



COMUNE DI VICENZA

VARIANTE VERDE 2020

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



ELABORATI DI VARIANTE

giugno 2020

Area Servizi al territorio – Servizio urbanistica

Il Sindaco Francesco Rucco

L'Assessore Marco Lunardi

Il Segretario generale Stefania Di Cindio

Il Direttore del Servizio Riccardo D'Amato

Coordinamento alla Progettazione

Riccardo D'Amato

Gruppo di lavoro *Servizio Urbanistica*

Damiano Savio - Lorena Urban - Lisa Scuccato - Carla Zimello



ELABORATO DI VARIANTE

Relazione illustrativa

Premessa	3
1 • Contenuti della Variante al Piano degli Interventi	4
2 • Le richieste di riclassificazione	5
3 • Risparmio uso del suolo – stralcio edificabilità	6

Elaborato 3 – Zonizzazione estratti PI vigente e di variante



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 dell'Avviso pubblico acquisito al Pg con n. 16518/2020, pubblicato in ottemperanza all'art. 7, della Legge regionale n. 4 del 16 marzo 2015 – Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili, con scadenza il 31 marzo di quest'anno.

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 è stata solo adottata (marzo 2018) e la variante al PAT, relativa all'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (adozione giugno 2019), è appena stata approvata.

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 n. 21 del 28 maggio 2020 di approvazione della variante al PAT.

La procedura di variante parziale al Piano degli interventi è quella prevista all'art. 18 della L.R. 11/2004 commi da 2 a 6.



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 “Avvisi” finalizzati alla presentazione di domande per la riclassificazione di terreni edificabili per privarli di tale capacità. L’ultimo in ordine di tempo, dal 30 gennaio al 31 marzo 2020 (Pgn 16518), ha visto la presentazione di sei richieste di variazione urbanistica. In anticipo sull’apertura dei termini per il 2020 e abbondantemente in ritardo per quelli dell’Avviso 2019, è pervenuta una richiesta di riclassificazione che si è deciso di inserire tra quelle di quest’anno, alle quali si va a dare una risposta con la presente Variante, in analogia a casi simili già verificatesi precedentemente.

Considerato che le istanze non devono pregiudicare l’interesse pubblico e, in particolare, gli obiettivi di infrastrutturazione del territorio comunale, e nemmeno i diritti urbanistici già acquisiti di terzi, sono stati indicati alcuni principi per la valutazione delle stesse, indicati e avvalorati anche 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.

La presente variante propone in riclassificazione circa 3800 mq di terreni che saranno lasciati permeabili e liberi ai sensi della lett. a. comma 4 dell’art. 37 delle NTO.



2 • LE RICHIESTE DI RICLASSIFICAZIONE

AVVISO - Scadenza 31 marzo 2020

n.	P.G. n.	data	richiedenti	ZTO	identificativo catastale
1	202324	20/12/2019	Marotti Adriano	C33	Fog. 11 mapp. nn.1272, 1273, 1274
2	45626	24/3/2020	Sartori Tonino Giuseppe	B3	Fog. 9 mapp.n 2261
3	47736	30/3/2020	Busarello Maria Grazia	C41	Fog. 49 mapp. nn.904, 906
4	47738	30/3/2020	Rigo Giovanni e Zanelli Alessandra	C41	Fog. 49 mapp n. 907
5	47880	30/3/2020	Cunico Maria	C41	Fog. 49 mapp. n. 905
6	47885	30/3/2020	Venzo Alessandra, Sgaggero Genea, Elia, Annamaria, Valentina e Alberto	C41	Fog. 49 mapp. nn. 908, 909
7	48315	31/3/2020	Tagliapietra Roberto e Milani Maria Grazia	Fc B14	Fog. 8 mapp. n. 2061

La richiesta di variante verde presentata dal signore Marotti Adriano (Pgn 202324/19), è pervenuta nella fase tra adozione e approvazione della variante di recepimento delle richieste relative all'Avviso dell'anno 2019, pertanto si è provveduto a includerla tra quelle dell'anno 2020, come fatto per casi analoghi precedentemente.

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 e in caso di cessione dell'immobile di rendere edotte le controparti degli impegni assunti con l'Amministrazione.



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 istruttorie tecniche delle singole istanze.

N. 01 – MAROTTI ADRIANO

La richiesta riguarda dei lotti di terreno a Vicenza est in zona Ca' Balbi. Sono aree 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 assoggettata 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 nonché opere di miglioramento viario esterne all'ambito di PUA.

I terreni oggetto delle domande sono affiancati, localizzati al centro dell'ambito di intervento e identificabili con i numeri mappale 1272, 1273 e 1274 del foglio catastale n. 11, hanno una superficie territoriale di circa 3700 mq.

Il sig. Marotti aveva già presentato richiesta, con il precedente avviso, di riclassificazione per altri lotti facenti parte del PUA, domanda acquisita al protocollo n 126808/2019.

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 la richiesta di variante può quindi trovare soluzione solo con una variante ordinaria alle norme del PI per l'ambito C33 in questione, si propone di **non accogliere** la presente richiesta di riclassificazione.

Stesse risultanze erano state addotte per le richieste di variante dell'ambito pervenute negli anni. La previsione di altre scelte per l'area deve essere valutata in modo unitario e coordinato, fra l'altro le domande singole o in micro aggregazioni pensate in modo personalistico e slegato da qualsiasi ragionamento sul futuro dell'area vanifica qualsiasi approccio risolutivo del blocco pianificatorio che si è venuto a creare nel tempo.



N. 02 – SARTORI TONINO GIUSEPPE

La richiesta interessa la riclassificazione di un lotto identificato dal piano in zona B3 – *zona residenziale e mista esistente e di completamento*, con indice di utilizzazione fondiaria di 1 mq/mq e altezza massima di 12 m, destinazione confermata nella Variante adottata nel 2018 per le previsioni in decadenza.

Il quartiere in cui si colloca il terreno è quello di San Pio X, nella prima periferia est del centro storico, la tipologia edilizia è eterogenea, sono presenti ancora edifici in stile liberty, piccoli condomini di tre - quattro piani, con giardini e corti pertinenziali, ma anche fabbricati di notevole altezza che sono andati a sostituire il vecchio tessuto urbano saturandolo.

Il terreno di 816 mq, identificato al Fog. 9 mapp. 2261, è privo di costruzioni, libero e lasciato a verde, con la presenza di qualche alberatura. Il lotto risulta circondato da edifici di modesta altezza ad eccezione del lato sud dove affaccia un complesso edilizio di notevole densità di sei e sette piani.

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 U_f (mq/mq) = 0.



