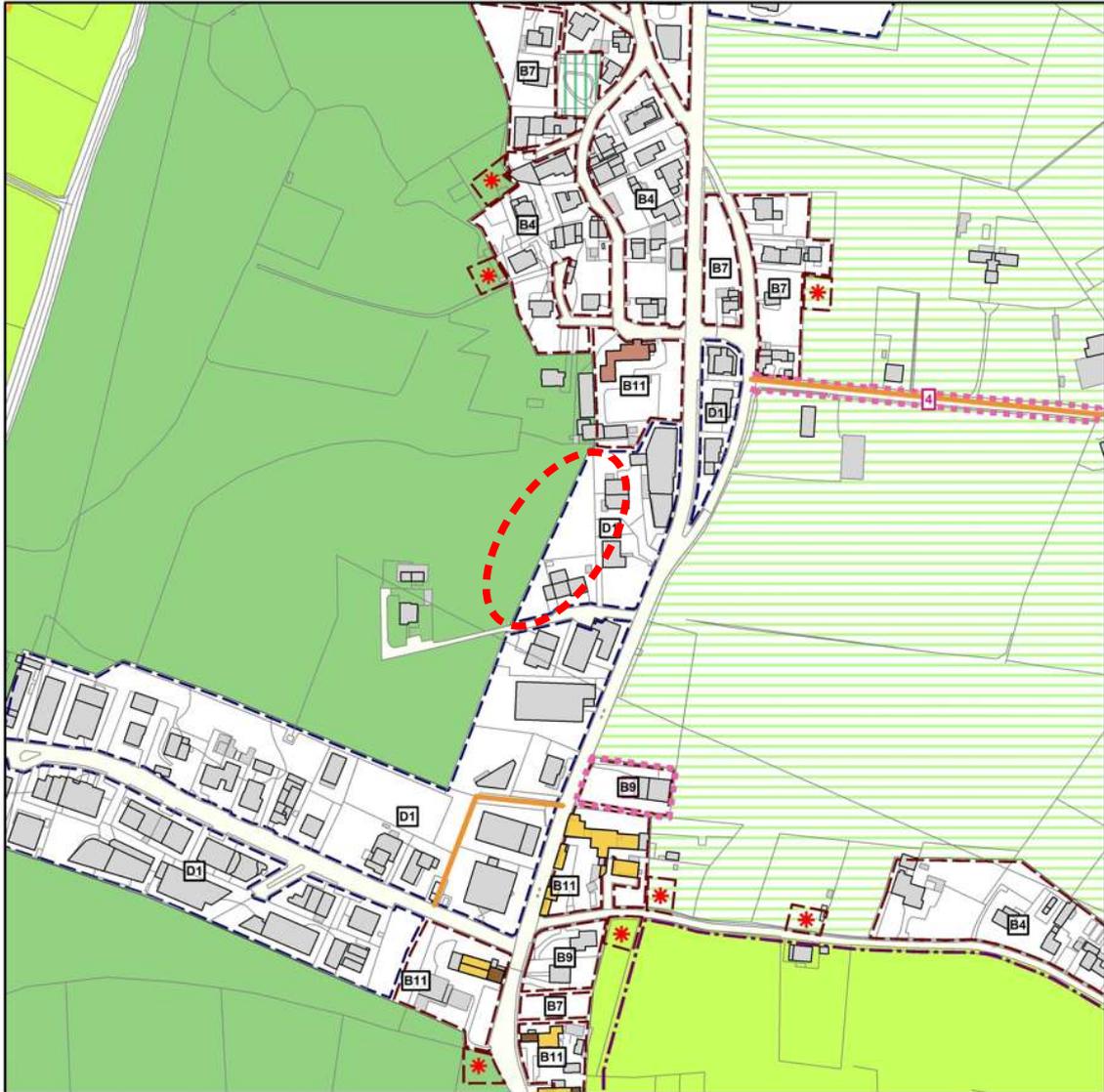
La conformazione della porzione di terreno edificabile e la tipologia edilizia degli edifici produttivi, di grandi dimensioni, rende difficile lo sfruttamento del lotto a fini produttivi, come previsto dal PI e come l'uso effettivo dello stesso dimostra. Infatti, l'uso del suolo è da tempo agricolo.

Per quanto sopraesposto, vista l'adiacenza alla zona agricola, si propone di riclassificare la porzione attualmente D1 in "rurale ambientale". Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione viene posta l'apposita grafia di "area inedificabile" ai sensi dell'art. 40 delle NTO.



