



VARIANTE VERDE 2017

ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015

OSSERVAZIONI - ISTRUTTORIA TECNICA
Ottobre 2017

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



NOTA INTRODUTTIVA

Con delibera n. 26 del 13.07.2017 (PGn 95765), il Consiglio Comunale ha adottato la Variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015, riguardante la riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria loro riconosciuta.

La variante è stata quindi depositata dal giorno 17.07.2017 al 16.08.2017 presso il Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio – Settore Urbanistica e la Segreteria Generale, altresì consultabile presso gli uffici del Forum Center o sul sito www.vicenzaforumcenter.it. Le eventuali osservazioni dovevano essere presentate entro il 15.09.2017, o in forma cartacea o tramite PEC avendo ad oggetto “Variante verde 2017”.

Gli elaborati di variante sono:

- Relazione illustrativa,
- Elaborato 3 – Zonizzazione
- Banca dati alfa-numerica e vettoriale su DVD.

Come risulta dal Registro Protocollo (PGN. 125628 del 22.09.2017), entro il termine di scadenza è pervenuta un'unica osservazione presentata dal Sig. **Luigi Pretto** (riportata in estratto).

Spett. COMUNE DI VICENZA - SETTORE URBANISTICA
Piazza Biade, 26
36100 Vicenza (VI)
vicenza@cert.comune.vicenza.it

OSSERVAZIONE alla variante verde al Piano degli Interventi 2017

Alla c.a.

- ASSESSORE all' URBANISTICA Dott. Antonio DALLA POZZA
ed al
-Direttore Dott. Danilo Guarti
Settore Urbanistica del Comune di Vicenza

Richiedente: sig. Luigi Pretto

Il sottoscritto ing. Luigi Pretto, nato a Vicenza (VI) il 21/09/1947 C.F. PRT LGU 47P21 L840 G residente in Strada della Caveggiara n. 35, presenta la seguente:

OSSERVAZIONE ALLA VARIANTE VERDE 2017 AL PIANO DEGLI INTERVENTI,

variante parziale adottata con la Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 13.07.2017 ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 11/2004. Nello specifico, trattasi di ridefinire la classificazione indicata nell'Elaborato n. 3 del Piano degli Interventi vigente dei mappali n.ri 1388-1390-1401, di proprietà del Sottoscritto a seguito della Denuncia di Successione e Divisione del 31.07.2013. Tali mappali definiscono un lotto che risulta, dall'epoca del P.E.E.P. di Bertessinella, essere sempre stato a destinazione residenziale – analogamente alle aree incluse precedentemente nel P.E.E.P. di Bertessinella la cui destinazione derivante dalla classificazione R PEC è l'attuale classificazione come ZTO B.5. Si sottolinea – inoltre - che il lotto, oggetto della presente Osservazione, non è mai stato oggetto di procedure di esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale ed è infatti sempre rimasto in proprietà.

Si chiede pertanto che tale area, identificata attualmente in ZTO F ai sensi dell'art. 44 del vigente P.I., ossia area per "servizi a supporto della viabilità di progetto (Fd)", venga riclassificata come ZTO B.5 come da precedente destinazione.

CRONISTORIA DELL'AREA.

L'area era stata precedentemente inclusa nel P.E.E.P. di Bertessinella. La ditta Pretto, proprietaria di alcuni appezzamenti di terreno inclusi nelle previsioni urbanistiche del suddetto P.E.E.P., fu espropriata per circa 40.000 mq. Tali espropri, però, non hanno riguardato l'area richiesta che fu oggetto di svariate trattative con l'Amministrazione Comunale e che venne infine lasciata in proprietà e ad uso residenziale con decisione della Giunta Municipale dell'epoca.

Nell'attuale Elaborato n. 3 del P.I., l'area in questione è indicata come ZTO F, ossia "zona destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale", e nello specifico trattasi di zona (Fd) ai sensi dell'art. 44 delle NTO: "servizi a supporto della viabilità di progetto".

Si fa presente che l'area era sempre stata a destinazione RESIDENZIALE, destinazione che si chiede di reintrodurre come precedentemente (infatti gli standard erano già stati definiti e recepiti in altre aree).

LA PRESENTE RICHIESTA INTENDE FARE RIFERIMENTO ALLA OSSERVAZIONE PRESENTATA NELLA VARIANTE VERDE 2016 , PG.N. 26380 Numero 36 di Osservazione

Tale richiesta venne definita NON ACCOGLIBILE in base a considerazioni non puntuali.

Infatti la volumetria esistente sui mappali 1013-1014-1016 valutata pari a 5.800 metri cubi in REALTA' risulta REALIZZATA pari a 4.071,50 metri cubi, come si evince dalla progettazione,dalla abitabilità e dalla sagoma esistente.

Il lotto assegnato per l'edificio costruito sui mappali 1013-1014-1016 Foglio 11 del Comune di Vicenza risulta dalla cessione dell'area di cui all'atto n.2683 di P.G. e N.25241 di Rep.S.