foto Bing mappe



ESTRATTO PI VIGENTE

Variante adottata con deliberazione di CC n 10/2018

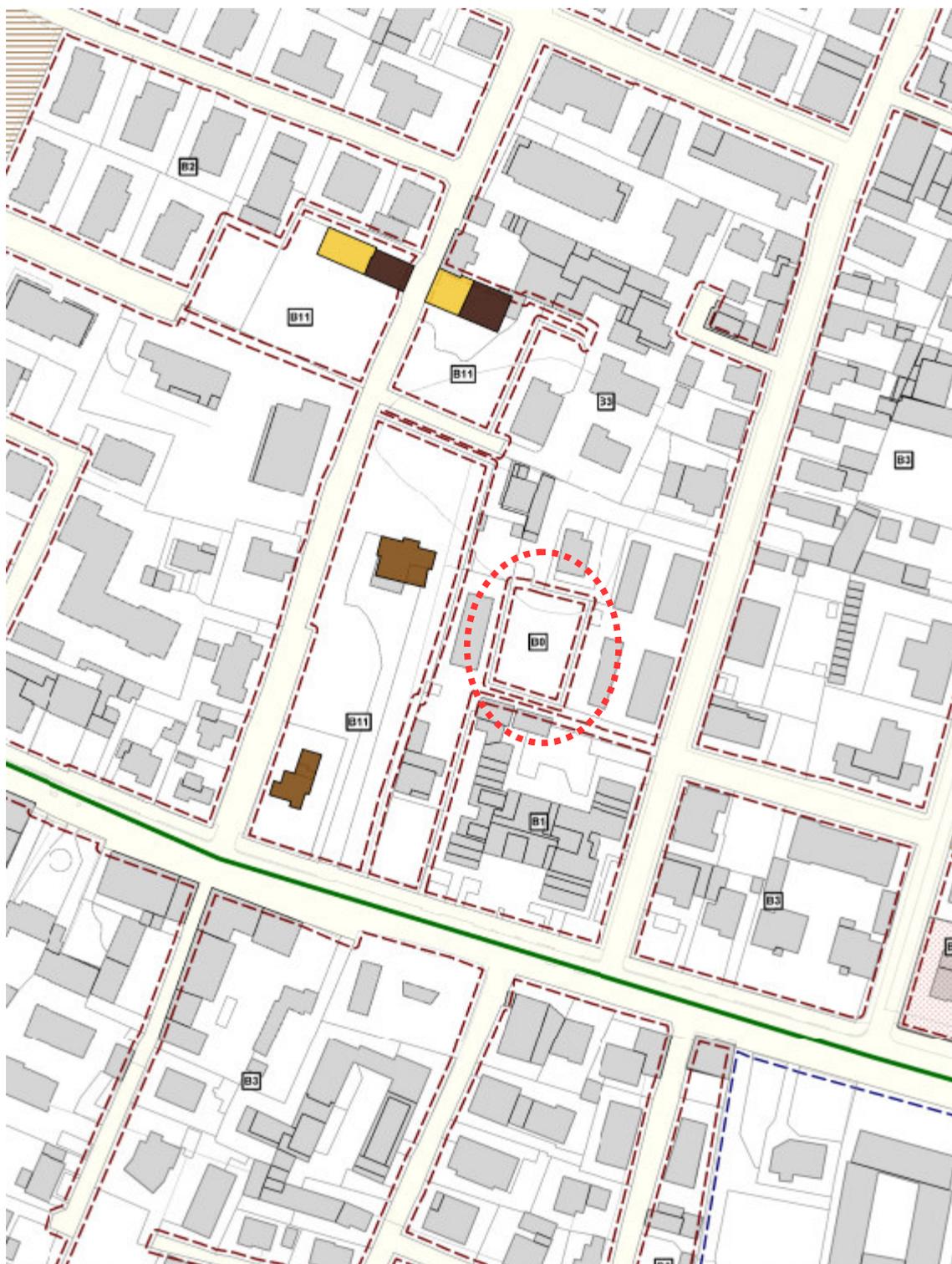
ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE

SCALA 1:2000





ESTRATTO PI VARIANTE
ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE
SCALA 1:2000





N. 03 – BUSARELLO MARIA GRAZIA
N. 04 – RIGO GIOVANNI E ZANELLI ALESSANDRA
N. 05 – CUNICO MARIA
N. 06 – VENZO ALESSANDRA, SGAGGERO GENEVA, SGAGGERO ELIA, SGAGGERO ANNAMARIA, SGAGGERO VALENTINA E SGAGGERO ALBERTO

Sono tutte richieste riguardanti una porzione di ambito, di circa 2200 mq, zonizzate come C41 – *ambito residenziale di perequazione*, di cui all'art. 59 delle NTO del Piano, e soggette alla presentazione di un piano attuativo unitario. Le aree residenziali di perequazione sono ambiti con un contesto limitrofo edificato e che si ritiene necessitino di interventi migliorativi in ragione di espansioni e sviluppi urbanistici eterogenei, in parte sotto utilizzati, o con funzioni che si sono perse nel tempo. Trasversale all'ambito c'è la previsione di una nuova viabilità che collega via Chiesa e via Corridoni, questo asse interessa tutti i lotti oggetto di domanda di riclassificazione. Proposta viaria che nella Variante per le previsioni in decadenza adottata nel 2018 non è stata riconfermata.

I richiedenti sono proprietari di quasi tutti i terreni facenti parte della ZTO C41, eccezion fatta per una appendice a ovest che include una porzione dell'area di pertinenza di un edificio residenziale identificata al mappale n.220.

Le richieste di riclassificazione sono limitate ai soli lotti a nord dell'ambito, che hanno "uso" a verde e confinano con gli spazi dei fabbricati residenziali edificati affacciati su via Maganza. I terreni, identificati al catasto terreni foglio 49, sono così attribuibili: alla richiesta n. 3 i mappali nn. 904-906, alla richiesta n.4 il mappale n.907, alla richiesta n. 5 il mappale n. 905, alla richiesta n. 6 i mappali nn. 908 e 909.