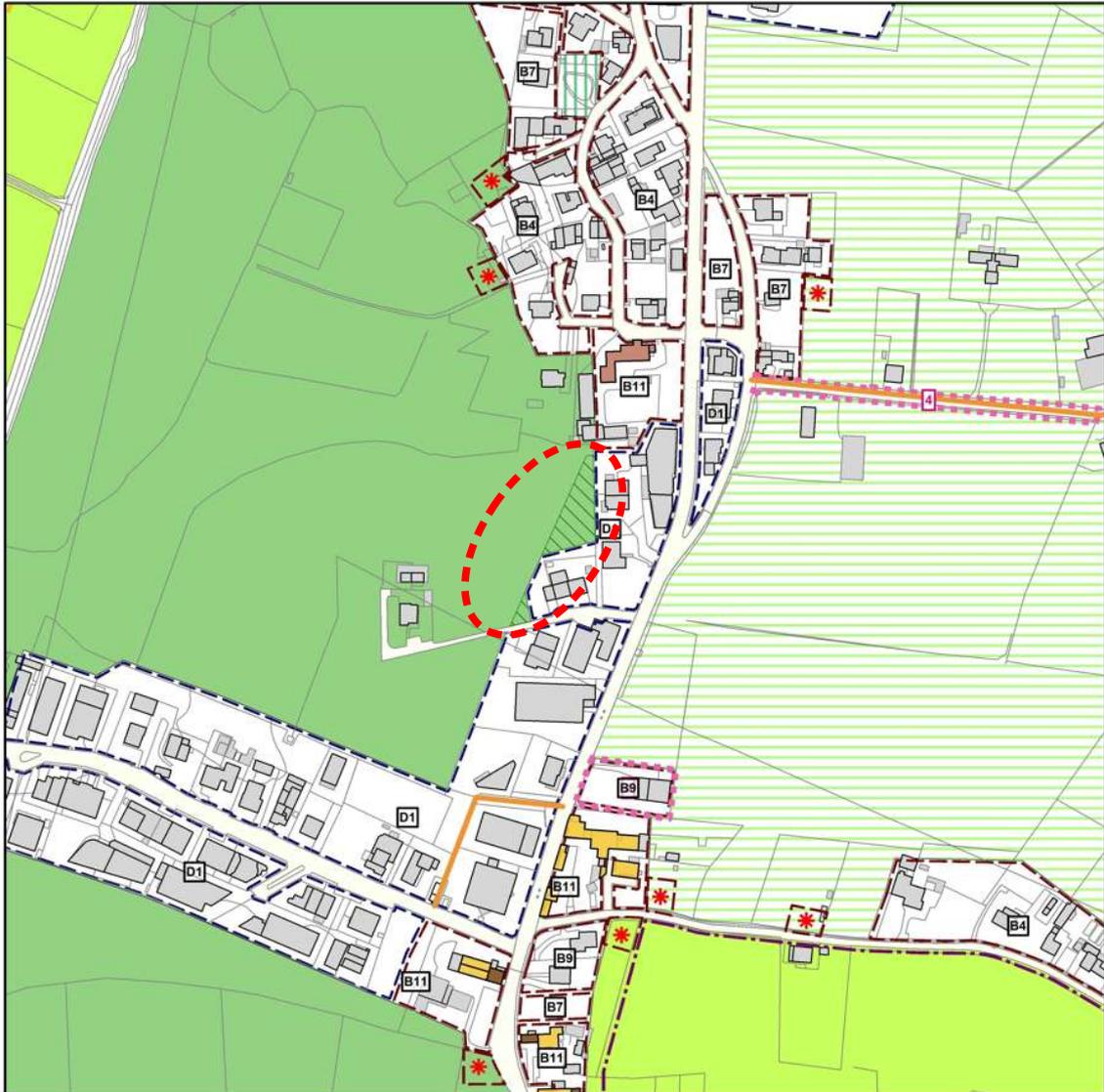


estratto PI vigente  
Elab. 3 – Zonizzazione





estratto PI variante  
Elab. 3 – Zonizzazione





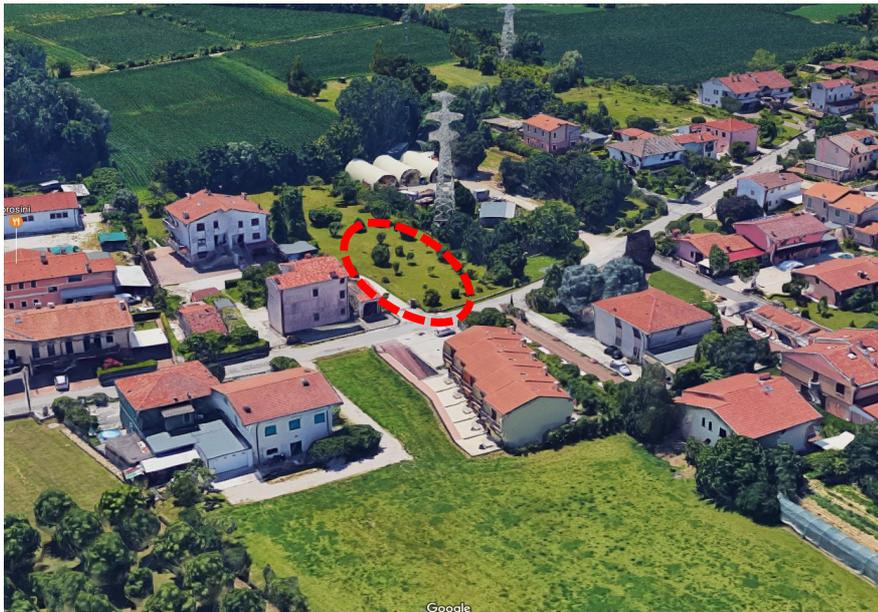
### N. 03 - Andreon Marina, Andreon Damiano e Andreon Daniele

L'istanza di riclassificazione riguarda una modesta porzione di terreno, di circa 145 mq, che si attesta sul lato sud di via San Giovanni a Maddalene, in posizione pressoché centrale rispetto al nucleo edificato.

La parte oggetto di richiesta è classificata dal PI in parte come zona B9 "residenziale mista esistente e di completamento", ed è regolata dall'art. 37 delle NTO del PI che gli attribuisce un indice fondiario di 0,35 mq/mq e un'altezza massima 7,5 m. La restante porzione di mappale è già individuata dal PI come zona rurale.

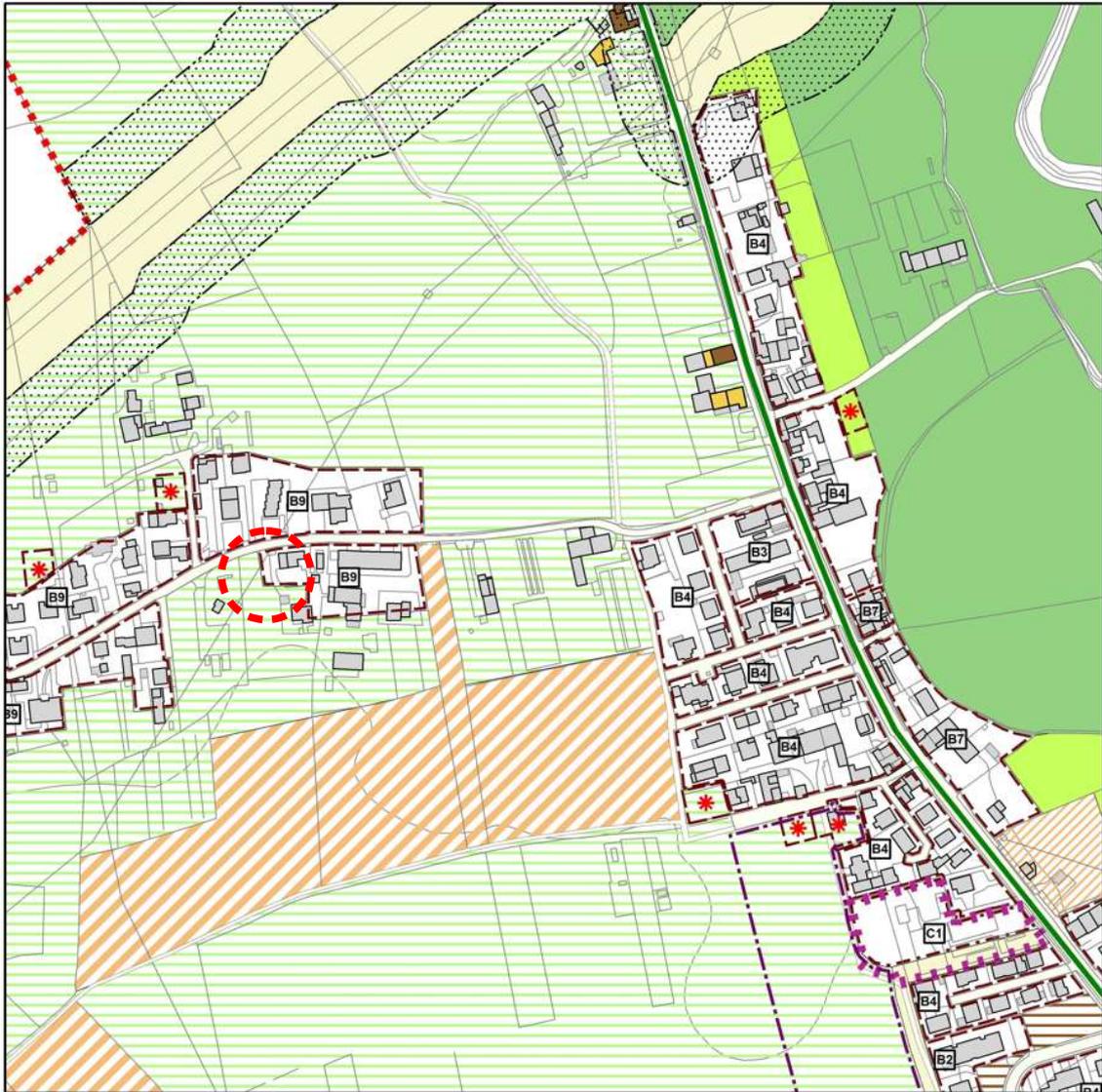
L'intero mappale è utilizzato come giardino del vicino lotto edificato, tuttavia solo una porzione è classificata come residenziale.