PERTANTO LA CUBATURA DISPONIBILE NON E' STATA TUTTA SATURATA DALL'EDIFICIO ESISTENTE COME DALLA ISTRUTTORIA PRODOTTA DALL'UFFICIO URBANISTICA.

ESISTE QUINDI DISPONIBILITA' DI INDICI EDILIZI PER SODDISFARE LA MIA RICHIESTA SUI MAPPALI 1388-1390-1401 Foglio 11 del Comune di Vicenza in quanto per la realizzazione dell'edificio esistente NON E' STATO MAI IN ALCUN MODO UTILIZZATO L'INDICE DISPONIBILE SUL LOTTO DI MIA ATTUALE PROPRIETA'

A tale scopo si uniscono le documentazioni fornitemi,con accesso agli atti, dall'Ufficio Patrimonio,Ufficio Casa,Ufficio Contratti ed Edilizia Privata del Comune di Vicenza.

Inoltre dopo incontro con tecnico dott.ssa Lisa Scuccato della Sezione Urbanistica ho fatto presente la reale situazione.

Conscio della difficoltà dell'istruttoria espletata in quanto oggetto di vecchie pendenze e ricorsi, CHIEDO DI INSERIRE LA MIA RICHIESTA NELLA ATTUALE VARIANTE IN QUANTO SONO STATI INTERPRETATI ERRONEAMENTE ALCUNI PARAMETRI DI DIFFICILE VALUTAZIONE DOCUMENTALE.

Si allegano alla presente:

- Estratto dell'ortofoto, con indicazione del mappale in oggetto;
- Estratto dell'Elaborato n. 3 della Variante Verde del P.I. con variazione richiesta;

- Estratto dell'Elaborato n. 3 della Variante Verde del P.I. con variazione richiesta con indicazione del mappale in oggetto;
- Estratto del P.R.G. vigente fino all'adozione del Piano degli Interventi nel 2011;
- Estratto dei P.R.G. precedenti;
- Estratto del P.E.E.P. di Bertessinella;
- Mappa catastale con indicazione del mappale oggetto di Osservazione alla Variante Verde del P.I.;
- Rilievo fotografico.
- ALLEGATO 1) Risposta alla precedente osservazione variante verde 2016
- ALLEGATO 2) Certificazione abitabilità edificio esistente sui mappali 1013-1014-1016 (Progetto N.18432 U.T.)
- ALLEGATO 3) Presentazione progetto N.18432 U.T.
- ALLEGATO 4) Atto di Cessione Proprietà lotto esistente sui mappali 1013-1014-1016 sui quali è stato realizzato il edificio di cui al progetto N. 18432 U.T. con **VOLUME 4071,50 metri cubi**

Vicenza, 12.09.2017

Ringraziando per la cortese attenzione,
si porgono cordiali saluti.

Il proprietario,
ing. Luigi Pretto


Timbro e firma





ISTRUTTORIA

NUMERO OSSERVAZIONE 1

DATA PRESENTAZIONE	13.09.2017
PG.N.	121494
DATA PROTOCOLLO	14.09.2017
LOCALIZZAZIONE	Bertesinella
SOGGETTO PRESENTANTE	SIG. LUIGI PRETTO

CONTENUTO SINTETICO OSSERVAZIONE

Il sig. Pretto rinnova l'osservazione fatta alla precedente variante verde e che era stata ritenuta non accoglibile.

L'area in proprietà, riferita ai mappali nn. 1388/1390/1401 del fog. 11, è classificata dal PI come Zona per servizi a supporto della viabilità di cui all'art. 44 della NTO. Viene dunque rinnovata la richiesta di riclassificazione dell'area in B5 "Zona residenziale e mista esistente e di completamento", aducendo che l'istruttoria precedentemente fatta dagli uffici non fosse corretta.

L'area faceva parte di un Piano per edilizia economico e popolare, nella controdeduzione è stato scritto che *nella redazione del Piano degli Interventi, al fine di rendere il più chiara possibile la lettura delle previsioni urbanistiche su ciascun terreno, si è scelto di esplicitare la destinazione urbanistica di ciascuna area interna ai vecchi piani P.E.E.P. È stata quindi compiuta una ricognizione degli stessi, rilevando che l'unità minima di progettazione nella quale si inserisce il lotto oggetto di osservazione era stata saturata.*

Il sig. Pretto con questa nuova osservazione alla variante sostiene che "la cubatura disponibile non è stata tutta saturata dall'edificio esistente come dalla istruttoria prodotta dall'ufficio urbanistica".

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera a) del punto 2) della deliberazione di C.C. n. 26 del 13.09.2017.

La variante in corso consegue alle richieste di riclassificazione pervenute a seguito dell'Avviso pubblico PGn 5599, con il quale i privati cittadini hanno avuto modo di richiedere l'inedificabilità dei propri terreni, non sono stati introdotti ulteriori temi alla proposta di variante, pertanto la riclassificazione di cui alla presente osservazione va in senso opposto all'obiettivo di variante.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE.