



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza



Piano degli interventi - PI

Variante parziale al Piano degli Interventi
ai sensi della Legge Regionale n.11/2004
ai sensi della Legge Regionale n.50/2012 e del Regolamento n.1 del 21.06.2013

OSSERVAZIONI - ISTRUTTORIE TECNICHE -

Il Sindaco
Achille Variati

**L'Assessore
alla Progettazione
e Sostenibilità Urbana**
Antonio Marco Dalla Pozza

Il Segretario Generale
Antonio Caporrino

Il Direttore Generale e Progettista
Antonio Bortoli

Il Direttore del Settore Urbanistica
Danilo Guarti

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 23-24/10/2012

Approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 07/02/2013

INDICE

NOTA INTRODUTTIVA	p. 2
ELENCO OSSERVAZIONI	p. 3
ISTRUTTORIA TECNICA OSSERVAZIONI	p. 5
OSSERVAZIONI	p. 6

ALLEGATI

Copie osservazioni su supporto digitale



NOTA INTRODUTTIVA

Con delibera n. 36 del 22.07.2014, il Consiglio Comunale ha adottato la Variante parziale al Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., riguardante l'adeguamento alla Legge Regionale sul commercio (LR 50/2012), il perfezionamento dell'accordo pubblico-privato relativo all'ambito del Progetto Urbano n.8 (area "ex Zambon"), la revisione di alcune disposizioni normative e di talune imperfezioni di dettaglio in ambito cartografico, maturate anche in seguito ad approfondimenti compiuti con le professionalità operanti nel territorio e alcune modifiche puntuali e fisiologiche, conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

La variante è stata quindi depositata dal giorno 28.07.2014 al 26.09.2014 presso il Dipartimento Tutela e Gestione del Territorio – Settore Urbanistica e la Segreteria Generale, altresì consultabile presso il Forum Center o sul sito www.vicenzaforumcenter.it.

Le osservazioni pervenute sono complessivamente 32, presentate entro il 26.09.2014, così come risulta dal Registro Protocollo agli atti. Fuori dai termini per la presentazione è pervenuta una nuova osservazione.

Come indicato nell'elenco di seguito riportato, le osservazioni sono state avanzate da privati Cittadini, Ditte nonché da Enti o Associazioni/Comitati, tra cui l'Amministrazione Comunale di Creazzo.

Si segnala inoltre che l'osservazione n. 1 è pervenuta prima del periodo di presentazione delle osservazioni (28.08.2014 al 26.09.2014) ossia il 21.08.2014.

[Viene riportato di seguito l'elenco completo delle osservazioni pervenute.](#)



ELENCO OSSERVAZIONI

Osservazioni presentate ante-termini

Repertorio	Nome o denominazione	Data di presentazione	P.G.n.
1	LAZZARIS DIEGO RITIRATA con NUOVA OSSERVAZIONE del 25.09.2014 (N. 5)	21.08.2014	65582