Vista la situazione di permeabilità del suolo e l'adiacenza alla zona agricola si ritiene di riclassificare la porzione attualmente edificabile in ZTO E "rurale agricolo". Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione viene posta l'apposita grafia di "area ineditabile" ai sensi dell'art. 40 delle NTO.



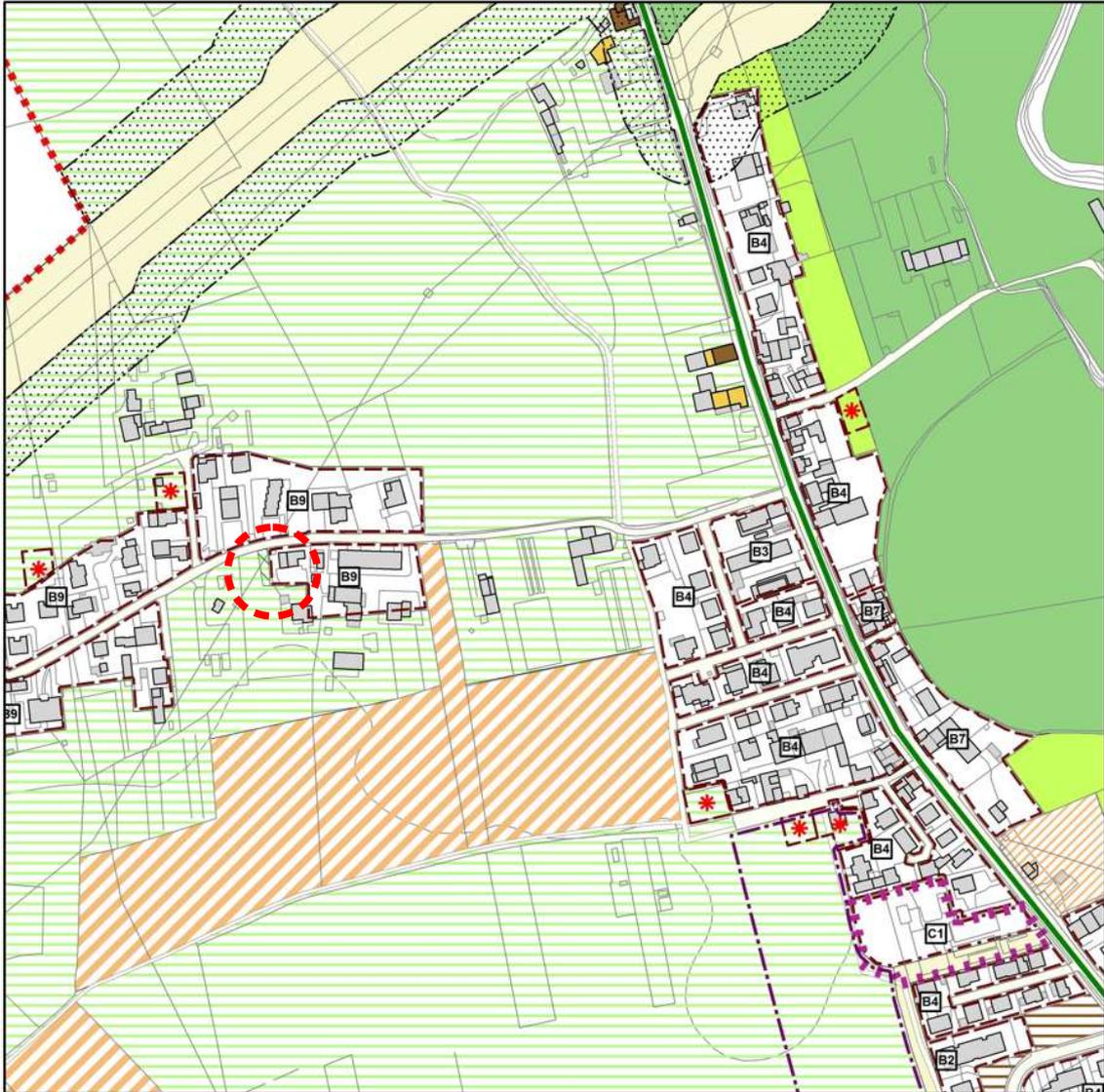


estratto PI vigente  
Elab. 3 – Zonizzazione





estratto PI variante  
Elab. 3 – Zonizzazione





#### N. 04 - Pigionì Luigino, Zancan Teresina

La richiesta è pervenuta via mail il 17 marzo e riguarda un terreno in zona Carpaneda, di circa 