Dalla riclassificazione unitaria rimane escluso la porzione del mappale 220 (fog. 49), area di pertinenza del fabbricato ai civici 4 e 6 di via Corridoni e il mappale n. 903 collocato all'angolo tra le via Chiesa e Filzi, già in disponibilità dei richiedenti ma non oggetto di domanda.

Su parte dell'area C41 ricade il vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua D.Lgs 42/2004, in particolare sui mapp. nn. 904, 905, 906 e 907. La zona dei Ferrovieri, peraltro, rientra nell'ambito del piano d'Area dei Monti Berici.

Dato atto che tra i criteri di accoglimento delle richieste di variante (Allegato C alla DGC 163/2015) c'è quello di privilegiare le aree soggette a vincoli e tutele; valutato che l'accoglimento dell'istanza rientra in un'azione di tutela del suolo, si propone di **accogliere** le presenti richieste e di proporre la loro variazione come **ZTO B0 - residenziale misto esistente e di completamento** con indice di utilizzazione fondiario U_f (mq/mq) = 0



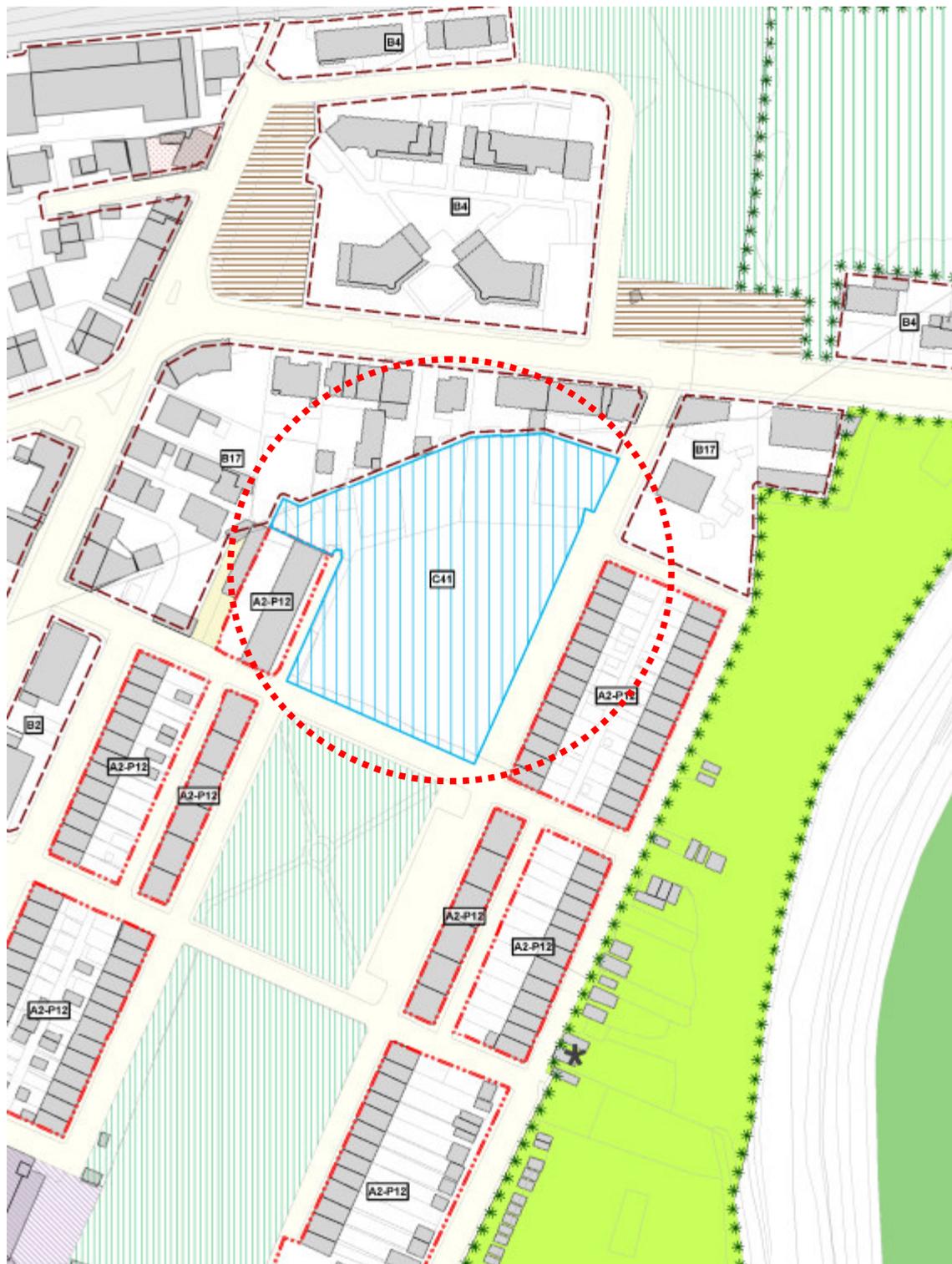


ESTRATTO PI VIGENTE

Variante adottata con deliberazione di CC n 10/2018

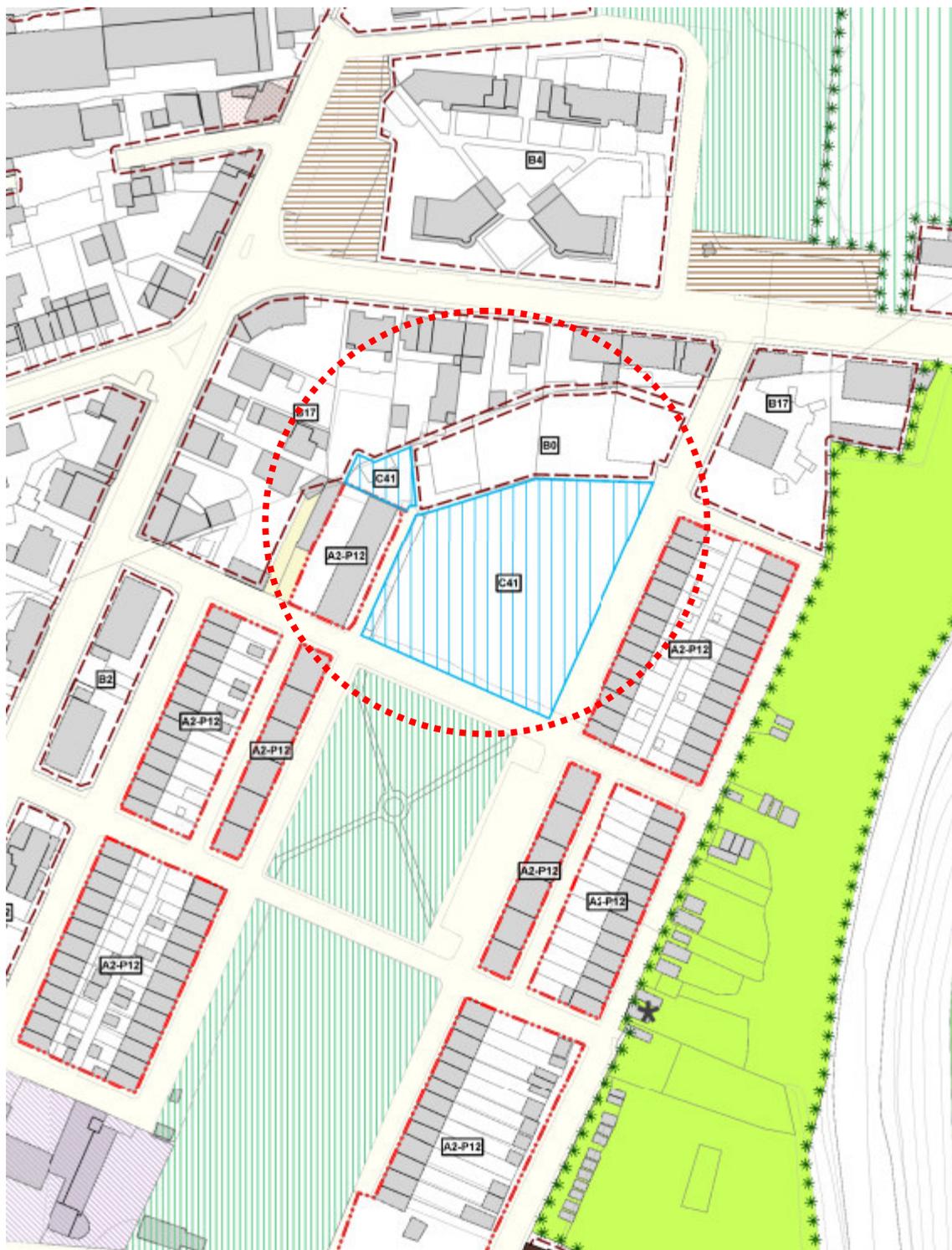
ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE

SCALA 1:2000





ESTRATTO PI VARIANTE
ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE
SCALA 1:2000





07 – TAGLIAPIETRA ROBERTO, MILANI MARIA GRAZIA

Trattasi di terreno in zona viale Quadri, classificato come area a servizi Fc – Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, art. 44 delle NTO, e nell'ultima Variante per le previsioni in decadenza riclassificati come Frm – Zone di riqualificazione e miglioramento ambientale.

Sono suoli liberi da preesistenze e che fungono da spina "ambientale" verso il quartiere di San Pio X sito oltre la linea ferroviaria.

Il terreno risulta libero, a verde con alberature miste e con accesso su via Meschinelli e si estende per circa 780 mq.

La riclassificazione a B0 è preferibile a quella agricola in quanto il contesto risulta urbanizzato a nord e a sud, con la presenza di importanti infrastrutture a est e ovest che costituiscono barriere importanti, creando uno spazio libero, prevalentemente a uso giardino o a verde, che non si configura come zona vocata a usi agricoli. Il lotto si estende per una fascia di circa un metro di larghezza verso via Meschinelli, tra i lotti edificati a nord e il campo a sud; data l'esiguità delle dimensioni non si è ritenuto di rideterminare la destinazione urbanistica di detta fascia ma di limitare la riclassificazione alla porzione del lotto più grande, fino alla proiezione della linea di confine est del mapp. 27.

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

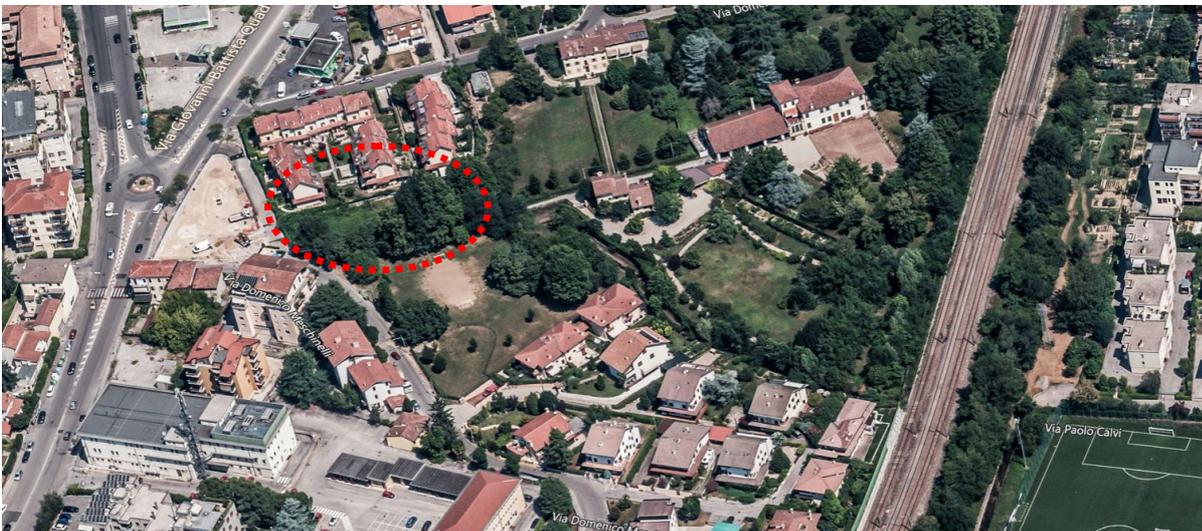


foto Bing mappe

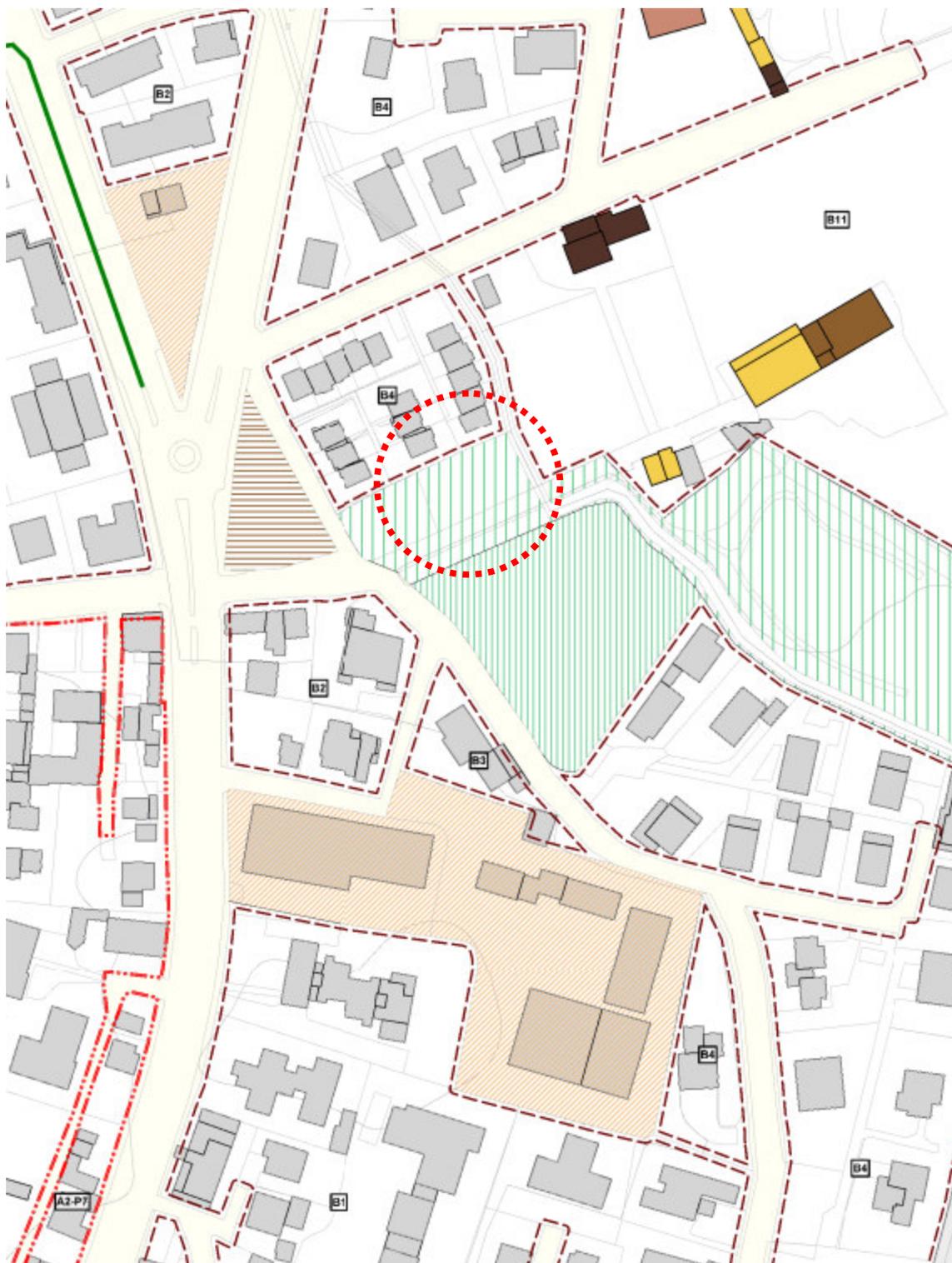


ESTRATTO PI VIGENTE

Variante adottata con deliberazione di CC n 10/2018

ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE

SCALA 1:2000





ESTRATTO PI VARIANTE
ELAB. 3 – ZONIZZAZIONE
SCALA 1:2000