Osservazioni presentate nei termini

Repertorio	Nome o denominazione	Data di presentazione	P.G.n.
2	DALLA VIA GIAMPAOLO	02.09.2014	67863
3	MOSELE SILVIO e CEOLATO MARIAROSA	05.09.2014	69161 del 09.09.2014
4	BERTOLIN IOLE	09.09.2014	69347
5	LAZZARIS DIEGO - OSSERVAZIONE che SOSTITUISCE la n. 1	25.09.2014	73838
6	Società EXCELSIA NOVE Srl Presentata dal Procuratore SCARSELLI Avv. ALESSANDRO	25.09.2014	73995
7	BELTRAME LUIGI e BELTRAME ALESSANDRA	25.09.2014	73948
8	IL SESTANTE Srl Presentata dall'Amministratore Unico Marchetti Giandomenico	29.09.2014 26.09.2014 26.09.2014	74735 74979 74984
9	BILDING INIZIATIVE IMMOBILIARI SRL in liquidazione PESAVENTO GIOVANNINA, ROBERTO, DANIELE e SUSANNA Presentata Marchetti Giandomenico	29.09.2014 26.09.2014 26.09.2014	74743 74885 74983
10	STECCA MARILENA	29.09.2014	74747
11	CONFCOMMERCIO Impresa per l'Italia	25.09.2014	74050
12	ELISABETTA GIACOMETTI legale rappresentante della ditta DEVA Spa RITIRATA con nota del 26.9.2014	25.09.2014	74181
13	ELISABETTA GIACOMETTI legale rappresentante della ditta DEVA Spa	25.09.2014	74175
14	ELISABETTA GIACOMETTI per conto della ditta NUOVA FERGIA	25.09.2014	74190
15	FERRETTO GROUP S.p.A. in persona del legale rappresentante Comm. GIANCARLO FERRETTO	25.09.2014	74195
16	FERRETTO GROUP S.p.A. in persona del legale rappresentante Comm. GIANCARLO FERRETTO	25.09.2014	74199
17	Società SEND S.r.l. in persona del curatore fallimentare dott. Uberto Noro	25.09.2014	74205
18	SCARPARI dott. FRANCESCO	25.09.2014	74211
19	FARESIN arch. SILVANO	25.09.2014	74216
20	CRISTINA RIGON, PAOLO MARZARI, CRISTIANO BASSI e CIRO ASPROSO per conto del "Comitato di quartiere" di Laghetto	26.09.2014	74379



21	ZENI GABRIELLA - Titolare della pratica P.U.A. – Polo Est – PGN 51525/2014	26.09.2014	74310
22	ZENERE PIERGIORGIO	26.09.2014	74381
23	BISSON GIANFRANCO legale rappresentante della BISSON AUTO S.p.A. MAGGIOLO FERDINANDO legale rappresentante della LUMA ASFALTI	26.09.2014	74382
24	FRIGO dott. DANIELE	26.09.2014	74407
25	COMUNE DI CREAZZO	25.09.2014	74217
26	CLARA RIZZO, MARCO SAMBUGARO, ROBERTA SAMBUGARO, LIDA CASAROTTO, ANDREA SAMBUGARO, FRANCO SAMBUGARO e GIANCARLO SAMBUGARO	26.09.2014	74469
27	SOCIETÀ FLAPI Srl di Flavio Piva rappresentata da CRESCIOLI avv. ALESSANDRO	29.09.2014 26.09.2014	74865 74981
28	Comitato Pomari rappresentato da IANNASCOLI arch. LISA	26.09.2014 27.09.2014 30.09.2014	74982 74871 75709
29	BATTAGIN ADRIANO Presidente Legambiente di Vicenza CAODURO ROMANA Civiltà del Verde Osservazione presentata da: MARANGONI GIOVANNI IANNASCOLI arch. Lisa	26.09.2014 27.09.2014	74876 74978
30	MOSELE SILVANO e CEOLATO MARIA ROSA	26.09.2014	74894
31	SERENISSIMA PARTECIPAZIONI SpA rappresentata da ing. PAOLO MARIA MORERIO	26.09.2014 29.09.2014	74989 74900
32	MARANGONI GIOVANNI per il Coordinamento Cristiani per la Pace c/o Casa per la Pace	26.09.2014 29.09.2014	74910 75228 del 30.09.2014

Osservazioni presentate fuori termine (FT)

Repertorio	Nome o denominazione	Data di presentazione	P.G.n.
33 FT	CHEUCA MARIA ISABEL – BELLINI LARA – BELLINI NADIA	08.10.2014	77868

TOTALE OSSERVAZIONI NEI TERMINI	32
TOTALE OSSERVAZIONI FUORI TERMINI	1
TOTALE OSSERVAZIONI	33



ISTRUTTORIA TECNICA

La presente istruttoria esamina le osservazioni pervenute conseguentemente all'adozione della Variante al Piano degli Interventi (P.I.), avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 22 luglio 2014, voluta dall'Amministrazione comunale a compimento e aggiustamento del primo P.I..