760 mq, per il quale era già stata presentata domanda in un precedente Avviso, in seguito ritirata dai privati prima dell'inizio dell'iter di variante.

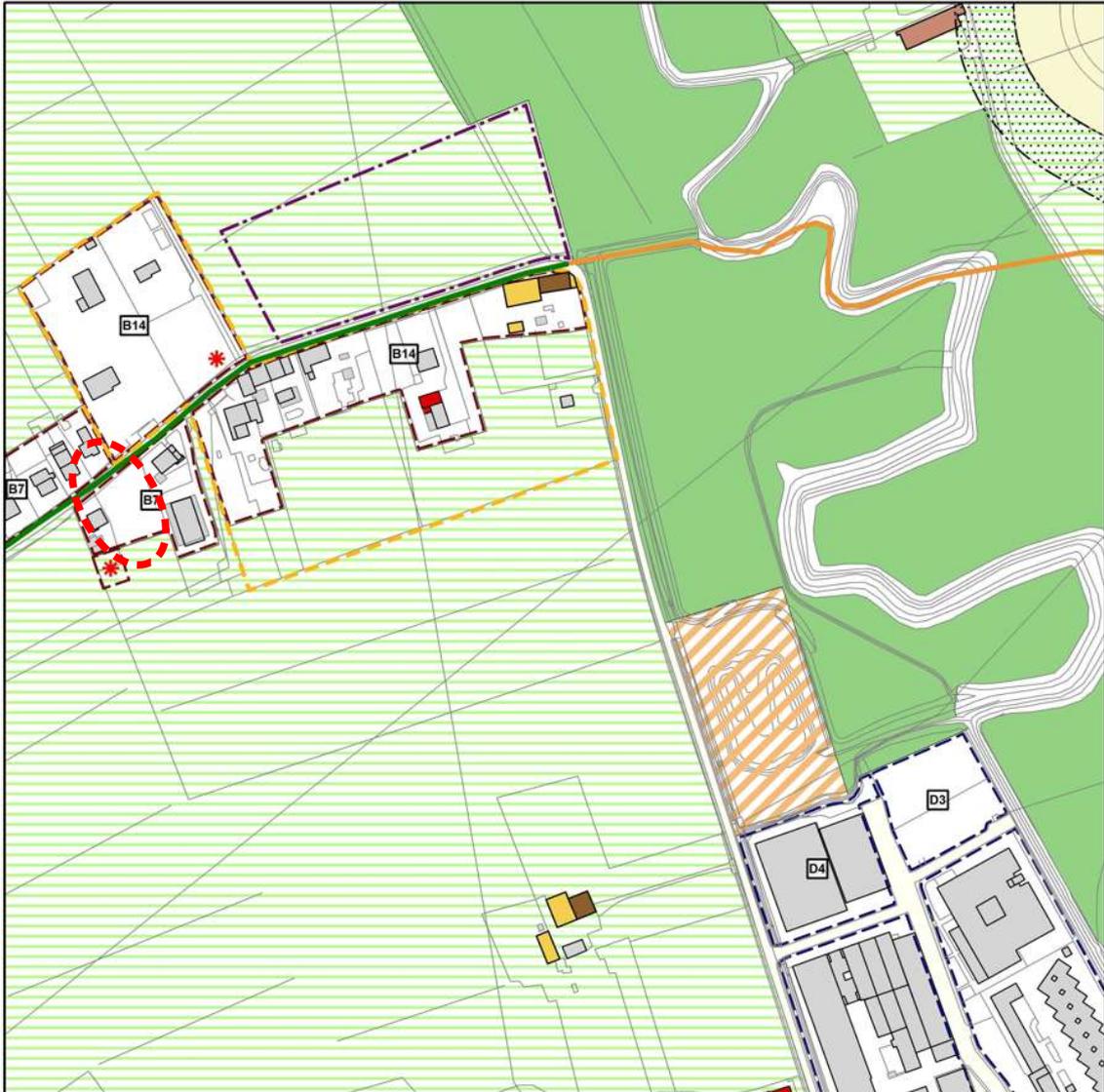
Il terreno è parzialmente classificato come zona B7 "residenziale mista esistente e di completamento", ed è normata dall'art. 37 delle NTO, con indice di utilizzazione fondiaria di 0,35 mq/mq e altezza massima 9 m. Il lotto confina con altri a medesima destinazione di zona, ha una forma lunga e stretta con accesso sul lato corto da strada della Carpaneda, la restante parte è classificata come rurale agricolo.

