COMUNE DI VICENZA

VARIANTE VERDE 2019

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

ELABORATI DI VARIANTE

settembre 2019

a cura dell'Assessorato all'urbanistica, pianificazione e riqualificazione del territorio, edilizia privata

ELABORATI DI VARIANTE

Relazione illustrativa

Premessa 3
1 • Contenuti della Variante al Piano degli Interventi 4
2 • Richieste di riclassificazione 5
3 • Risparmio uso del suolo – stralcio edificabilità 7
Elaborato 3 – Zonizzazione estratti PI vigente e di variante

Variante normativa 22

Estratto Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche 23

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 degli Avvisi pubblici Pgn 14633/2018 e Pgn 15199/2019, pubblicati in ottemperanza all'art. 7 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili, della Legge regionale n. 4 del 16 marzo 2015.

Si evidenzia che la presente variante deve tener conto di un quadro pianificatorio comunale complesso, poiché la variante al PI relativa al rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza (adozione marzo 2018) e, soprattutto, la variante al PAT relativa all'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (adozione giugno 2019), sono entrambe nella fase di controdeduzioni e pertanto il loro iter non è ancora concluso.

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 di adozione della variante al PAT.

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 i successivi "Avvisi", da ultimi quello dal 29 gennaio al 31 marzo 2018 (Pgn 14633), che ha visto la presentazione di due richieste di variazione urbanistica e quello dal gennaio 2019 con scadenza 31 marzo 2019 (Pgn 15199), che ha visto la presentazione di altre 3 richieste. Successivamente sono peraltro pervenute ulteriori sei istanze, alle quali si viene a dare una risposta con la presente Variante.

Considerato che 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, sono stati indicati alcuni principi per la valutazione delle stesse, già indicati e avvalorati dalla Giunta comunale nella votazione deliberativa n. 163/2015.
In particolare 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.

2 ● LE RICHIESTE DI RICLASSIFICAZIONE

AVVISO - Scadenza marzo 2018

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
1	19847	7/2/2018	ZANON GIULIO	C34	Fg. 73 mapp. 1822
2	48857	29/3/2018	ANTONIAZZI ANGELINA ANTONIAZZI ANTONIO ANTONIAZZI CLAUDIO ANTONIAZZI ANNA MARIA BAGHIN GIANFRANCA ANTONIAZZI CLEMENTINO ANTONIAZZI NICOLA ANTONIAZZI RACHELE ANTONIAZZI TOMMASO	C29	Fg. 30 mapp. 100

AVVISO - Scadenza marzo 2019

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
3	192716 ritirata con Pgn 98418/19	24/12/2018	OLIVIERO ALFONSO FRIZZI VIRGILIA	D1	Fg. 77 mapp. 648
4	37275	5/3/2019	OLIVIERO BRUNO	B7	Fg 62 mapp.483
5	48654	20/3/2019	BONATO MARIA PIA FINELLO CLAUDIA FINELLO GIUSEPPINA FINELLO BENITO	C16	Fg. 17 mapp. 347
6	124468 F.T.	5/8/2019	PRETTO NICA	C33	Fg. 11 mapp.1394
7	124541 F.T.	5/8/2019	CERATO ENZO POLATO LORENA CERATO NICOLA CERATO MARTINA	C33	Fg. 11 mapp.1148 parte
8	125987 F.T.	7/8/2019	BARCARO PAOLA BARCARO FLAVIA	C33	Fg. 11 mapp.1231 p.,1232 p., 1233, 1234,1241,1242,1243, 1244 p., 1245 p., 1246 p.,1247 p., 1248p., 1249 p., 1253, 1254, 1255,1256,1257,1258, 1259,1260,1261,1262, 1263,1264,1265,1280
9	126268 F.T.	7/8/2019	PRETTO LUIGI	C33	Fg.11 mapp. 1392 parte, 1393

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
10	126808 F.T.	8/8/2019	MAROTTI ADRIANO	C33	Fg. 11 mapp.1229 parte, 1239
11	148319 F.T.	20/09/2019	DALLA VALLE RODOLFO DALLA VALLE BEATRICE DALLA VALLE GUGLIELMO DALLA VALLE FRANCO DALLA VALLE MASSIMO DALLA VALLE CATERINA	C33	Fg. 11 mapp. 89

La richiesta di variante verde presentata dai signori Oliviero Alfonso e Frizzi Virgilia è stata ritirata con nota del 25/6/2019 (Pgn 98418).

Si ricorda infine che, con l'istanza 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.

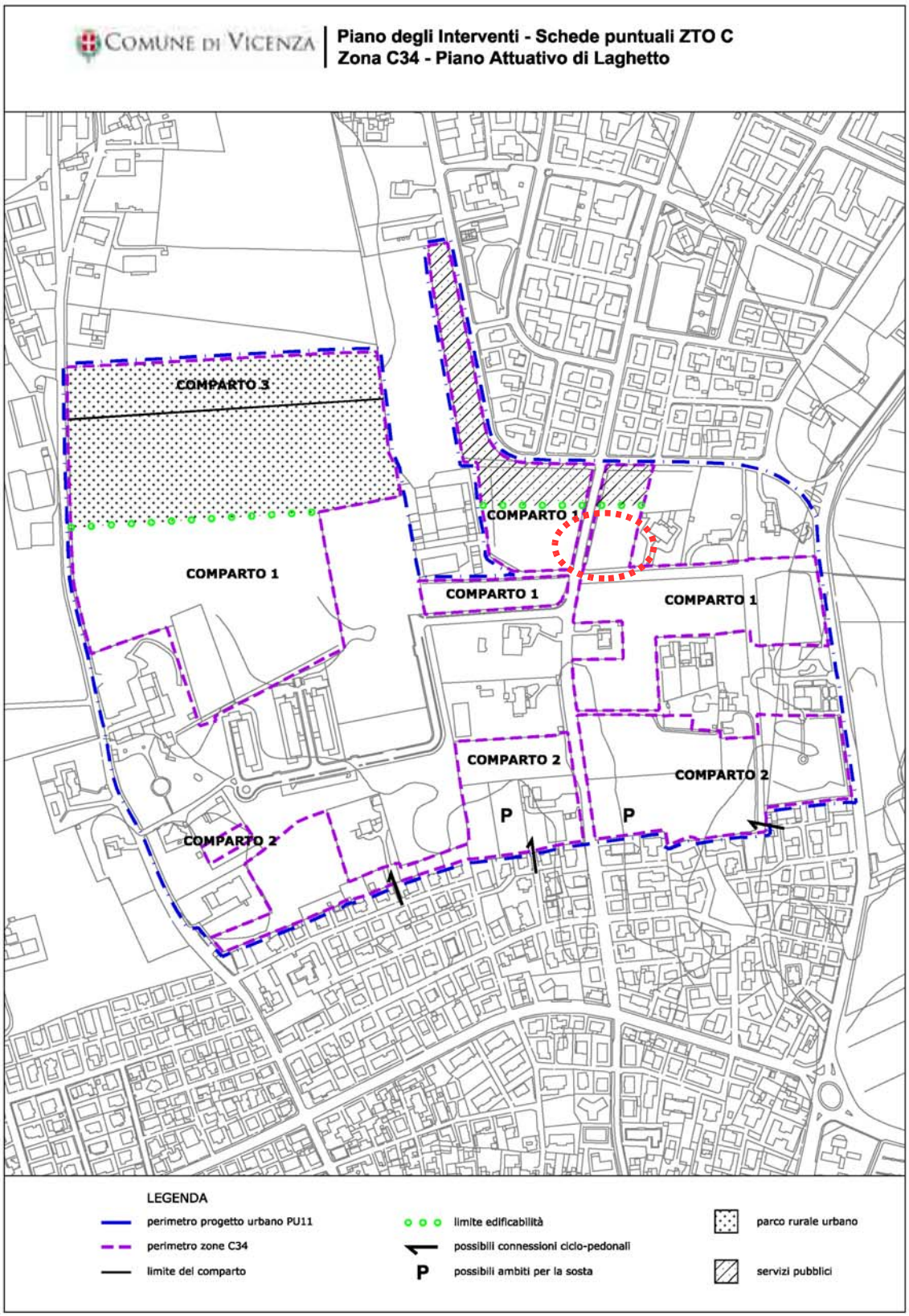
3 ● RISPARMIO DI USO DEL SUOLO – STRALCIO EDIFICABILITÀ

Richiamato quanto sopra premesso in ordine ai criteri di valutazione per l'accoglimento delle richieste pervenute, si riportano di seguito le istruttoria tecniche delle singole istanze.

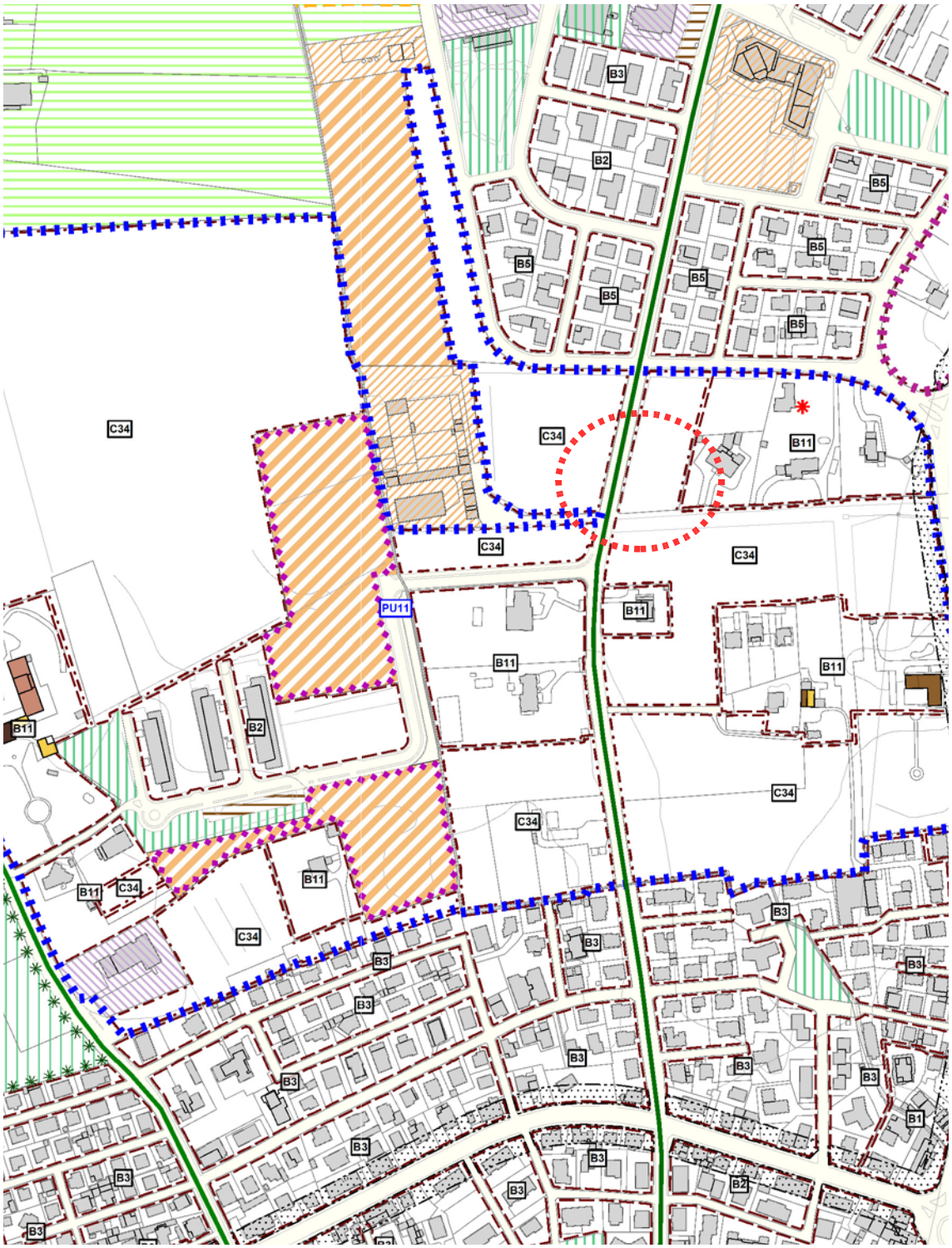
N. 01 – ZANON GIULIO

La domanda di riclassificazione riguarda un'area di circa 1.400 mq di superficie, all'interno del Comparto 1 della ZTO C – Zona residenziale di espansione assoggettata a PUA, denominata C34 a Laghetto.
Il Comparto 1 della zona C34 è normato dall'art. 38 delle NTO del PI che prevede un Indice di fabbricabilità territoriale It (mc/mq) = 0,5, altezza H massima (m) = 12, parametro S (mq) = 57.538 – min. 40% della St e parametro K = 0,1. Le Prescrizioni per il Comparto 1 confermano *"gli impegni derivanti dall'accordo di cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione, di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 15964/624 del 12/06/1997*. …"
La zona C34 è inoltre oggetto di una Scheda puntuale riportata nell'Elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche del Piano degli Interventi, ove sono indicati i limiti dei comparti e sono localizzati il parco rurale urbano e i servizi pubblici.
Valutato che l'area oggetto di richiesta non è individuata come parco rurale urbano e servizi pubblici dalla scheda urbanistica; dato atto che la zona C34 non ricade all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) di cui all'Elaborato 5 allegato alla delibera consiliare di adozione della variante al PAT, si propone di **accogliere** la richiesta e riclassificare l'area come **ZTO E - Rurale periurbano intercluso, con sovrapposto il tratteggio di "area inedificabile art. 7 LRV 4/15"** normato all'art. 40 delle NTO.
Conseguentemente, lo stralcio di tale area dall'ambito C34 comporta la riduzione proporzionale della quantità del parametro S attribuita al Comparto 1, come riportato nella tabella del capitolo "VARIANTE NORMATIVA".

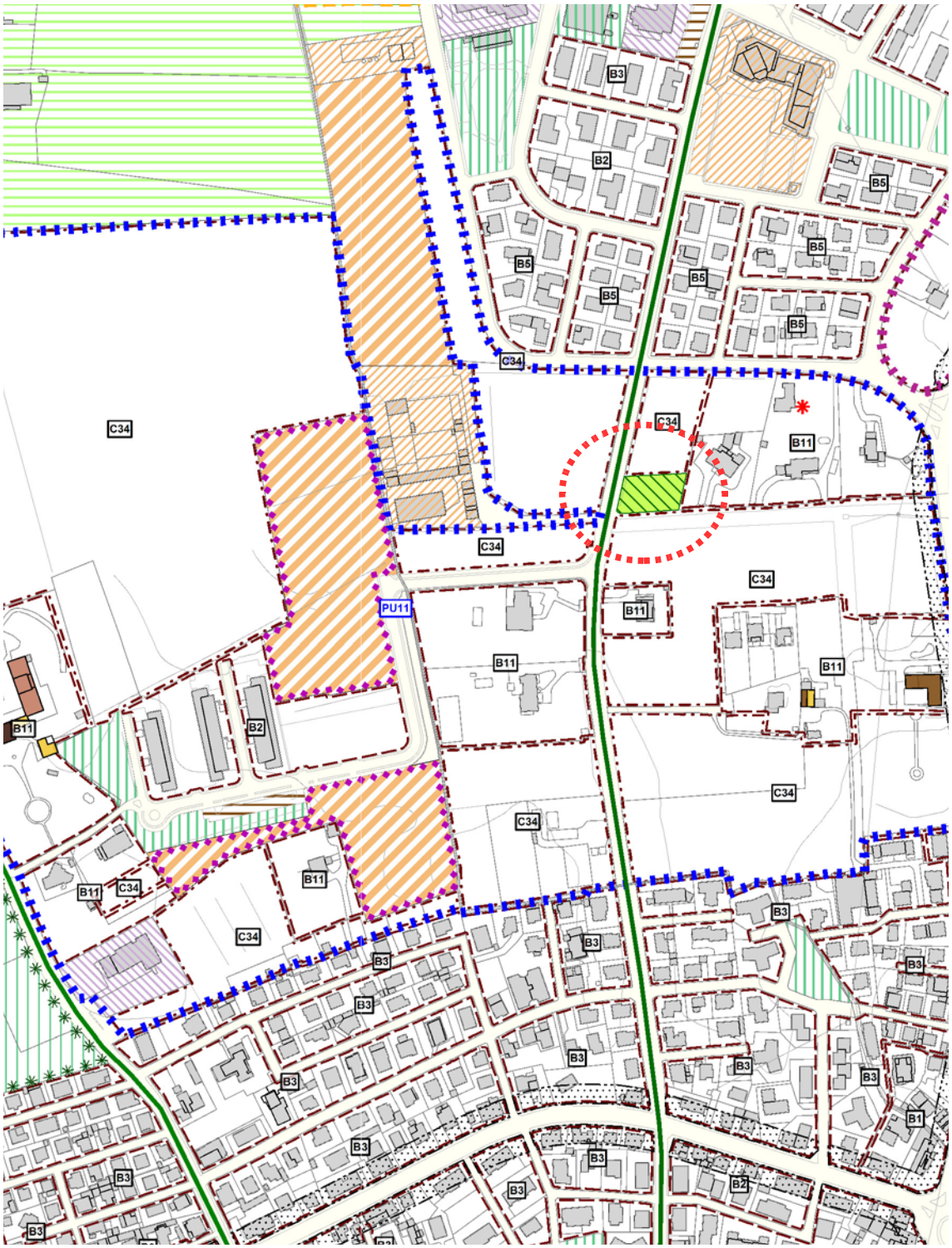
ESTRATTO SCHEDA PUNTUALE
Elab. 5 - fascicolo schede urbanistiche



ESTRATTO PI VIGENTE
Elab. 3 - Zonizzazione



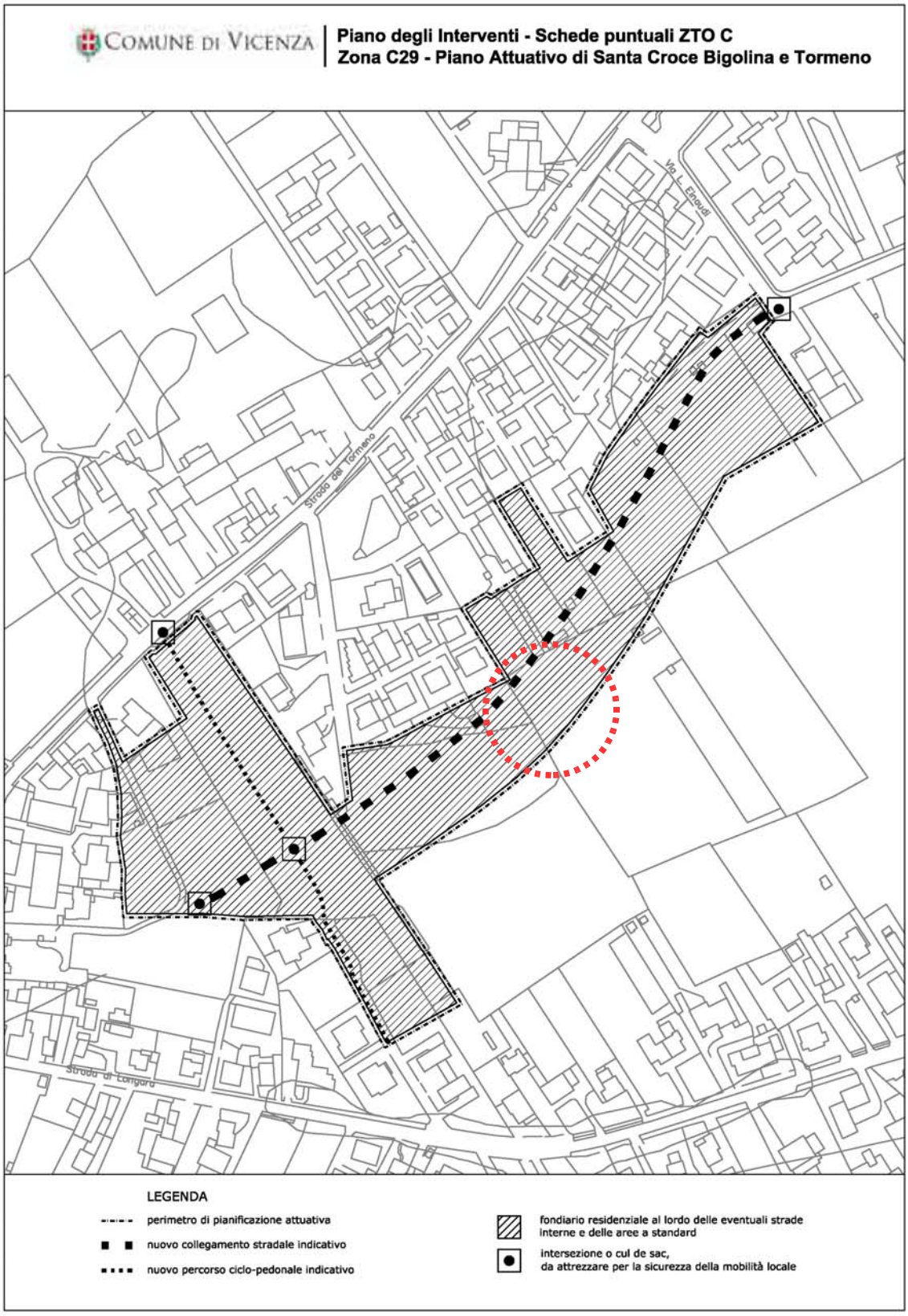
ESTRATTO PI VARIANTE
Elab. 3 - Zonizzazione



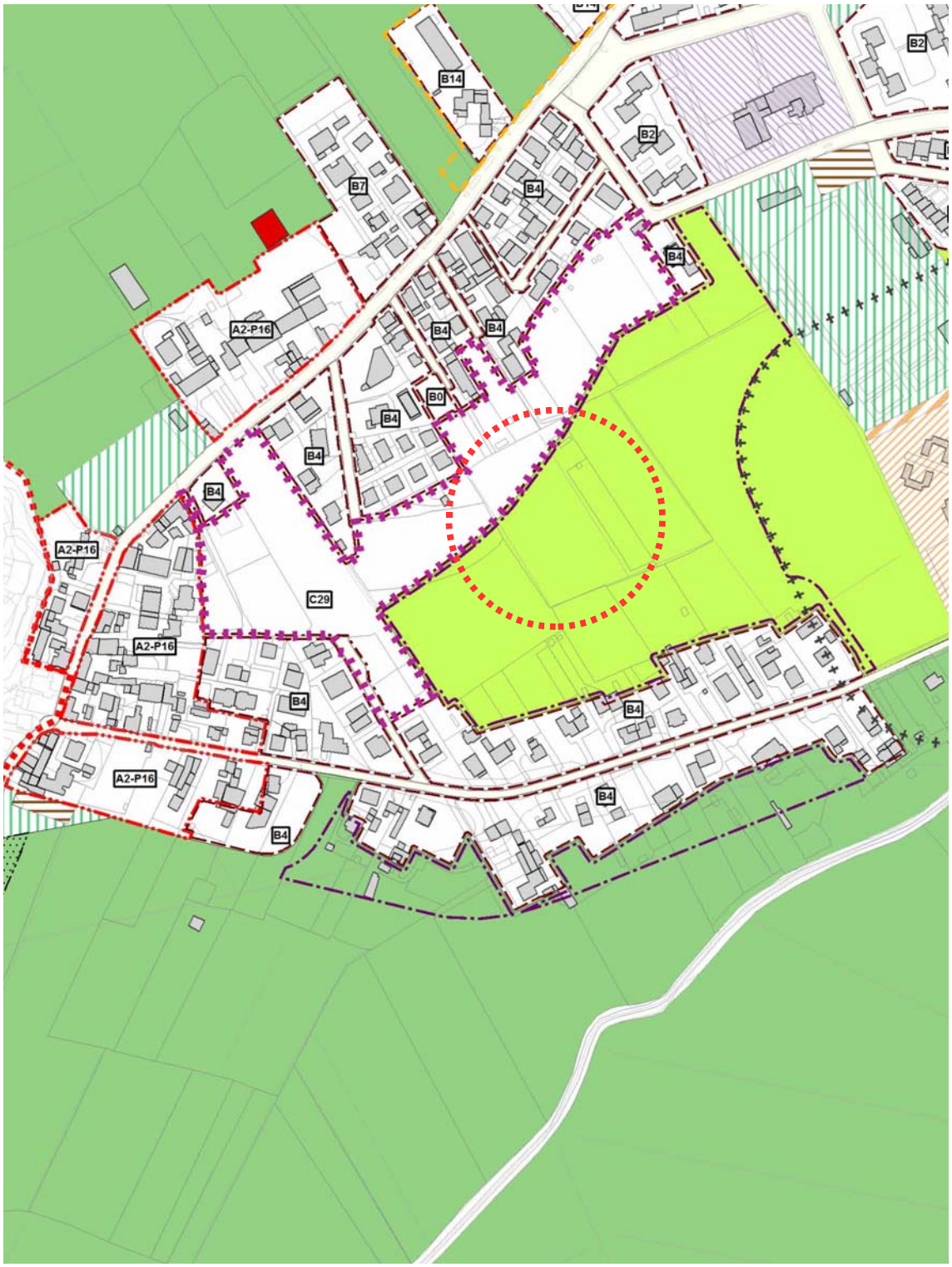
N. 02 – ANTONIAZZI ANGELINA, ANTONIAZZI ANTONIO, ANTONIAZZI CLAUDIO, ANTONIAZZI ANNA MARIA, BAGHIN GIANFRANCA, ANTONIAZZI CLEMENTINO, ANTONIAZZI NICOLA, ANTONIAZZI RACHELE, ANTONIAZZI TOMMASO

La richiesta interessa un'area di circa 8.800 mq ricadente in parte nell'ambito della zona residenziale di espansione assoggettata a PUA C29 al Tormeno (25% circa) e per la restante parte in zona agricola (ZTO E - Rurale periurbano intercluso).
La zona C29 ha un indice di utilizzazione territoriale di 0,29 mq/mq, destinazione residenziale e attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio nei limiti del parametro K=0,3; le opere di urbanizzazione devono essere minimo il 25% della superficie territoriale.
La zona C29 è inoltre disciplinata da una Scheda puntuale, di cui all'Elaborato 5 - Fascicolo schede urbanistiche del Piano degli Interventi; tale scheda individua, seppur in modo indicativo, un nuovo tratto stradale di collegamento tra via Einaudi e una laterale di strada del Tormeno, che interessa anche la proprietà in esame.
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'accoglimento dell'istanza pregiudica l'attuazione del futuro percorso viario, spina portante alla edificazione, si propone di **non accogliere** la presente richiesta.

ESTRATTO SCHEDA PUNTUALE
Elab. 5 - fascicolo schede urbanistiche



ESTRATTO PI VIGENTE
Elab. 3 – Zonizzazione



N. 03 – OLIVIERO ALFONSO E FRIZZI VIRGILIA

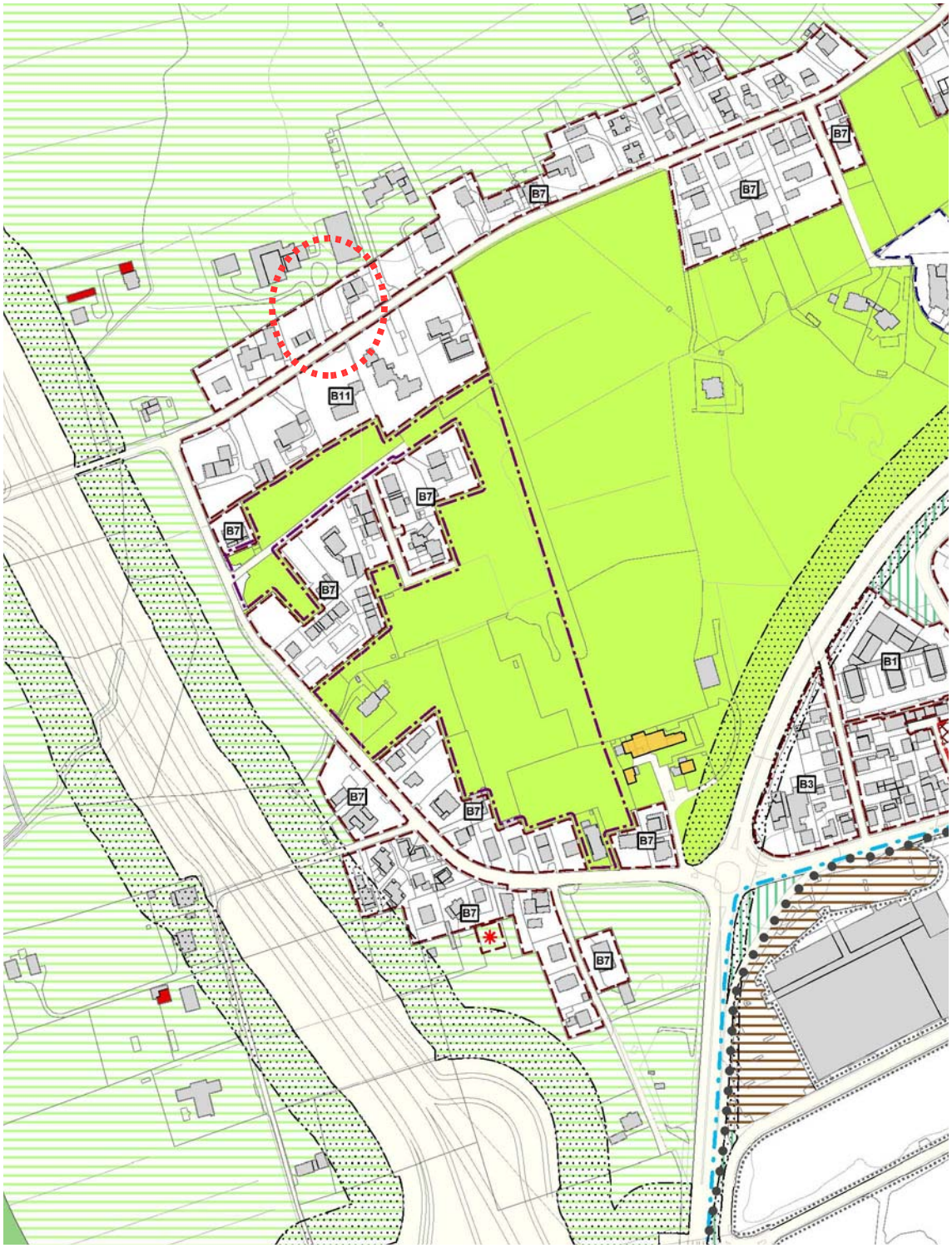
Ritirata con nota Pgn 98418/19.

N. 04 – OLIVIERO BRUNO

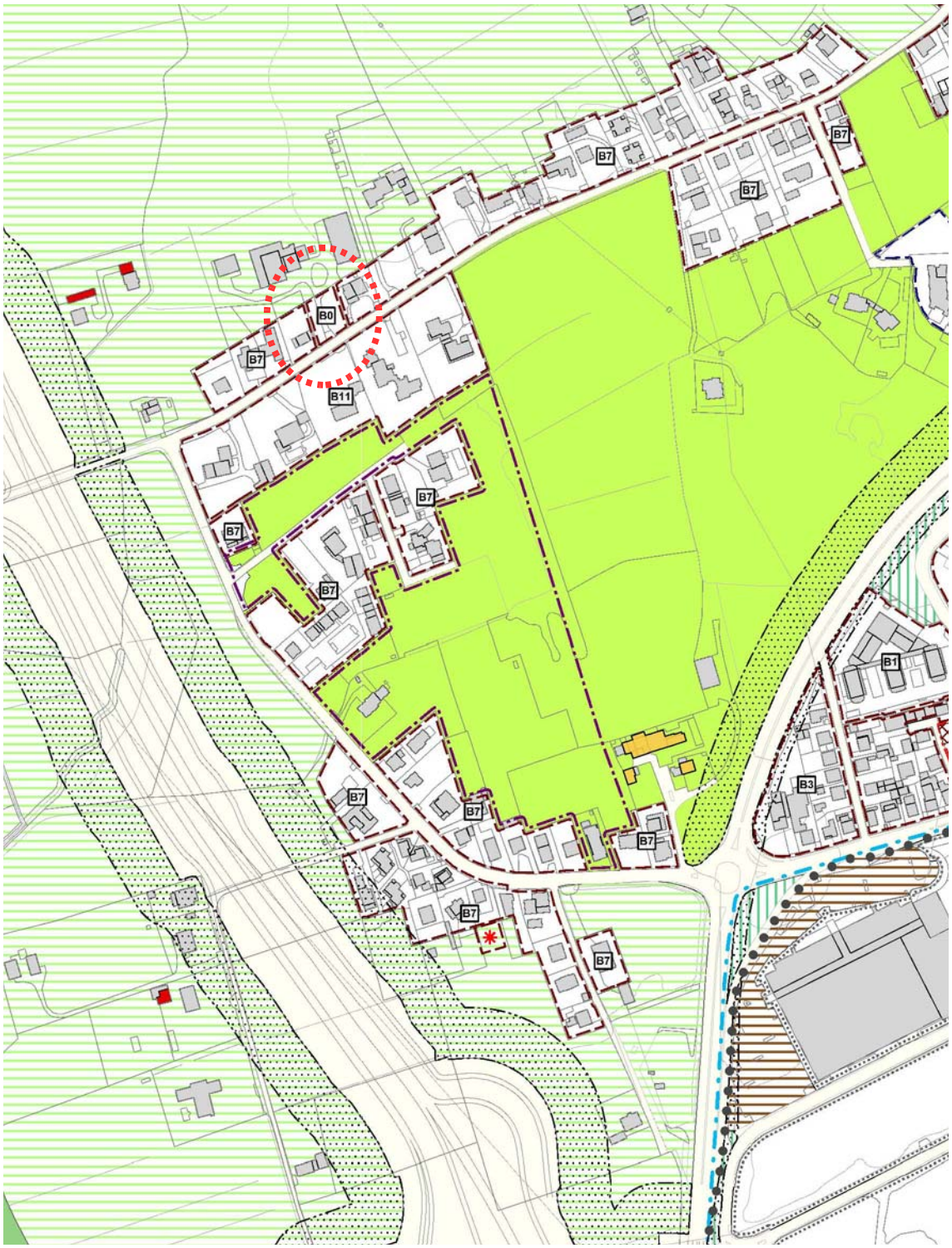
La richiesta riguarda un'area di circa 1.000 mq sita in strada Biron di Sotto, con destinazione urbanistica zto B7 – Residenziale mista esistente e di completamento.
Si tratta di un terreno pianeggiante fronte strada, affiancato da lotti edificati, attraverso in quale si accede a due lotti retrostanti ove sono presenti alcune abitazione e due capannoni edificati in zona agricola (ZTO E - *Rurale agricolo)*.
Parte dell'area in argomento è utilizzata come viale d'ingresso con due accessi carrai in ghiaino a servizio agli immobili sopra richiamati; la restante parte è recintata e piantumata come giardino.

Valutato l'effettivo uso del suolo e la già prevalente sistemazione a verde, si ritiene di **accogliere** la richiesta e riclassificare l'area come **ZTO B0 - residenziale misto esistente e di completamento** con indice di utilizzazione fondiario Uf (mq/mq) = 0.

ESTRATTO PI VIGENTE
Elab. 3 – Zonizzazione



ESTRATTO PI VARIANTE
Elab. 3 – Zonizzazione

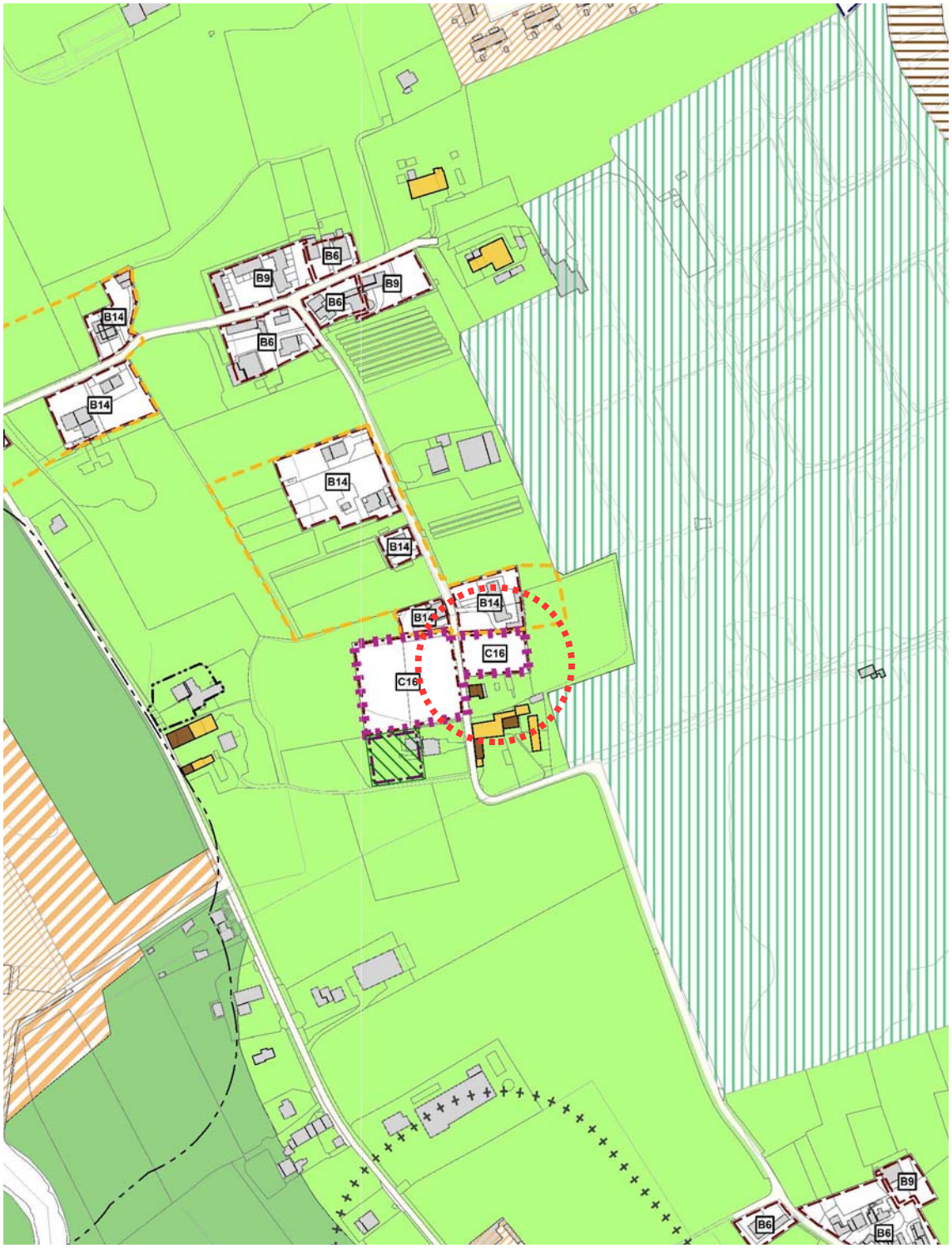


N. 05 – BONATO MARIA PIA, FINELLO CLAUDIA, FINELLO GIUSEPPINA E FINELLO BENITO

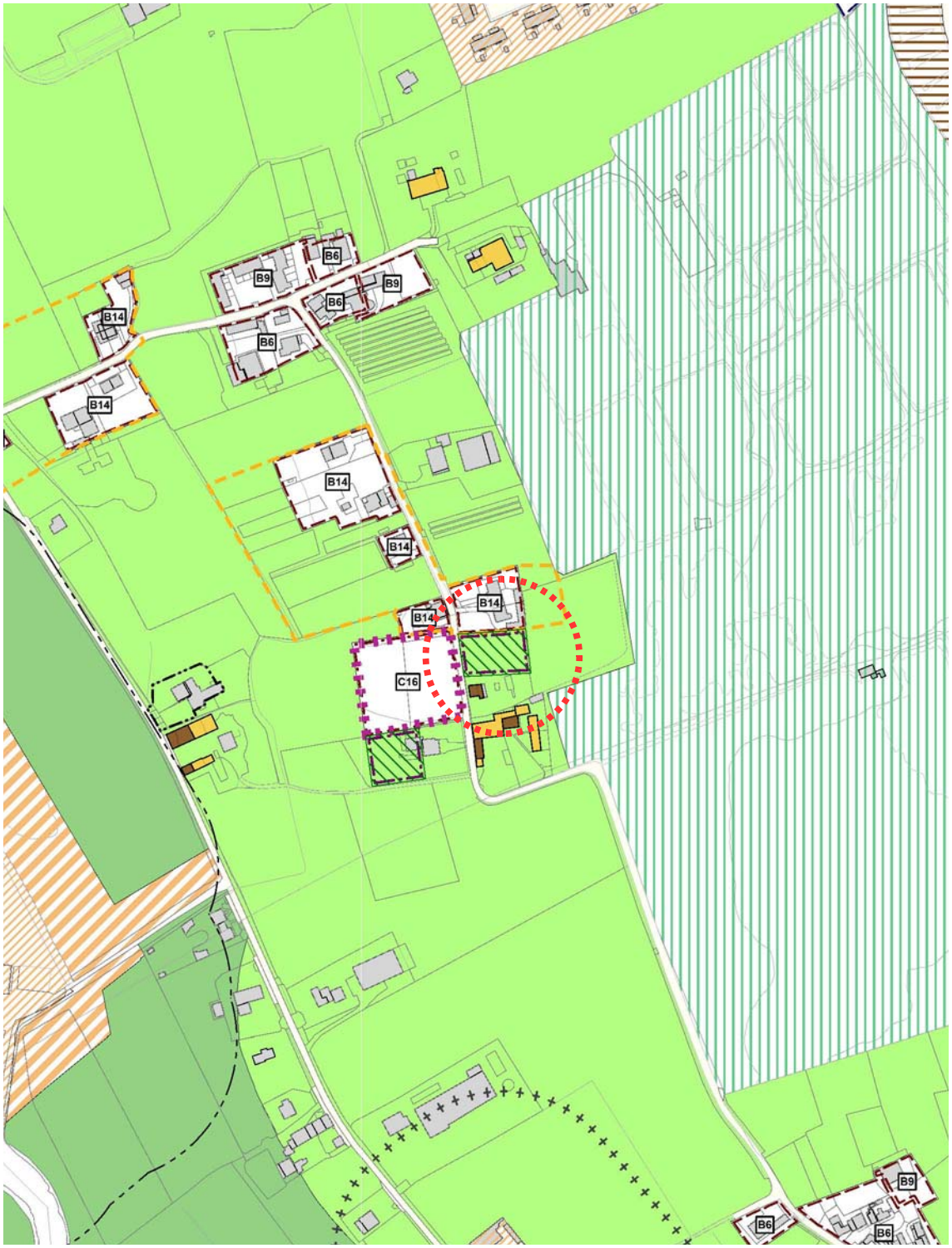
La domanda di riclassificazione riguarda un'area di circa 1800 mq di superficie, all'interno della ZTO C – Zona residenziale di espansione assogettata a PUA denominata C16 a Casale.
Tale zona è normata dall'art. 38 delle NTO del PI che prevede un Indice di utilizzazione territoriale Ut (mc/mq) = 0,26, altezza H massima (m) = 7,5, parametro S (mq) = 1.230 – min. 17% St e parametro K = 0,3.

Valutato che si tratta di un lotto singolo, separato dalla strada rispetto alla restante zona C16 e quindi funzionalmente indipendente rispetto alla stessa; considerato che è limitrofo all'oasi di Casale ed è già utilizzato in parte come orto, oltre che essere adiacente ad una zona agricola (ZTO E - Rurale periurbano aperto); visto che l'eliminazione della previsione di espansione è da ritenersi migliorativa per il paesaggio e il contesto agricolo in cui si inserisce e che tale eliminazione non preguidica i diritti urbanistici già acquisiti dai terzi restanti proprietari delle aree in zona C16; dato inoltre atto che la zona C16 non rientra nell'ambito di urbanizzazione consolidata (AUC) di cui all'Elaborato 5 allegato alla delibera consiliare di adozione della variante al PAT, si propone di **accogliere** la richiesta e riclassificare l'area come **ZTO E - Rurale periurbano aperto**, **con sovrapposto il tratteggio di "area inedificabile art. 7 LRV 4/15"**, normato all'art. 40 delle NTO.
Conseguentemente, lo stralcio di tale area dall'ambito C16 comporta la riduzione proporzionale della quantità del parametro S, come riportato nella tabella del capitolo "VARIANTE NORMATIVA".

ESTRATTO PI VIGENTE
Elab. 3 – Zonizzazione



ESTRATTO PI VARIANTE
Elab. 3 – Zonizzazione



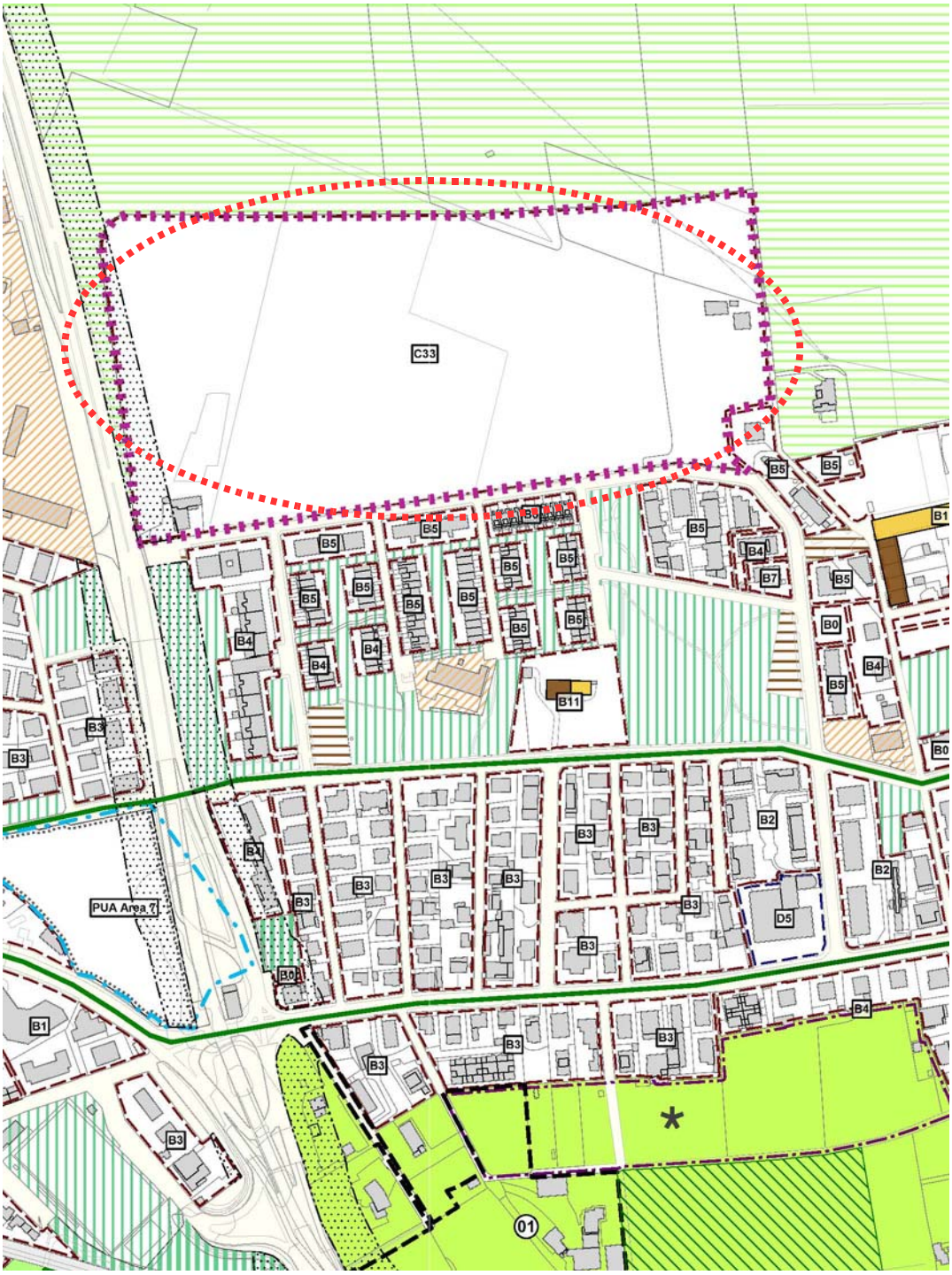
N. 06 – PRETTO NICA
N. 07 – CERATO ENZO, POLATO LORENA, CERATO NICOLA E CERATO MARTINA
N. 08 – BARCARO PAOLA, BARCARO FLAVIA
N. 09 – PRETTO LUIGI
N. 10 – MAROTTI ADRIANO
N. 11 – DALLA VALLE RODOLFO, DALLA VALLE BEATRICE, DALLA VALLE GUGLIELMO, DALLA VALLE FRANCO, DALLA VALLE MASSIMO E DALLA VALLE CATERINA

Le richieste riguardano lotti di terreno a Vicenza est in zona Ca' Balbi.
Sono alcune delle proprietà interessate dalle previsioni urbanistiche di espansione denominate dal PI C33 che riguarda il PUA "Piano di Lotizzazione 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, che il vigente PI classifica come ZTO C – Zona residenziale di espansione assogettata a PUA, denominata C33, di cui all'art. 38 delle NTO del PI.
Le Prescrizioni di cui all'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 nonchè opere di miglioramento viario esterne all'ambito di PUA.

I terreni oggetto delle domande non sono tutti adiacenti, quelli situati sul lato nord est al limite del perimetro del piano, identificabili con le domande nn.6, 7, 9 e 11 hanno una superficie territoriale di circa 8000 mq
I terreni verso est, di cui alle richieste nn. 8 e 10, sono adiacenti e dal lato di viale Aldo Moro si allungano verso il centro del piano, in particolar modo la proprietà Barcaro che ha una notevole estensione (circa 30200 mq); decisamente di dimensioni minori la proprietà Marotti (circa 1100 mq). I due compendi si accostano per una minima porzione e sono frammezzati da lotti non oggetto di richiesta.

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 della presente richiesta 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 presenti richieste di riclassificazione.

ESTRATTO PI VIGENTE
Elab. 3 – Zonizzazione



VARIANTE NORMATIVA

L'accoglimento di due richieste soprariportate, in quanto afferenti ad aree soggette a PUA, comporta anche la riduzione in quota parte delle superficie per opere di urbanizzazione, così come definita all'art 17 delle NTO, attribuite a ciascun piano attuativo.
Si riporta di seguito l'estratto della tabella di cui all'art. 38 delle NTO per il C16 e il C34 con le modifiche.

Art. 38 ZTO C – Zoma residenziale di espansione assoggettata a PUA

omissis

ZTO	Ut (mq/mq)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
C16	0,26	7,5	~~1.230~~ **1.010** min. 17% St	0,3	Si prescrive che la successiva fase progettuale dovrà essere accompagnata da una relazione di Valutazione di incidenza ambientale (VIncA) che prenda in considerazioni le effettive caratteristiche delle opere da realizzare.

omissis

ZTO	It (mc/mq)	H max (m)	S (mq)	K	Prescrizioni
C34	Comp.1 0,5	12	~~57.538~~ **56.962** min. 40% St	0,1	Nel Comparto 1 restano confermati gli impegni derivanti dall'accordo di cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione, di cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 15964/624 del 12/06/1997. L'utilizzazione del parametro K per il Comparto 1 potrà essere destinata ad un massimo del 50% per attività commerciali. Il Comparto 3 è destinato esclusivamente a "Parco Rurale Urbano". In considerazione delle peculiarità ambientali che il territorio riveste, con funzioni di cerniera di collegamento tra i parchi fluviali del Bacchiglione e dell'Astichello, in ragione che i corridoi ecologici sono inseriti in aree edificabili, determinando una particolare incidenza sia per complessità tecnica, sia per i condizionamenti che producono nella realizzazione delle urbanizzazioni e a fronte di interventi di miglioramento rispetto alle prescrizioni già stabilite per gli aspetti idraulici, si riconosce un incremento volumetrico pari al 30% della potenzialità edificatoria derivante dalle aree C34, quale credito edilizio, che potrà essere sfruttato in altro ambito del PI e in attuazione delle vigenti disposizioni. Detto credito edilizio verrà inserito nel Registro, di cui all'art. 12 delle presenti NTO, successivamente al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, previa costituzione di idonee garanzie fidejussorie anche per singolo comparto. La viabilità carraia del nuovo insediamento non dovrà collegare strada Marosticana con strada S. Antonino. Il PUA definirà eventuali opere fuori ambito necessarie alla migliore funzionalità della viabilità.
	Comp.2 0,17	12	29.184 min. 45% St	0,1	
	Comp.3 –	–	19.590 100% St	–	

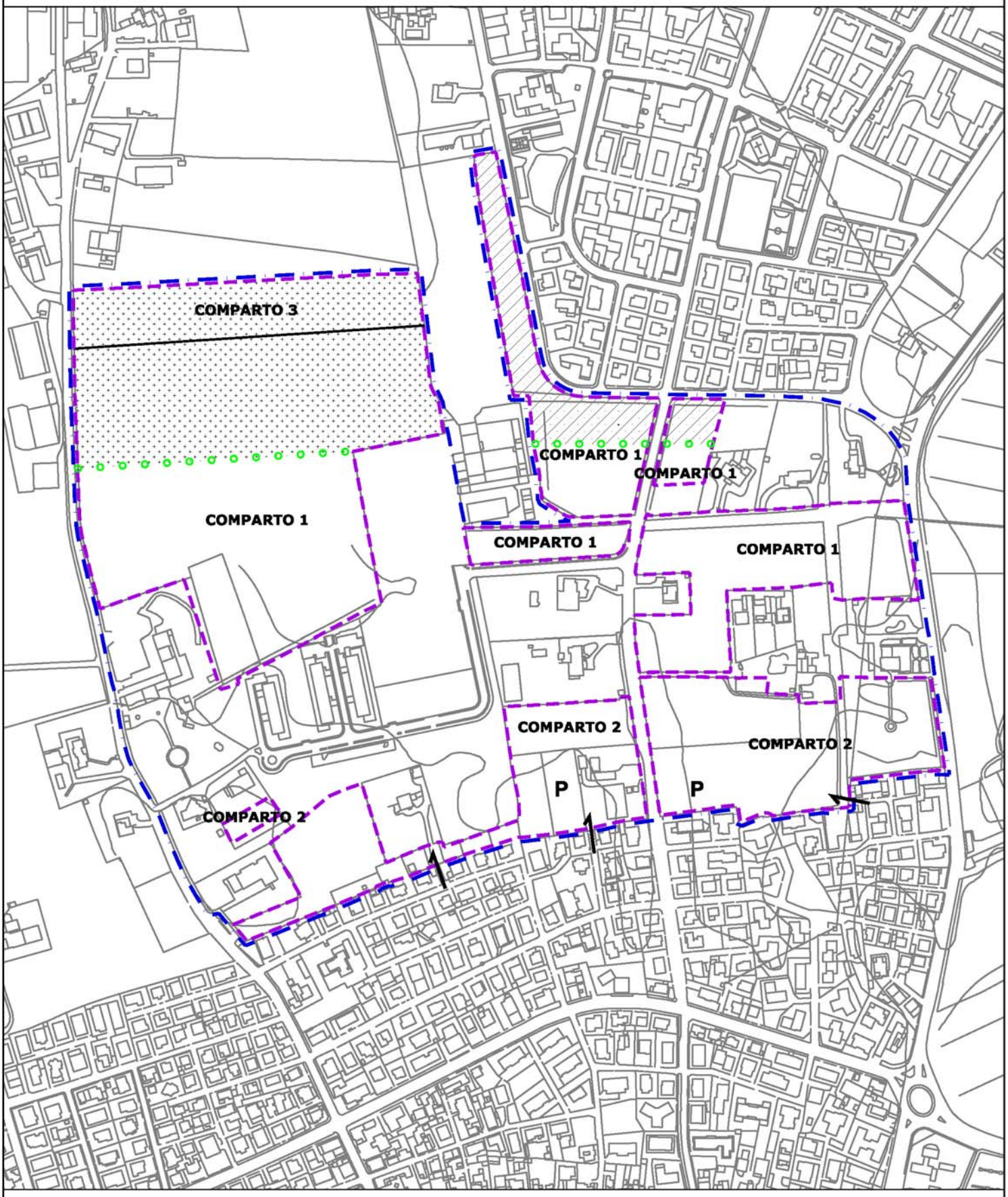
omissis

ESTRATTO ELABORATO 5 - FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

La richiesta di stralcio relativa al lotto incluso nell'ambito del PUA C34 comporta anche l'aggiornamento della relativa scheda urbanistica contenuta nell'Elaborato 5 Fascicolo schede urbanistiche, più precisamente della Scheda puntuale ZTO C “Zona C34 – Piano Attuativo di Laghetto” nella quale sono individuati i tre Comparti.
Conseguentemente a detta modifica, verrà inoltre inserita apposita nota a riferimento del provvedimento di variante con cui è stata eseguita la rettifica dell’ambito di intervento.

COMUNE DI VICENZA

Piano degli Interventi - Schede puntuali ZTO C
Zona C34 - Piano Attuativo di Laghetto



LEGENDA

- perimetro progetto urbano PU11
- perimetro zone C34
- limite del comparto
- limite edificabilità
- possibili connessioni ciclo-pedonali
- P possibili ambiti per la sosta
- parco rurale urbano
- servizi pubblici