In particolare la Variante riguarda:

1. adeguamento alla legge regionale sul commercio (LR 50/2012);
2. perfezionamento dell'accordo pubblico-privato relativo all'ambito del Progetto Urbano n. 8 area "ex Zambon";
3. revisione di alcune disposizioni normative e di talune imperfezioni di dettaglio in ambito cartografico, maturate anche in seguito ad approfondimenti compiuti con le professionalità operanti nel territorio;
4. modifiche puntuali e fisiologiche, conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo.

Al fine di favorire la collaborazione dei cittadini e garantire i principi della trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa nella formazione del Piano, si è ritenuto di stabilire nel deliberato i seguenti criteri per l'individuazione delle osservazioni non pertinenti:

- a. osservazioni non compatibili con il vigente Piano di Assetto del Territorio, in contrasto con le Leggi, nonché non compatibili con i Piani sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP, Piano Territoriale Regionale di Coordinamento - PTRC, Piano di Assetto Idrogeologico - PAI);
- b. osservazioni che riguardino modifiche alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante;
- c. osservazioni tali da comportare nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) o ambientali (VINCA e VAS nei casi di interventi non già considerati in sede di formazione del PAT);
- d. osservazioni che abbiano un carattere di natura settoriale, programmatica ed esecutiva che non attengano alle funzioni che la legge attribuisce al Piano degli Interventi.

Le osservazioni n.1 e 12 sono state ritirate rispettivamente con nota PG n. 73838 (nuova osservazione n. 5) e PG n. 74847



OSSERVAZIONI

Osservazione n. 1

Osservazione ritirata con nota Pgn 73838.

Osservazione n. 2

Dalla Via Giampaolo (02.09.2014 – Pgn 67863)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede di integrare il contenuto dell'art.41 comma 1 lettera a., legando i requisiti per la dichiarazione di non funzionalità al fondo degli annessi rustici alla consistenza aziendale antecedente l'adozione del PI e non alla proprietà.

Si propone di integrare il testo con le parole *“alla data di adozione del PI erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente o siano stati successivamente trasferiti con l'intera azienda a cui appartengono”*.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata e parzialmente accoglibile, in quanto la proposta di modifica dell'art.41 è migliorativa rispetto alla formulazione vigente, poiché propone di salvaguardare il nesso funzionale tra gli annessi rustici e l'azienda agricola a cui appartengono, preservando così l'obiettivo di non variare la consistenza delle aziende.

Si ritiene, pertanto, di accogliere parzialmente l'osservazione stralciando, dalla lettera a. comma 1. dell'art. 41 delle NTO, il richiamo alla *“proprietà dell'avente titolo richiedente”* e riformulando il testo nel modo seguente: *“alla data di adozione del PI erano già afferenti al fondo o all'azienda cui appartengono.”*

L'osservazione si ritiene pertanto PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Osservazione n. 3

Mosele Silvio e Ceolato Maria Rosa (05.09.2014 – Pgn 69161)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede di eliminare l'errore cartografico presente nell'Elaborato 3 del PI, togliendo la classificazione di annesso rustico non più funzionale al fondo e lasciando l'edificio all'interno della zona B14. L'individuazione di annesso rustico non più funzionale al fondo e la classificazione di Zona residenziale di completamento crea problemi



interpretativi della norma, perché l'edificio pare soggetto a due distinte disposizioni, in alcuni punti non compatibili tra loro.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata; si ritiene non accoglibile in quanto non si tratta di errore cartografico, poiché l'edificio è stato riconosciuto come non più funzionale al fondo a seguito di richiesta della stessa proprietà in sede di formazione del primo Piano degli Interventi.

Con l'introduzione all'art. 37 delle NTO del nuovo comma 10. non vi sono peraltro motivi di dubbia interpretazione normativa.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 4

Bertolin Iole (09.09.2014 – Pgn 69347)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede lo spostamento e la nuova perimetrazione del lotto per il soddisfacimento di esigenze abitative di tipo familiare, adeguando il perimetro ai confini di proprietà e allo stato dei luoghi, come indicato negli elaborati grafici allegati all'osservazione.