Si propone la riclassificazione in agricolo in quanto l'immediato intorno ha tale destinazione e vocazione, in particolare il terreno in oggetto viene riclassificato in zona E "rurale agricolo". Nell'Elaborato 3 – Zonizzazione viene posta l'apposita grafia di "area inedificabile" ai sensi dell'art. 40 delle NTO.



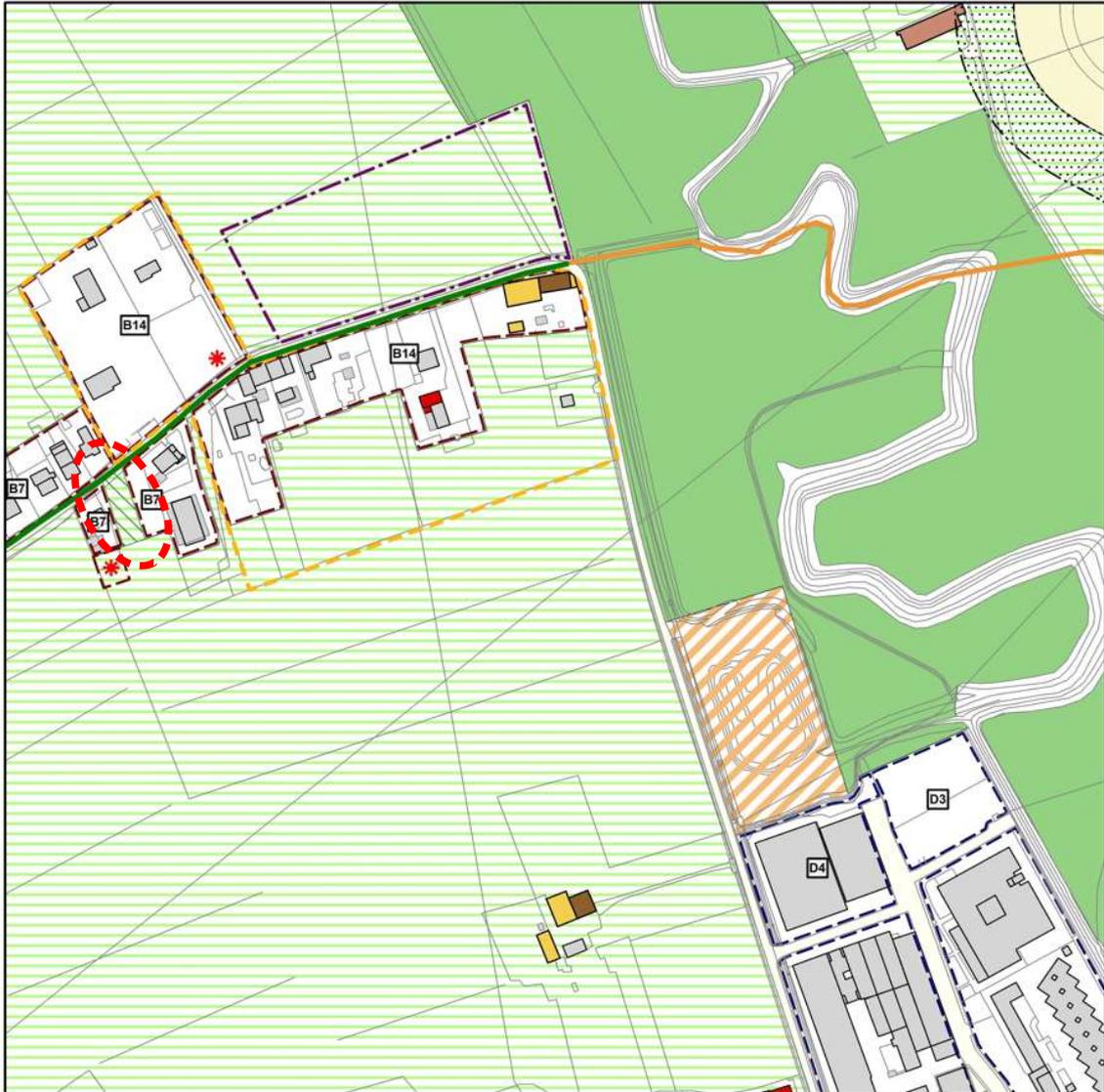


estratto PI vigente  
**ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE**





estratto PI variante  
Elab. 3 – Zonizzazione





### 3. RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO DI PUA

Per quanto concerne le aree ricadenti in ambiti assoggettati a PUA, si è ritenuto che la scelta non dovesse in alcun modo incidere sulle future possibilità di presentazione e progettazione del piano, ossia che l'eventuale stralcio di un'area non limiti o danneggi la pianificazione delle aree afferenti all'ambito.

L'unica istanza che interessa un ambito soggetto a pianificazione attuativa è stata presentata fuori termine; i privati avevano presentato istanza di riclassificazione come osservazione alla prima Variante verde, dato che la stessa non era pertinente con in punti oggetto di controdeduzione, si è provveduto ad informare i richiedenti che la domanda poteva essere correttamente istruita con le domande del terzo Avviso 2017.

#### N. 05 FT - Cappellari Gianfranco, Pasin Clara

Il lotto oggetto di richiesta ha una forma rettangolare, di circa 11700 mq, e si attesta, con il lato minore, su strada Bertesina, nella parte nord del quartiere di San Pio X.

È un lotto che ricade completamente in zona soggetta a pianificazione attuativa denominata C32 "Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA" e che interessa una vasta zona a nord del quartiere di San Pio X, delimitata tra la strada di Bertesina, via della Scola e la linea ferroviaria Schio -Treviso. L'ambito di piano è molto esteso ed è normato all'art. 38 delle NTO. Il lotto in oggetto si estende da strada di Bertesina fin quasi la parte centrale dell'area di PUA e si colloca in una posizione tale che, una sua riclassificazione andrebbe a isolare l'appendice est del piano rendendo la progettazione dello stesso difficoltosa.



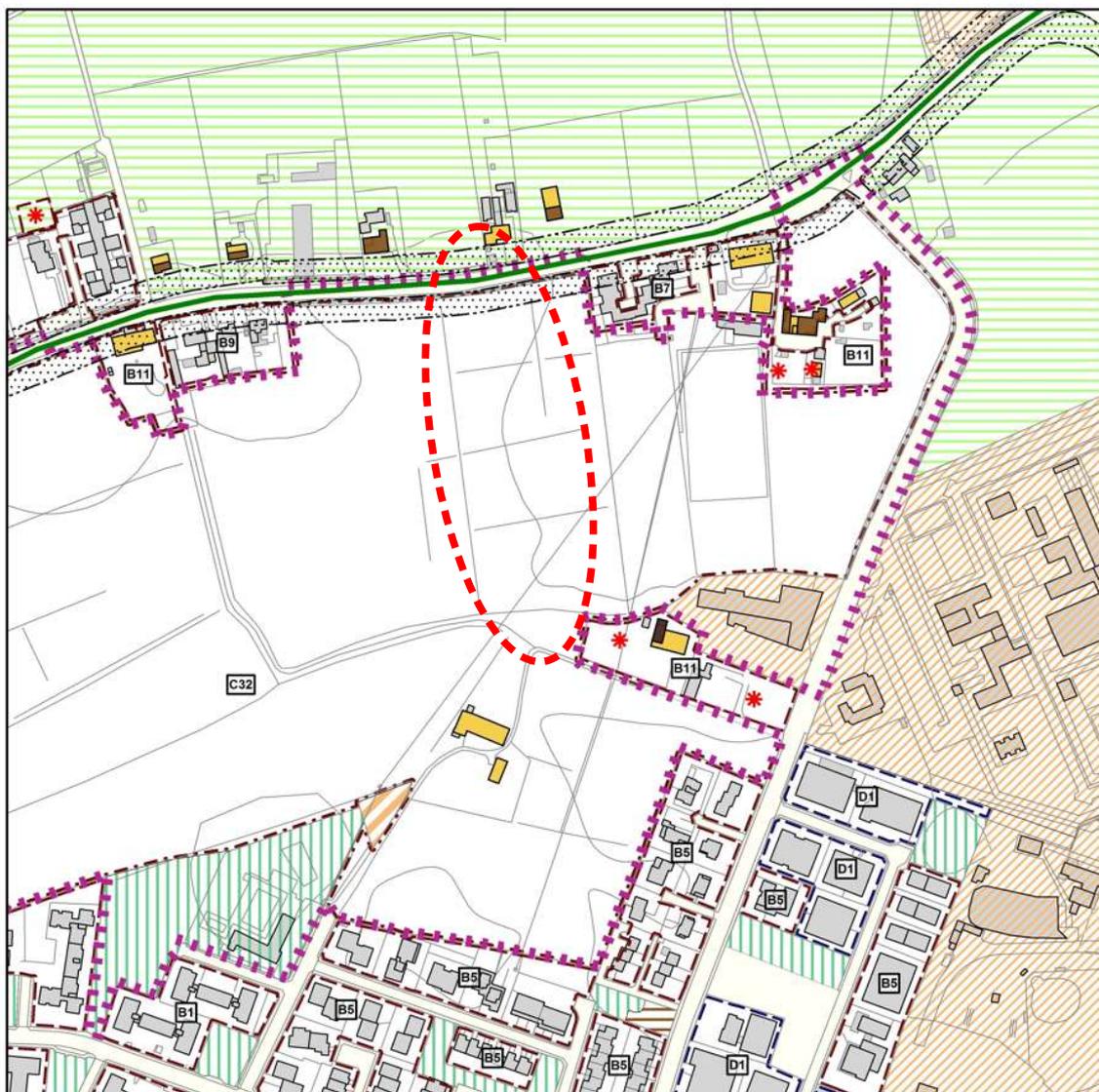
Il lotto è interessato nella parte più a sud dal passaggio dell'elettrodotto e relativa fascia di rispetto e a nord la fascia di rispetto stradale.

Una riclassificazione del lotto sia quale zona rurale, corrispondente al reale uso del suolo, sia quale zona di completamento a indice zero andrebbe a tagliare il piano in due parti. La scelta, tra zonizzazioni, non cambierebbe nella sostanza il risultato dato



che, nella fase di progettazione questo terreno dovrà mantenere, ai sensi della lettera a del comma 5 dell'art. 37, la totale permeabilità del suolo, rendendo di fatto impossibile anche l'individuazione di opere di urbanizzazione sullo stesso.  
Per quanto sopra esposto si propone di non accogliere la richiesta di riclassificazione, anche alla luce della scadenza del PI e quindi di un necessario generale ripensamento per tutti gli ambiti assoggettati a PUA.

estratto PI vigente  
**ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE**





#### 4. VERIFICA DIMENSIONAMENTO

Uno dei fattori che deve essere verificato nella predisposizione di una variante al piano urbanistico è il dimensionamento dello stesso.

Le dotazioni di servizi sono dettate dal PAT che può demandare al PI la definizione delle superfici minime per destinazione d'uso e per tipologia di standard, riportando il carico aggiuntivo generale e suddiviso per singoli Ambiti territoriali omogenei.

Il PAT di Vicenza (approvato nel 2010), in linea con quanto previsto dalla LR 11/2004, fissa la superficie minima di aree a servizi in 30 mq/ab per la residenza, in 100/100 mq/Slp per il Commerciale /direzionale e in 10/100 mq Slp per la destinazioni produttiva, lasciando al PI la distinzione tra quelli primari e secondari.

L'accoglimento delle istanze con la Variante verde ha interessato soprattutto aree residenziali e una zona produttiva. Da un calcolo della Superficie utile stralciata si è potuto calcolare che il numero di abitanti teorici di circa 9 unità.

Aree a servizi non sono state richieste in stralcio, pertanto rispetto a quanto verificato con la precedente Variante non si hanno discostamenti.

Per quanto, invece, attiene al consumo di suolo agricolo, si ritiene, in considerazione dei contenuti della variante parziale, che non vi sia riduzione della SAU potenzialmente trasformabile, lasciando così inalterata la previsione di trasformazione del Piano degli Interventi, quantificata in 130.327 mq.