



Città di Vicenza

Insignita di due Medaglie d'Oro al Valore Militare
per il Risorgimento e la Resistenza

Variante parziale al Piano degli Interventi

ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale n. 11/2004



FASCICOLO DI VARIANTE

Giugno 2025 (testo emendato)



INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa	3
1 • Contenuti della Variante al Piano degli Interventi	4
2 • Le richieste di riclassificazione	5
2.1 • Richieste inerenti zone Fa – zona per l'istruzione	5
<i>estratti Elaborato 3 – Zonizzazione</i>	
<i>estratti Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche</i>	
<i>estratti Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)</i>	
2.2 • Richieste inerenti zone Fb – zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse generale	10
<i>estratti Elaborato 3 – Zonizzazione</i>	
<i>estratti Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)</i>	
2.3 • Richieste inerenti zone Fc – zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	17
<i>estratti Elaborato 3 – Zonizzazione</i>	

ESTRATTO DEL REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO 23

Elaborato 1 – Appendice – Rapporto sul bilancio di consumo di suolo e sul dimensionamento	
--	--





RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

L'Amministrazione Comunale, nel definire i propri obiettivi di mandato, si è posta l'ambizioso obiettivo di garantire la riproducibilità, la qualificazione e la valorizzazione del sistema delle risorse territoriali e del paesaggio per migliorare la qualità della vita, dell'ambiente e degli insediamenti; la promozione di uno sviluppo sostenibile e durevole mediante il risparmio del territorio, il recupero degli insediamenti esistenti al fine di riqualificare il paesaggio e di limitare il consumo di suolo.

Come previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004, l'Amministrazione comunale ha definito le proprie priorità in merito alla pianificazione urbanistica della città con il Documento del Sindaco per la formazione della variante parziale al Piano degli Interventi relativa al sistema dei servizi (Delibera C.C. n. 59 del 23/10/2023).

Con tale documento è stato avviato un processo di revisione della strumentazione urbanistica e territoriale comunale, che potrà articolarsi prevedendo una o più varianti al Piano degli Interventi di carattere tematico o relative a specifici ambiti territoriali.

In questa prima variante si vuole cercare di favorire e valorizzare i contributi collaborativi e le proposte dai portatori di interesse, dagli operatori pubblici e privati interessati e dai proprietari degli immobili, secondo un modello di urbanistica concertata che coniughi gli obiettivi di interesse pubblico con l'iniziativa economico imprenditoriale.

La procedura di variante parziale al Piano degli Interventi è quella prevista ai commi da 2 a 6 dell'art. 18 della legge regionale n. 11/2004.



1 • Contenuti della Variante al Piano degli Interventi

Il DM 1444/1968, al fine di dare vita a una pianificazione territoriale funzionale alle esigenze della collettività, divide il territorio comunale in zone territoriali omogenee per le quali sono previste diversi tipi di regolamentazione. Tra queste zone omogenee vengono individuate le zone F (servizi), aree destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale.

Per tali zone venivano definite delle dotazioni minime di servizi per ogni abitante sia in termini di quantità sia di tipologie di servizio da fornire. In particolare venivano identificate le seguenti tipologie:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole dell'infanzia e scuole dell'obbligo;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) aree per parcheggio.

La legislazione regionale riprende tale impostazione già dalla prima normativa in materia di assetto e uso del territorio, la L.R. 40/1980, e così pure le leggi successive, la n. 61 del 1985 e la vigente n. 11 del 2004, dove si definiscono sia la tipologia di aree per servizi sia le dotazioni minime che devono essere individuate negli strumenti urbanistici comunali.

Il Documento del Sindaco per la formazione della variante parziale al Piano degli Interventi relativa al sistema dei servizi (Delibera C.C. n. 59 del 23/10/2023) si colloca in questo contesto normativo e ha dato avvio alla fase di consultazione, partecipazione e concertazione dei cittadini che si concluderà con la redazione di una o più proposte di variante.

A seguito di questa delibera sono state manifestate da settori comunali o da operatori istanze volte ad ampliare l'offerta di servizi che già offrono o a modificare la tipologia specifica di servizio già in essere. La risposta a tali istanze, però, richiede di procedere in tempi rapidi ad una variante del Piano degli Interventi, onde evitare di perdere finanziamenti da parte di enti sovraordinati o di creare interruzione di servizi attivi sul territorio.

In questa prima fase, pertanto, al fine di dare risposte immediate ad esigenze contingenti si vaglieranno le istanze riguardanti:

1. zone omogenee già destinate ad attività o servizi pubblici che necessitano di un cambio di destinazione della specifica tipologia di servizio;
2. proposte di enti gestori di servizi a rete già operanti nel territorio comunale e che necessitano di alcune piccole varianti puntuali per migliorare e ampliare la fornitura di servizi;
3. proposte di operatori che gestiscono e offrono già un servizio alla cittadinanza e che per ampliare la propria offerta necessitano un ampliamento della loro attività.

Non saranno invece valutate le istanze proposte da operatori privati intese a realizzare o creare nuove tipologie di servizi aventi un carattere più privatistico o commerciale.



2 • Le richieste di riclassificazione

2.1. Richieste inerenti zone Fa – zona per l'istruzione

Istanza P.G. n. 116121/2024 Associazione Casa Materna ETS



L'Associazione Casa Materna ETS che offre servizi educativi - dal nido integrato alla primaria paritaria - chiede che il compendio storico di Villa Squarzi, di proprietà e dove svolge le attività scolastiche, sia urbanisticamente riclassificato quale zona per l'istruzione (ZTO Fa) al fine di poter ampliare i propri servizi mediante la realizzazione di una struttura coperta a uso palestra e altri accessori a completamento delle attività proposte.

La richiesta dell'Associazione è coerente e conforme con gli obiettivi di variante.

Si evidenzia che l'area è attualmente classificata come zona A2-P17 – Tessuti e Borghi Storici dall'Elaborato 3 – *Zonizzazione* ed è puntualmente disciplinata da apposita scheda contenuta nell'Elaborato 5 – *Fascicolo schede urbanistiche*, che regola gli interventi sugli immobili esistenti, peraltro sostanzialmente già tutelati da decreto di vincolo.

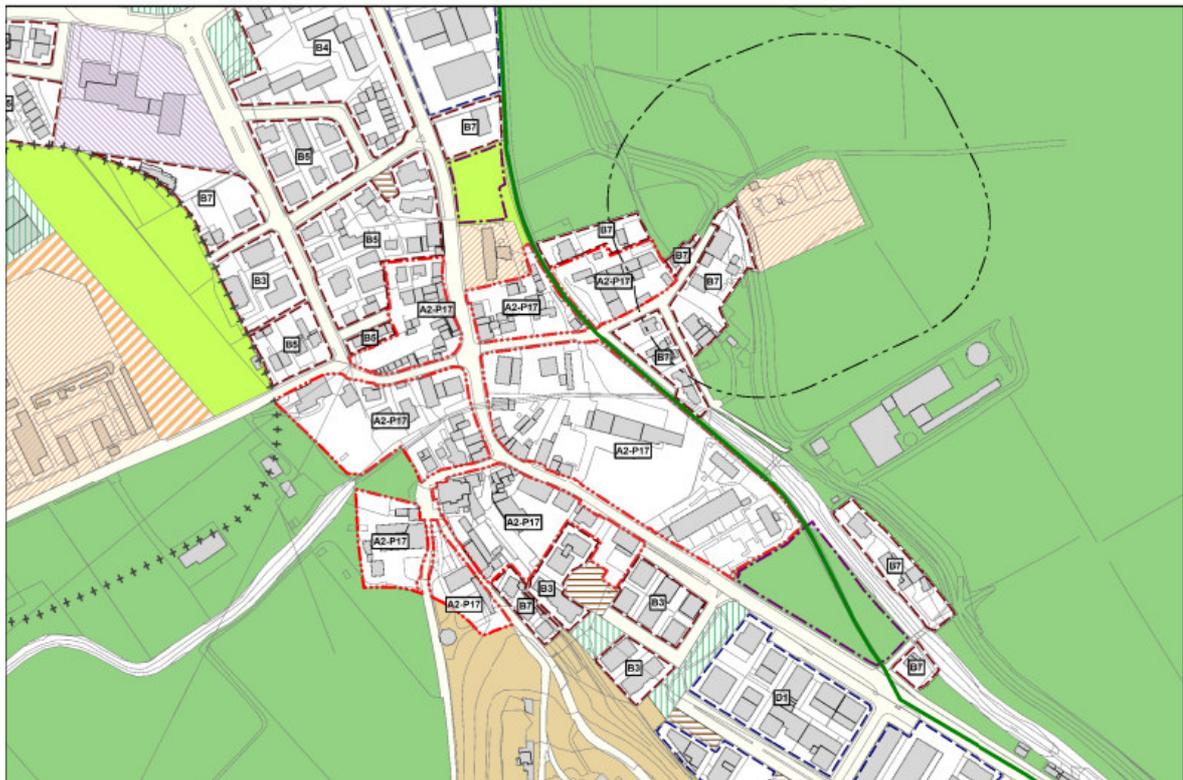
Considerato l'immobile di valore storico appartenente al "borgo" di Longara, si ritiene di confermare la classificazione A2-P17, ma si propone di riconoscere all'interno della scheda puntuale di "Piano Norma A2-P17" – come già fatto in passato per il "borgo" di Maddalene Vecchie – la perimetrazione di area a servizi scolastici "Fa" e la conseguente modifica all'articolo 36 comma 4 che di seguito si riportano.



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Vigente)



estratto Elaborato 3 – Zonizzazione (Variante)





estratto Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche

SCHEDA A2-P17 (VIGENTE)





SCHEDA A2-P17 (VARIANTE)





estratto Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)

ARTICOLO 36 comma 4 (estratto Vigente)

4. Tessuti e Borghi Storici (A2) esterni all'ambito della Città Storica
 - a. Sono ammessi gli interventi indicati nei Piani norma e disciplinati nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici esistenti ai sensi del DPR 380/2001.
 - b. omissis
 - c. omissis
 - d. omissis
 - e. omissis
 - f. omissis
 - g. omissis
 - h. omissis
 - i. omissis
 - j. omissis
5. Centro storico minore (A3)

ARTICOLO 36 comma 4 (estratto Variante)

4. Tessuti e Borghi Storici (A2) esterni all'ambito della Città Storica
 - a. Sono ammessi gli interventi indicati nei Piani norma e disciplinati nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche e sono altresì sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per tutti gli edifici esistenti ai sensi del DPR 380/2001.
 - b. omissis
 - c. omissis
 - d. omissis
 - e. omissis
 - f. omissis
 - g. omissis
 - h. omissis
 - i. omissis
 - j. omissis
 - k. Per l'ambito di Longara (A2-P17) la relativa scheda individua l'ambito assoggettato alle disposizioni di cui all'art. 44 delle presenti norme.
5. Centro storico minore (A3)



2.2. Richieste inerenti zone Fb – zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune

Istanza P.G. n. 147724/2024 Aurora Srl – TREG Srl – Il Nuovo Ponte Società Cooperativa Sociale Onlus



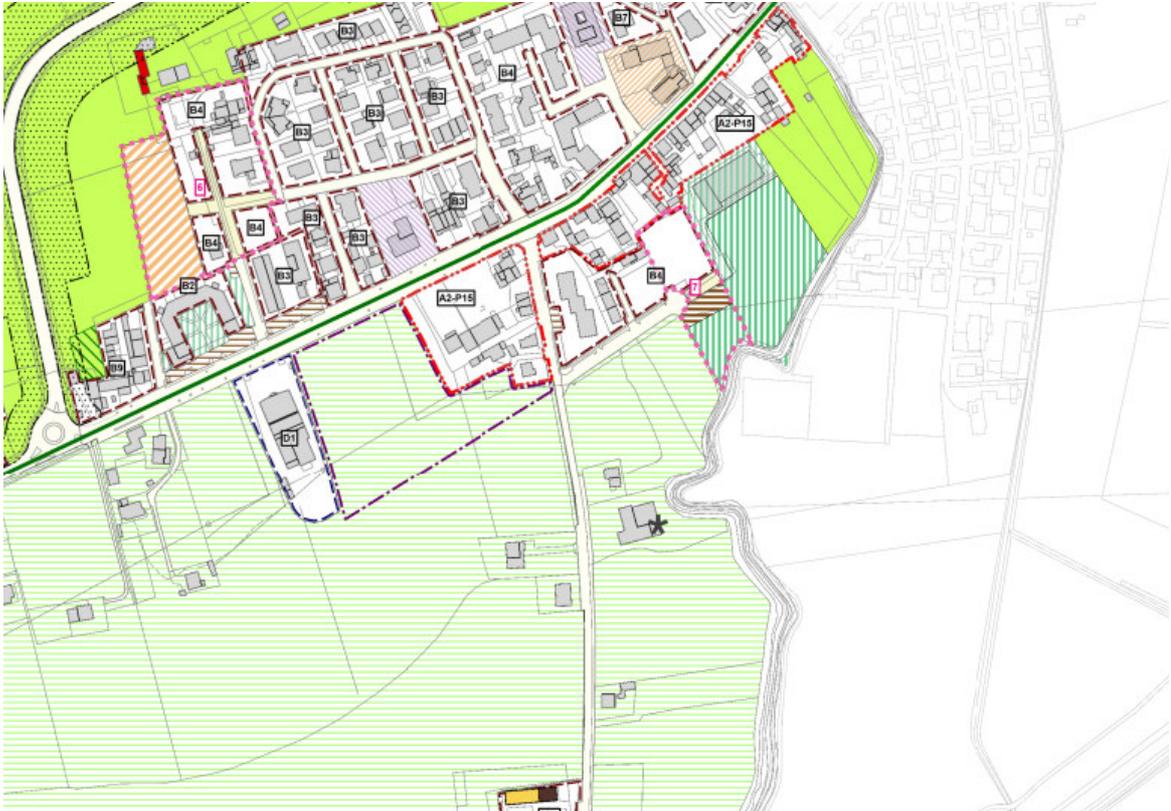
Le ditte Aurora Srl e TREG Srl, attualmente proprietarie dei terreni ubicati lungo strada Postumia in località Ospedaletto e identificati catastalmente al foglio 76 mappali nn. 523, 930, 932, classificati quali zona Rurale Agricolo con sovrapposto Ambito LPS non attuabile, chiedono la riclassificazione delle aree in zona a servizi di tipo Fb – per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune. Tale richiesta è sottesa a soddisfare le esigenze sociali della promissaria acquirente società cooperativa Onlus "Il Nuovo Ponte" che intende realizzare una nuova struttura di accoglienza, poiché nelle aree dell'attuale sede di strada Scuole dell'Anconetta non vi sono le condizioni per un ampliamento.

La richiesta delle ditte è coerente e conforme con gli obiettivi di variante.

Si procede a individuare una nuova zona Fb, pari a circa 5.000 mq di superficie, che andrà sottratta dall'ambito di LPS non attuabile, peraltro senza comportare consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e delle delibere di giunta regionale a essa collegate.



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Vigente)



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Variante)





Istanza P.G. n. 165305/2024 Viacqua SpA



La ditta Viacqua SpA chiede che, come da accordi conseguenti alla Conferenza di Servizi di approvazione dell'ampliamento del depuratore di Casale e relative opere accessorie, venga dichiarata la pubblica utilità e venga quindi adottata la variante che permette di rendere definitiva la bretella di collegamento tra Strada di Casale e Strada di Caperse all'altezza della Motorizzazione Civile.

Essendo la nuova strada opera accessoria all'ampliamento del depuratore e ad uso esclusivo degli operatori di Viacqua SpA, si procede a individuare una nuova zona Fb – per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune, pari a circa 10540 mq. Suddetta riclassificazione non comporta consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e delle delibere di giunta regionale a essa collegate.

Si precisa, altresì, che la Società A4 Autostrada Brescia Padova ha dato il proprio benessere alla riclassificazione (Pgn. 212978 del 20/12/2024) della zona interessata dalla bretella purché strettamente connessa all'esercizio dell'impianto di depurazione e che non diventi una viabilità a servizio di nuove previsioni edificatorie.

Si propone pertanto, oltre alla modifica dell'Elaborato 3 – Zonizzazione, anche una modifica all'Elaborato 6 Norme Tecniche Operative (NTO), articolo 44 ZTO F – Zona destinata ad attrezzatura e impianti di interesse generale come di seguito riportato.



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Vigente)

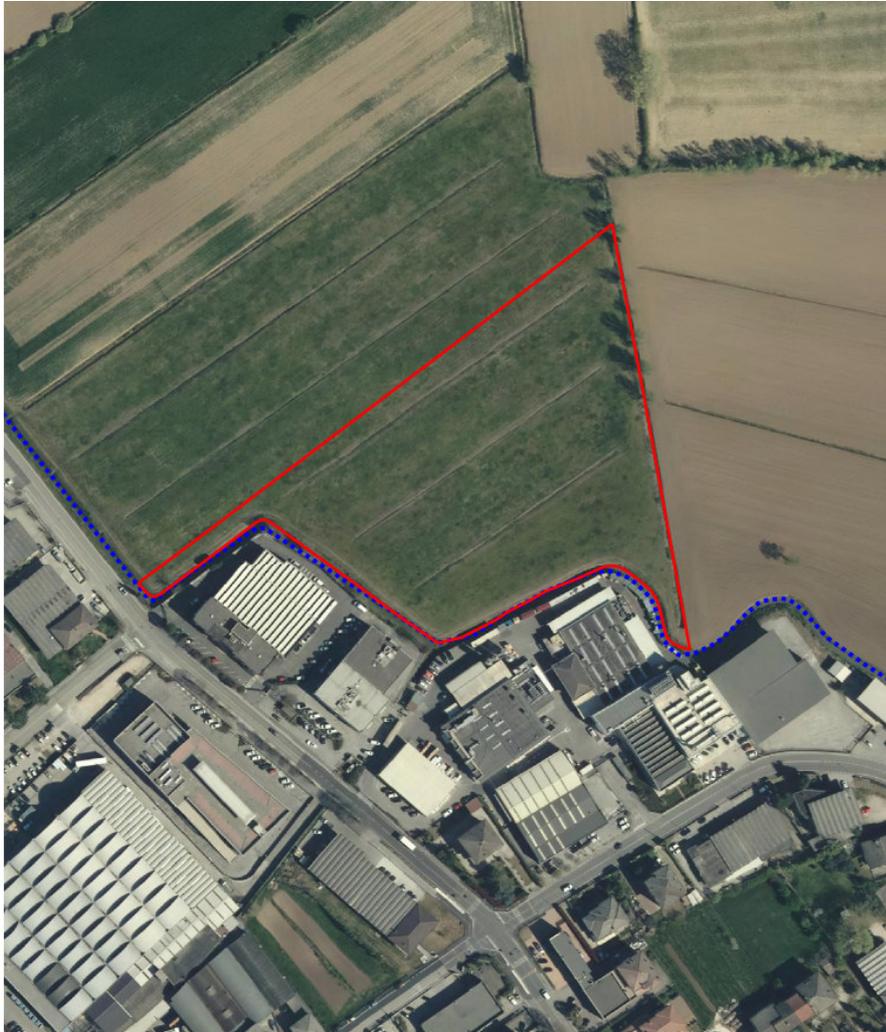


estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Variante)





Istanza P.G. n. 191464/2024 V-Reti SpA



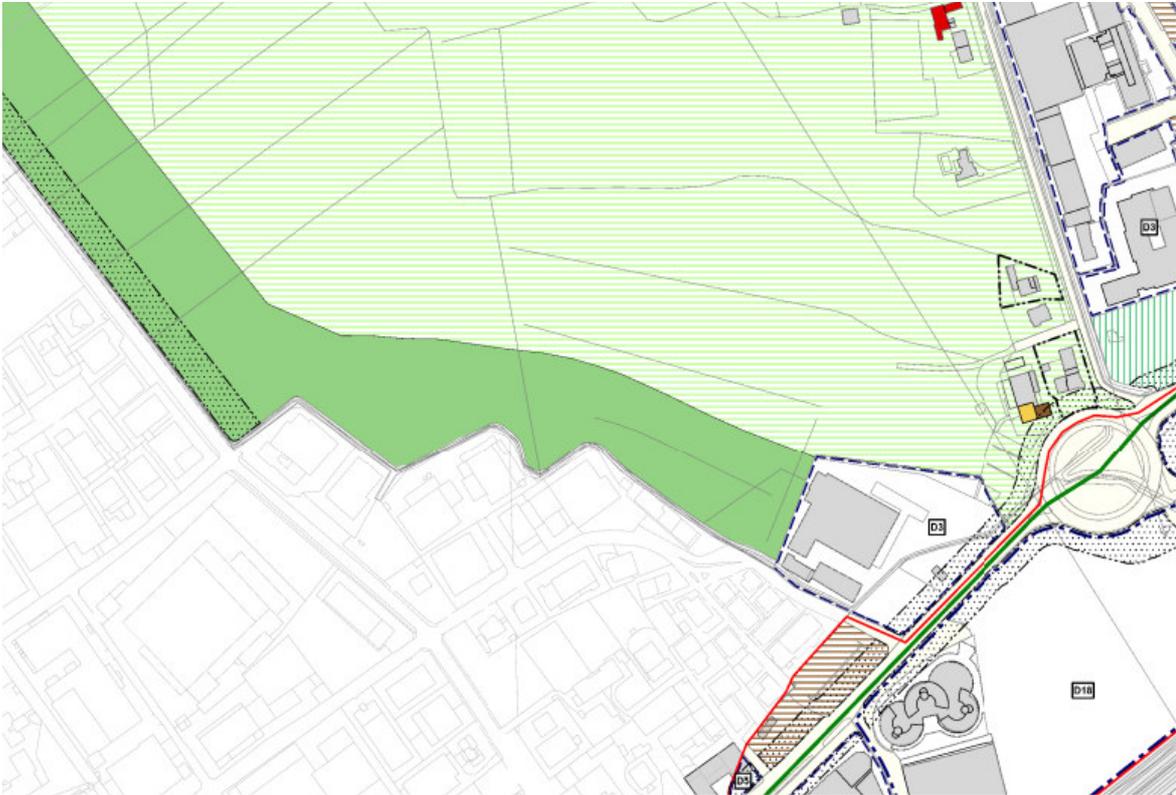
La ditta V-Reti ha espresso l'esigenza di realizzare una nuova stazione elettrica primaria, al fine di potenziare, efficientare e soddisfare le crescenti richieste del servizio di distribuzione elettrico in zona Vicenza Ovest. L'area idonea all'inserimento della nuova cabina, individuata in sinergia con il Comune di Vicenza, è posta lungo il confine comunale con il Comune di Creazzo e accessibile da via Piazzon. La ditta, peraltro, ha già stipulato un accordo preliminare di compravendita con gli attuali privati proprietari.

Si procede a riclassificare l'area oggetto di intervento attualmente classificata parte zona Rurale Ambientale e parte zona Rurale Agricola come zona Fb – per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune, pari a una superficie di circa 20.100 mq, e contestualmente ad una modifica all'Elaborato 6 Norme Tecniche Operative (NTO), articolo 44 ZTO F – *Zona destinata ad attrezzatura e impianti di interesse generale*, per attenuare gli impatti del sito rispetto al territorio rurale circostante.

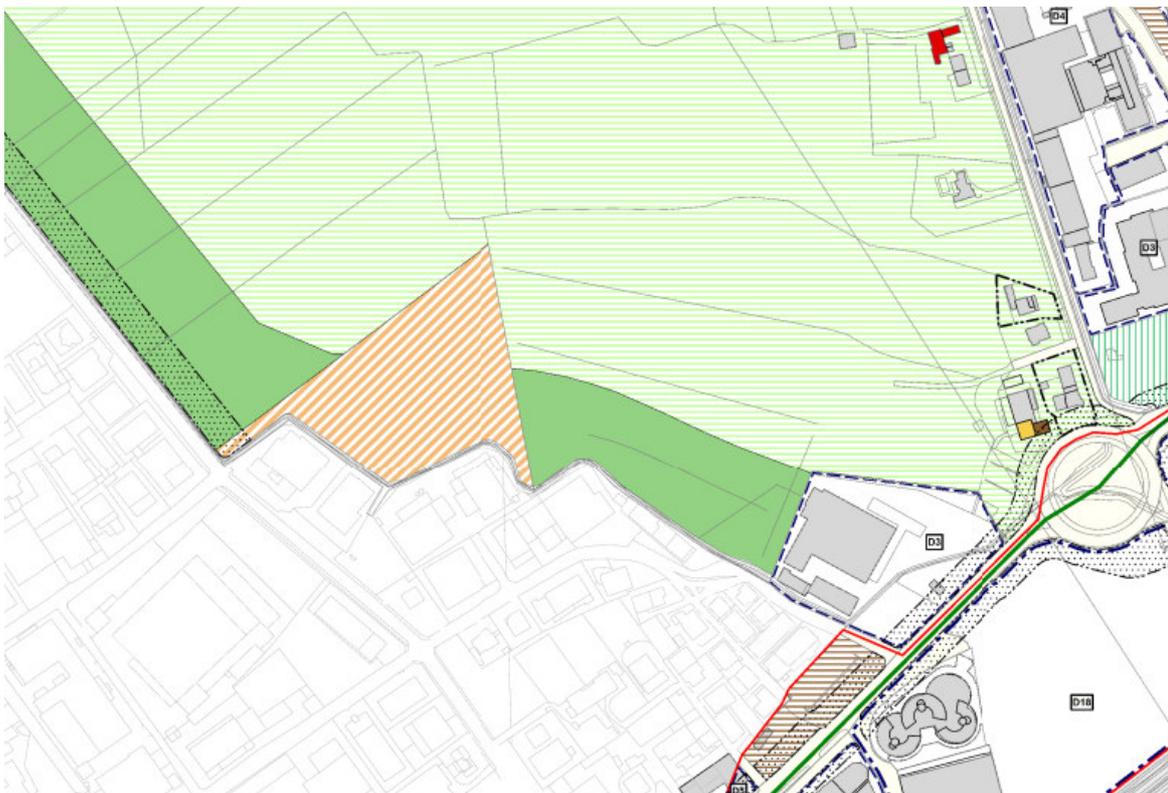
Suddetta riclassificazione non comporta consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e delle delibere di giunta regionale a essa collegate.



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Vigente)



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Variante)





estratto Elaborato 6 – Norme Tecniche Operative (NTO)

ARTICOLO 44 comma 7 (estratto Vigente)

7. Le aree classificate come Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb) comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative e per campeggi, residenziali di tipo sociale (ERP, social housing, ecc.), religiose, ospedaliere e sanitarie, cimiteriali, di pubblica sicurezza e vigilanza, nonché quelle destinate agli impianti tecnici e tecnologici.

omississ...

Nell'area Fb di progetto di strada di Gogna sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture e volumetrie, non destinate al pernottamento di persone, strettamente a servizio dell'attività di cura e ricovero dei randagi. Le opere previste devono mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica e migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque. Sono vietati i locali interrati o seminterrati.

ARTICOLO 44 comma 7 (estratto Variante)

7. Le aree classificate come Zona per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune (Fb) comprendono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature pubbliche amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative e per campeggi, residenziali di tipo sociale (ERP, social housing, ecc.), religiose, ospedaliere e sanitarie, cimiteriali, di pubblica sicurezza e vigilanza, nonché quelle destinate agli impianti tecnici e tecnologici.

omississ...

- Nell'area Fb di progetto di strada di Gogna sono consentiti interventi per la realizzazione di strutture e volumetrie, non destinate al pernottamento di persone, strettamente a servizio dell'attività di cura e ricovero dei randagi. Le opere previste devono mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica e migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque. Sono vietati i locali interrati o seminterrati.

- L'area Fb di progetto in affiancamento alla Tangenziale Sud (Viale Annecy) di Vicenza Est è destinata esclusivamente alla viabilità di esercizio del depuratore di Casale.

- L'area Fb di progetto di Via Piazzon, a confine con il Comune di Creazzo, è destinata alla realizzazione di una nuova stazione elettrica primaria e dovrà prevedere una fascia di mascheramento e filtro ambientale di cui alla Scheda 4 – *filtro verde periurbano* del "Prontuario del verde".

- L'area Fb di progetto in località Ospedaletto è destinata a struttura a servizio di persone con disabilità, o non autosufficienti o che versano in una situazione di disagio sociale.



2.3. Richieste inerenti zone Fc – zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

Istanza P.G. n. 136414/2024 Guerra Paolo per conto di Compagnia Arcieri Vicenza A.s.d.





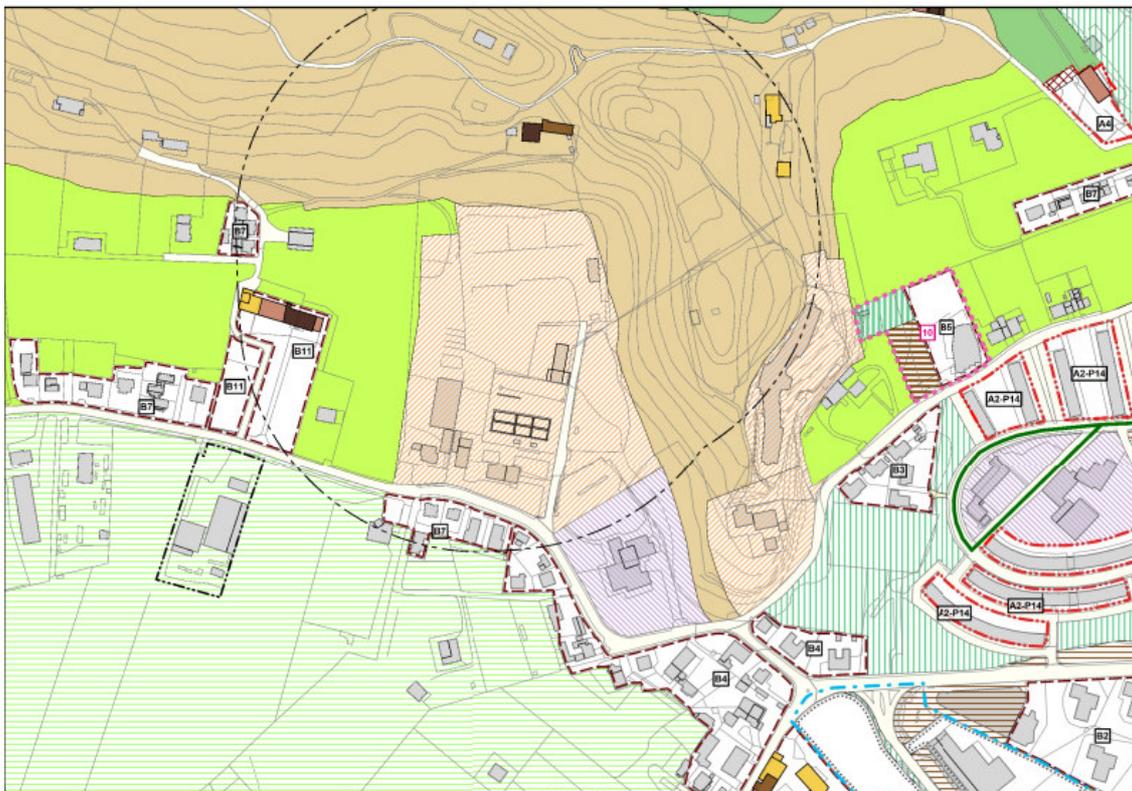
La Compagnia Arcieri Vicenza A.s.d. chiede che l'area di proprietà del Comune di Vicenza e concessa in uso per attività sportiva, catastalmente identificata al foglio 59 mappali 139, 140, 147, 161, 162, 583 e 647, sia riclassificata come area ad uso sportivo Fc, al fine di poter realizzare una piccola struttura di servizio alle attività svolte (servizi igienici, spogliatoio, ecc.).

L'area oggetto di richiesta risulta attualmente classificata parte zona Fa (per l'istruzione), parte zona Fb (per attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune) e parte zona Rurale Collinare. Tale classificazione non rispecchia l'effettivo uso delle varie zone, pertanto si procede a una complessiva ridefinizione delle zone urbanistiche al fine di allinearle con l'utilizzo in atto nelle stesse. Con questo spirito viene individuata come zona Fc (per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) l'area già utilizzata dalla Compagnia Arcieri e il parcheggio esistente viene correttamente individuato quale area Fd (per servizi a supporto della mobilità). Per quanto riguarda la riclassificazione della zona rurale collinare mantenuta dalla compagnia Arcieri, si procederà all'individuazione di una porzione di zona F di miglioramento e riqualificazione ambientale, pari a circa 23750 mq, mantenendo la classificazione a zona rurale collinare per la porzione più a est.

Suddetta riclassificazione non comporta consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 e delle delibere di giunta regionale a essa collegate.



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Vigente)



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Variante)





Progetto realizzazione area verde via Mollino/Via Scarpa
Progetto PNRR: potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione - Realizzazione di un nuovo asilo nido "Turra".



Nell'ambito della programmazione e dell'attuazione del PNRR l'Amministrazione comunale ha ravvisato la necessità di riorganizzare il polo scolastico di via Turra realizzando una nuova struttura scolastica a completamento dell'offerta già presente. La struttura, che sarà in grado di accogliere fino a 120 bambini, andrà a collocarsi al posto dell'attuale parco giochi, restando pertanto all'interno dell'ambito delle aree già vocate a servizi pubblici.

Al fine di non sottrarre importanti spazi aperti a beneficio del quartiere, si procede contestualmente alla realizzazione di un nuovo parco pubblico nell'area verde posta al confine Sud del futuro plesso scolastico.

Dal punto di vista urbanistico l'area per il nuovo asilo viene riclassificata da zona Fc (parco, gioco e sport) a zona Fa (per l'istruzione), mentre l'area sottostante, di circa 4.400 mq, viene variata da zona B0 (residenziale-verde privato) a zona Fc per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

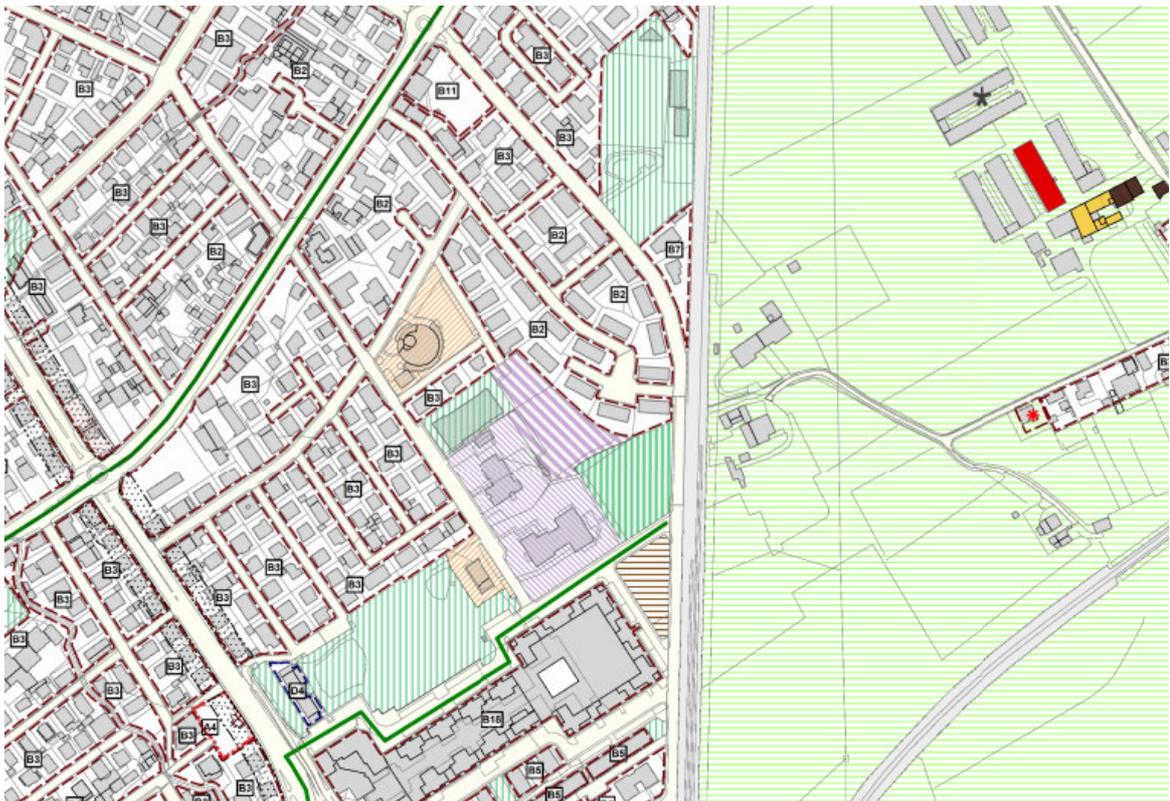
Suddetta riclassificazione non comporta consumo di suolo in quanto le aree ricadono all'interno degli Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) di cui alla L.R. 14/2017.



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Vigente)



estratto Elaborato 3 - Zonizzazione (Variante)







ESTRATTO DEL REGISTRO DEL CONSUMO DI SUOLO

Elaborato 1 – Appendice – Rapporto sul bilancio di consumo di suolo e sul dimensionamento

Con l'approvazione della "Variante parziale al PI per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza", avvenuta con delibera di C.C. n. 16 di marzo 2021, sono state introdotte alcune importanti novità derivanti dalle disposizioni disciplinari regionali sul contenimento del consumo di suolo, in particolare la L.R. 14/2017, la D.G.R. 668/2018 e il Decreto 191/2018, con le quali sono stati fissati i limiti massimi di suolo "trasformabile".

In dettaglio, con il suddetto provvedimento di approvazione è stato integrato l'Elaborato 1 – Relazione programmatica da un'Appendice che contiene il Registro del consumo del suolo, costituito da tabelle riassuntive contenenti le superfici degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, le superfici esterne all'AUC, le superfici di riclassificazione in zona agricola che escono dal quantitativo di suolo consumato e dall'urbanizzazione consolidata.

Per tal motivo con la presente variante si aggiornano i dati delle seguenti tabelle:

1. Superfici esterne agli ambiti AUC per le quali sia intervenuta una riclassificazione che non comporta consumo di suolo o a seguito di attuazione della previsione urbanistica (servizi, viabilità, SUAP, ecc.) ;
2. Consumo di suolo.

In grassetto è riportata la nuova cifra derivante dalla riclassificazione da variante servizi che in totale è di circa 35.900 mq ovvero 3,59 ettari.

Superfici esterne agli ambiti AUC per le quali sia intervenuta una riclassificazione che non comporta consumo di suolo o a seguito di attuazione della previsione urbanistica (servizi, viabilità, SUAP, ecc.)

Numero identificativo	Localizzazione intervento	Destinazione	Superficie prevista in riclassificazione
n.	ATO	ZTO	ha
...
22	8	Fb	0,53
23	6	Fb	1,05
24	4	Fb	2,01
Totale (tot)			3,59



Consumo di suolo

Residuo Suolo Consumabile Previsione	Residuo Suolo Consumabile Attuazione	Nuova Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC
ha	ha	ha	ha
34,19	48,31	3.154,29	4.893,71