



COMUNE DI ZANE' (VI)

2026

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA
PUBBLICA DENOMINATO "S. ROSA 2" - VARIANTE n. 2
PER MODIFICA SUPERFICIE STANDARD A VERDE
PUBBLICO**

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

IL PROGETTISTA

ARCH. CAVEDON LUCA

marzo 2026

UFFICIO TECNICO COMUNALE - VIA MAZZINI 21 - 36010 ZANE' (VI) - TEL/FAX.

0445385144 - FAX. 0445/385100 - E-Mail ufficio.tecnico@comune.zane.vi.it

1. GENERALITA'

Con delibera di Giunta Comunale n. 109 del 13/06/2012 si è approvato il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica denominato "S. Rosa 2" , esecutivo dal 30 giugno 2012, riguardante l'area di proprietà comunale individuata dal P.I. vigente con il comparto C2.8 catastalmente censita in Zanè al Fg. 8° mapp. 223(parte) – 729-1281-1282-1283-1284.

Con delibera di Giunta Comunale n. 61 del 26/04/2017 si è approvata la prima Variante al Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica denominato "S. Rosa 2" per modifica delle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.L., esecutiva dal 15 maggio 2017.

Tale Piano, dopo la realizzazione da parte del Comune di Zanè delle necessarie opere di urbanizzazione nel periodo 2017/2019, ha generato n. 21 lotti edificabili di proprietà comunale che nel tempo la P.A. sta ponendo in vendita nel libero mercato tramite aste pubbliche finanziando la crescita della città pubblica.

E' pervenuta all'Ente una manifestazione di interesse per l'acquisto di una porzione di terreno di proprietà comunale, catastalmente identificata al Foglio 8° parte del mappale 1816, per una superficie presunta di circa mq. 224 avente destinazione urbanistica a verde pubblico quale standard primario del P.d.L. in argomento.

L'Amministrazione Comunale intende avvalere tale proposta di acquisto tramite asta pubblica provvedendo, anticipatamente alla stessa ed in accordo alla manifestazione di interessere sopracitata, alla variazione di destinazione urbanistica di tale area che da verde pubblico passa a verde privato (inedificabile) con la normativa indicata dall'art. 45 delle N.T.O. del P.I. vigente:

"Art. 45 AREE A VERDE PRIVATO INEDIFICABILI AREE RICLASSIFICATE INEDIFICABILI

Sono aree localizzate per le loro intrinseche caratteristiche ambientali, indicate all'interno delle varie zone territoriali, oppure sono aree derivanti dalla riclassificazione di aree precedentemente edificabili private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e rese inedificabili ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 4 del 16 marzo 2015.

All'interno delle aree non sono consentite quindi nuove edificazioni e, inoltre, tali aree non concorrono all'edificabilità delle aree limitrofe.

Sono destinate esclusivamente a giardino o a parco alberato ed a orto privato; in esse è consentito quindi solamente l'uso agricolo o naturalistico del suolo escludendosi a priori qualsiasi altro diverso utilizzo."

destinando lo standard a verde pubblico sottratto per effetto di tale previsione di vendita in altra area sempre interna al P.d.L. con modifica del perimetro dello strumento attuativo comunale come consentito dall'art. 20 della L.R. 11/2004.

2. OBIETTIVI PROGETTUALI – VARIANTE PREVISTA

La modifica prevista è così descritta ed evidenziata in giallo nella tabelle sottostanti:

l'attuale dimensionamento approvato del P.D.L. (tav. STATO ATTUALE corrispondente all'approvata tav.UR.05):

DESTINAZIONI	Previsioni di PIANO mq
Superficie territoriale reale	16.142
Indice di cubatura territoriale mc/mq.	0,97
Volume realizzabile di P.R.G. mc.	15.720
Abitanti teorici insediabili (15.720 mc/150 mc/ab)	105
Parcheggio di P.R.G. 3,5 mq/ab	368
Verde di P.R.G. (5+3) mq/ab.	840
Superficie fondiaria	10.458
Superficie per verde pubblico primario del P.U.A.	995
Superficie per parcheggi pubblici primari del P.U.A.	488

viene così modificato (tav. STATO VARIANTE):

DESTINAZIONI	Previsioni di PIANO mq
Superficie territoriale reale	16.142
Indice di cubatura territoriale mc/mq.	0,97
Volume realizzabile di P.R.G. mc.	15.720
Abitanti teorici insediabili (15.720 mc/150 mc/ab)	105
Parcheggio di P.R.G. 3,5 mq/ab	368
Verde di P.R.G. (5+3) mq/ab.	840
Superficie fondiaria	10.458
Superficie per verde pubblico primario del P.U.A.	841
Superficie per parcheggi pubblici primari del P.U.A.	488

riducendo la superficie per verde pubblico primario del P.U.A. a 841 mq. (entro il dimensionamento dello standard previsto dal P.R.G. di 840 mq.) e individuando una area di circa mq. 70 a fianco dell'attuale standard a verde pubblico primario nella zona nord del P.U.A. a fianco della roggia di Thiene con modifica del perimetro del P.U.A. contenuta nel 10% consentito dalla normativa regionale, per effetto dell'introduzione di una nuova area a verde privato (inedificabile) di mq. 224 circa da porre in vendita a seguito della richiamata manifestazione di interesse pervenuta.

Attuale standard a verde pubblico primario mq. 995 – mq. 224 area da convertire a verde privato (inedificabile) = mq. 771 + 70 mq. nuova area a verde pubblico primario = 841 mq. > 840 mq. limite di dimensionamento verde pubblico primario del P.U.A.

3. NORMATIVA DI APPLICAZIONE

L'articolo 20 c. 13 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 "*Procedimento di formazione , efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo*" e successive modifiche ed integrazioni, prevede:

"Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo entro il termine di efficacia del medesimo. "

Pertanto per la variante è prevista:

- 1) l'adozione con provvedimento della Giunta Comunale;
- 2) un periodo di 10 giorni di deposito per la presentazione di eventuali osservazioni/opposizioni nei successivi venti giorni;
- 3) l'approvazione con provvedimento della Giunta Comunale decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate;
- 4) l'entrata in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

4. CONCLUSIONI

Visti i contenuti della proposta progettuale, che non incide sui criteri informativi e sulle caratteristiche essenziali del piano vigente, gli elaborati costituenti la variante redatta ai sensi dell'articolo 20 c. 13 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 sono:

- Relazione tecnica illustrativa.-
- TAV. STATO ATTUALE – planimetria di progetto destinazione delle aree - VIGENTE;
- TAV. VARIANTE – planimetria di progetto destinazione delle aree - VARIANTE;

Successivamente all'adozione della variante, per la sua definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale, verranno prodotte nei termini prescritti:

- relazione con l'inserimento delle osservazioni/opposizioni pervenute;
- nuova serie di elaborati modificati in base alle osservazioni/opposizioni recepite dalla Giunta Comunale.

Zanè lì, marzo 2026.

IL PROGETTISTA
(Cavedon Arch. Luca)