Istruttoria tecnica

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014, poiché i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente Variante.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 5

Lazzaris Diego (25.09.2014 - Pgn 73838)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede la correzione dell'imperfezione di dettaglio in ambito cartografico per il fabbricato di proprietà, censito al catasto al Fg.13 mapp. 149 (ex nucleo 58 delle RSA4 di PRG), ripristinando la suddivisione dell'immobile in due differenti categorie di tutela r1 e rs2. Con l'approvazione del Piano degli Interventi tutto il fabbricato è stato impropriamente individuato come unico edificio di valore architettonico, con grado di protezione rs2.



Con la presente si ritira l'osservazione presentata il 21.08.2014 PG .n. 65582.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata; si riconosce l'errore cartografico e pertanto si ripristinano le differenti categorie di tutela nella cartografia dell'Elaborato 3 – Zonizzazione e si prende atto del ritiro dell'osservazione n. 1, di cui al PG .n. 65582 del 21.08.2014.

Si ritiene pertanto ammissibile l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione.

Osservazione n. 6

Excelsia Nove Srl (25.09.2014 - Pgn 73995)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede che l'ambito di proprietà sia individuato quale area degradata nella quale poter localizzare nuove medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500mq.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata. Per l'area in oggetto è pervenuta richiesta di riconoscimento dell'ambito di degrado a seguito della pubblicazione da parte del Comune di Vicenza, in data 26 febbraio 2014 con PGN 15431, dell'avviso per la *“segnalazione di aree o strutture dismesse e degradate ai sensi della LR 50/2012 nelle quali sarà possibile localizzare medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 metri quadri e grandi strutture con superficie di vendita superiore a 2500 metri quadri, secondo i criteri di cui al Regolamento Regionale n.1 del 21/06/2013”*.

Nell'attività istruttoria svolta dagli uffici, propedeutica anche alla stesura della variante in argomento, si è considerato motivo di esclusione di un'area il fatto di non riconoscere ambito di degrado le richieste aventi per oggetto un singolo immobile, le cui dimensioni non siano tali da garantire efficaci obiettivi di riqualificazione urbanistica dell'ambito in cui ricadono. L'area oggetto dell'osservazione rientra in tale casistica.

L'osservazione ripropone i medesimi contenuti dell'istanza acquisita agli atti con PGN 24946 del 31 Marzo 2014.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.



Osservazione n. 7

Beltrame Luigi e Beltrame Alessandra (25.09.2014 – Pgn 73995)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede che l'area di proprietà ricadente in zona B3 del PI possa rientrare in zona B2, questo per elevare l'altezza massima consentita da 12 a 15 metri, in considerazione che nell'intorno ci sono costruzioni che arrivano anche fino a 20 metri e in ragione della classificazione di area a rischio idraulico P1 del PAI. Si ritiene precauzionale non edificare interrati, per cui la realizzazione di garage al piano terra riduce la capacità edificatoria obbligando, per utilizzare l'indice di zona, a estendere la superficie coperta e quindi a sottrarre area verde con conseguente riduzione della superficie permeabile.

Istruttoria tecnica

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014, in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 8

Il Sestante Srl (26.09.2014 – Pgn 74735 – 74979 - 74984)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede la possibilità di prevedere la residenza come destinazione d'uso "compatibile" con la zona D18, su cui sorge il fabbricato residenziale di proprietà - ancora in costruzione - autorizzato con la previgente normativa e zonizzazione di PRG.

Istruttoria tecnica

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014, in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.



Osservazione n. 9

Bilding Iniziative Immobiliari Srl – Pesavento Giovannina – Pesavento Roberto – Pesavento Daniela – Pesavento Susanna (26.09.2014 – Pgn 74743 – 74885 – 74983)

Sintesi contenuto osservazione

Con l'osservazione si chiede:

- in via principale che la variante al PI tenga conto, recependola, della soluzione urbanistica prevista “nell'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 approvato dalla Giunta municipale nella seduta dell'11 ottobre 2007”;
- in via subordinata:
 - la modifica dell'art. 39 lettera e. delle NTO mediante l'eliminazione dell'inciso “con cessione non onerosa al Comune del 40% della superficie”;
 - la modifica dell'art. 39 lettera m. delle NTO sostituendo all'indice di UT pari a 0,2 mq/mq, quello di 0,8 mq/mq;
- in via ulteriormente subordinata la modifica dell'art. 39 lettera m. delle NTO sostituendo all'indice di UT pari a 0,2 mq/mq, quello di 0,8 mq/mq ovvero mediante l'individuazione di un'area corrispondente a quella di proprietà degli scriventi, con l'attribuzione a questa di un indice pari ad almeno 0,4 mq/mq, da sviluppare mediante PUA che contempli la cessione al comune della porzione interessata dalla linea ferroviaria dell'Alta Velocità.

Nel caso venga accolta anche una sola delle predette osservazioni gli scriventi concorderebbero con l'Amministrazione la rinuncia al ricorso al TAR e ogni possibile pretesa di natura risarcitoria. Rinnovano la permuta delle proprie aree con altre di proprietà comunale che possano essere oggetto di sfruttamento ai fini edificatori come già proposto con nota del 15 luglio 2014.

Istruttoria tecnica

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettere b), c) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014, in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante e osservazioni tali da comportare nuove valutazioni idrauliche (invarianza idraulica) o ambientali (VINCA e VAS nei casi di interventi non già considerati in sede di formazione del PAT).

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.



Osservazione n. 10

Stecca Marilena (26.09.2014 – Pgn 74747)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede la cancellazione delle limitazioni sugli interventi per l'edificio in proprietà, ubicato all'angolo tra Via Salvi, Via Caparozzo e classificato di valore storico architettonico, in quanto privo di qualsiasi valore architettonico, in considerazione che negli anni '90 è stato completamente ristrutturato. Si richiede inoltre la modifica di zona, da B11 a B2, già prevista per le aree contigue.

Istruttoria tecnica

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014, in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 11

Confcommercio (25.09.2014 – Pgn 74050)

Sintesi contenuto osservazione 11.1

1. Sul progetto generale si rileva un mancato approfondimento da parte della Variante dei temi che riguardano la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti commerciali e i cosiddetti "centri periferici". Si osserva, inoltre, come la Variante non riesca a descrivere compiutamente e con chiarezza il modello proposto, in quanto non coglie tutte le implicazioni e le ricadute in termini urbanistici e commerciali.
2. Si rileva una mancata coerenza e integrazione tra la pianificazione urbanistica e territoriale e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali; non trova giustificazione la strisciante conversione commerciale di immobili già produttivi dismessi o in via di dismissione, ovunque localizzati.
La semplice compatibilità indicata in Variante non deve essere una rinuncia a governare la crescita della rete commerciale, ma una premessa per dare attuazione a quanto indicato dall'art. 46 del PTRC.
3. Si osserva che occorre incoraggiare la rigenerazione economica e del tessuto sociale culturale e urbano, favorendo la riqualificazione dei centri storici e urbani attraverso lo sviluppo delle attività commerciali. L'approfondimento di tali



temi dovrebbe essere perseguito attraverso anche il coinvolgimento dei cittadini e delle categorie economiche. Tale carenza comporta una debolezza di fondo nella valutazione delle istanze pervenute e di conseguenza della proposta di Variante.

Istruttoria tecnica

1. Relativamente a tale punto, l'istanza presentata si sostanzia in considerazioni di carattere generale e intenti programmatori che attengono parzialmente alle finalità della Legge Regionale 50/2012 e alle funzioni che spettano alla pianificazione urbanistica.

Non si evincono peraltro elementi migliorativi della variante adottata che possono essere oggetto di un eventuale accoglimento.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

2. Le finalità della Legge 50/2012 sono di salvaguardare la libertà d'impresa, garantire la concorrenza, promuovere la crescita salvaguardando la sostenibilità territoriale e ambientale favorendo il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree degradate. La variante non produce - come impropriamente si afferma in osservazione - gli effetti di una riconversione strisciante d'immobili produttivi dismessi, anche solo parzialmente.

Si specifica come nella sua struttura previsionale, il P.I. visualizza cartograficamente, solo gli ambiti riconosciuti come degradati, dal punto di vista edilizio, urbanistico e socio-economico, lasciando inalterate le preesistenti previsioni di zonizzazione. La volontà espressa è quella di dare impulso alla riqualificazione, che potrà avvenire anche con previsioni di tipo commerciale, solo a conclusione di un accordo convenzionale che potrà apportare, ove necessario, variazioni urbanistiche. Peraltro si evidenzia come il riferimento all'art. 46 del PTRC disciplina aspetti di competenza provinciale e della città metropolitana, come risulta dalla disposizione qui di seguito riportata:

1. Le Province e la Città Metropolitana di Venezia, in sede di formazione o adeguamento dello strumento di pianificazione territoriale concernente le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, come definiti dalla vigente legislazione regionale in materia di commercio, tengono conto dei seguenti criteri di indirizzo:

a) prefigurare uno scenario evolutivo della rete distributiva commerciale favorendo la razionalizzazione di quella esistente, anche mediante la rilocalizzazione, il riordino e la concentrazione della stessa in aree prossime agli accessi alle infrastrutture primarie, evitando l'edificazione senza soluzione di



continuità lungo le stesse, anche al fine di regolare in modo maggiormente efficiente i flussi di traffico indotti dall'insediamento delle strutture;

b) prevedere la rilocalizzazione delle grandi strutture di vendita esistente e la previsione di nuove strutture mediante l'individuazione di ambiti intercomunali nei quali realizzare una copianificazione urbanistica unitaria nel rispetto dell'art. 16 della L.R. 11/04;

c) consentire l'integrazione con altre destinazioni compatibili con la prevalente funzione commerciale;

d) incentivare il risparmio di suolo, favorendo interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, interventi di recupero e riqualificazione di fabbricati e aree edificate dismesse e degradate e interventi che non comportino significativo aumento di consumo di suolo;

e) favorire gli insediamenti commerciali nelle aree nelle quali sussiste una idonea dotazione di infrastrutture e servizi esistenti, al fine di assicurare una maggiore sostenibilità economica, sociale, territoriale e ambientale degli insediamenti nel territorio;

f) favorire gli insediamenti commerciali di valorizzazione di prodotti e cultura locali;

g) favorire le rilocalizzazioni di qualità, con l'obiettivo di aumentare il livello degli insediamenti commerciali.

2. Nel definire i criteri per la localizzazione delle aree commerciali, tenuto conto delle condizioni di sviluppo sociale ed economico, dei valori ambientali e paesaggistici e della struttura dei sistemi insediativi, deve essere garantita la sostenibilità socio-economica nonché la valorizzazione urbana e sociale dei centri storici maggiori e minori anche attraverso l'individuazione di risorse da destinare allo sviluppo del tessuto commerciale degli stessi.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto

3. L'istanza presentata si sostanzia in considerazioni metodologiche che non si traducono in variazioni migliorative della variante adottata.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

Sintesi contenuto osservazione 11.2

1. Sulla delimitazione del centro urbano e sull'individuazione delle aree dismesse e degradate emergono alcune incongruenze per l'inserimento di aree quali l'ex ospedale psichiatrico (D9), l'ex impianto Enel di Viale della Pace e l'esclusione di aree come il centro commerciale "Schiavotto", l'ex complesso "Zenit" e le ex "Ceramiche Artistiche Vicentine". