



COMUNE DI VICENZA

VARIANTE VERDE 2019

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

**ELABORATO DI
CONTRODEDUZIONI**

maggio 2020

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

PRESENTATO
28 GEN 2020
AL COMUNE DI VIGENZA

Comune di Vicenza
Ufficio Protocollo
C.so Palladio, 98

OGGETTO: Osservazioni alla delibera consiliare n.58 del 25/11/2019 –
Urbanistica – Adozione Variante parziale al Piano degli
Interventi “Variante verde 2019” ai sensi dell’art.18 della L.R.
11/2004.

I sottoscritti Barcaro Flavia, Barcaro Paola e Marotti Adriano, che hanno presentato richiesta di riclassificazione dei loro terreni in zona Ca’ Balbi, con la presente intendono fare le seguenti osservazioni :

1. Il Piano di Lottizzazione “Eredi Marotti ed altri” non è più efficace dal 12/02/2018; non sono state firmate le convenzioni con il Comune ed è stato messo in liquidazione e definitivamente chiuso, per delibera dell’Assemblea dei Consorziati, il Consorzio costituito per tale lottizzazione.
2. Il terreno in tutti questi anni non ha trovato né interesse all’edificazione né acquirente, nonostante sia stato messo in vendita ad un prezzo che non copriva nemmeno le spese fino ad allora sostenute, anche a causa della vastità dell’area e del pesante carico degli oneri.
A ciò si deve aggiungere che dal 2007 è in atto una profonda crisi generale non ancora terminata.
3. In tutti questi anni economicamente difficili, in un mercato sostanzialmente fermo, le tasse e le spese di gestione sono risultate particolarmente onerose e non più sostenibili ulteriormente dagli scriventi.
4. Per non pregiudicare i diritti di terzi si propone la ripermimetrazione dell’area escludendo la parte per la quale gli scriventi hanno rinunciato alla capacità edificatoria, trasferendone gli indici in aree di maggior interesse di espansione. In questo modo verrebbero trasferiti altrove anche parte degli oneri attualmente gravanti sulla totalità dell’area.
5. La nostra richiesta di riclassificazione inoltre non pregiudica l’interesse pubblico, anzi permetterebbe all’Amministrazione o di sviluppare nuove scelte di pianificazione del territorio più facilmente realizzabili oppure di perseguire l’obiettivo di ridurre il consumo del suolo (legge Regionale n.4 del 16/03/2015)

In fede

Vicenza, 27/01/2020

BARCARO Flavia

BARCARO Paola

MAROTTI Adriano

E
Comune di Vicenza
Protocollo Generale
Protocollo N. 0015259/2020 del 28/01/2020

OSSERVAZIONE N.1

P.G.n. 15259

DATA P.G. 28/1/2020

LOCALITÀ: BERTESINELLA

PROPONENTI: BARCARO FLAVIA, BARCARO PAOLA E MAROTTI ADRIANO

Gli osservanti sono proprietari di terreni ubicati in Via Bachelet, inclusi nell'ambito di PUA C33 denominato "Eredi Marotti ed altri", approvato con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 12/2/2008 e decaduto in data 12/2/2018, in quanto mai convenzionato.

Gli stessi avevano fatto domanda di riclassificazione urbanistica a seguito dell'Avviso pubblico nel 2019, le signore Barcaro - congiuntamente - con richiesta PGN 125987/19, mentre quella del signor Marotti acquisita con PGN 126808/19.

A seguito dell'istruttoria tecnica è stato ritenuto di non accoglierle per il seguente motivo: *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.*

L'osservazione è articolata in cinque punti i primi tre sono riassuntivi dello stato del piano e delle condizioni che ne hanno impedito la realizzazione, il quarto e il quinto si possono così sintetizzare:

4. prevedere la ripermimetrazione e il trasferimento della potenzialità edificatoria rinunciata dagli osservanti a favore di aree in proprietà a soggetti che hanno maggior interesse all'edificazione, trasferendovi così anche gli oneri connessi.
5. con la proposta del punto 4 non si andrebbe a pregiudicare i diritti di terzi (uno dei punti richiamati per il non accoglimento della domanda) in quanto consente all'Amministrazione o di sviluppare una nuova pianificazione in aree più favorevoli o di ridurre il consumo del suolo.

Per quanto sopra esposto si controdeduce ai soli due punti richiamati.

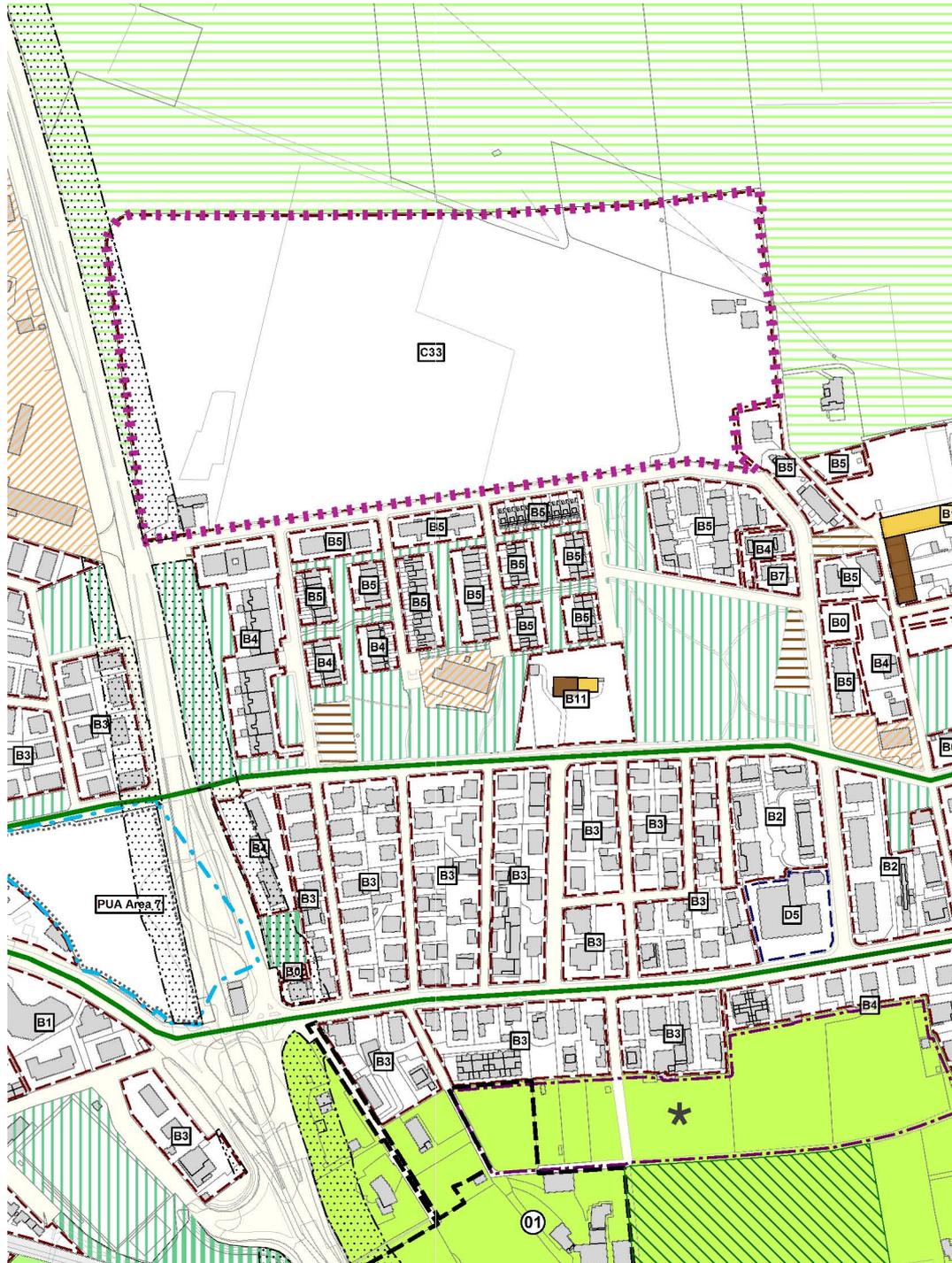
Si evidenzia innanzitutto che la Variante urbanistica è stata redatta per rispondere alle finalità di cui all'art. 7 della Legge regionale n. 4/2015, ossia per soddisfare le specifiche richieste di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta, ovvero siano rese inedificabili.

La suddetta normativa non consente di agire nei confronti di soggetti terzi, tanto più per il trasferimento della potenzialità edificatoria rinunciata dagli istanti di "variante verde", così come osservato al punto 4, aggravandogli di ulteriori oneri.

Il piano di lottizzazione denominato "Eredi Marotti ed altri" prevede infatti, oltre agli oneri e alle urbanizzazioni connesse all'edificabilità, determinata proporzionalmente alle superfici coinvolte, ulteriori oneri perequativi prefissati (palestra e scuola dell'infanzia).

La riduzione dell'ambito comporterebbe pertanto una sola riduzione degli oneri di edificabilità e delle urbanizzazioni connesse alla minor superficie costruita, mentre non

avrebbe incidenza per quanto riguarda la perequazione (palestra e scuola), comportando così un maggior aggravio per le aree che conservano la previsione di edificabilità. Solamente una variante urbanistica con i contenuti di cui all'art. 17 della Legge regionale n. 11/2004, potrà rivedere l'intero compendio edificatorio e le opere perequative. L'osservazione è pertanto da ritenersi NON PERTINENTE con i contenuti della variante e quindi NON ACCOGLIBILE.



Estratto PI vigente (non in scala)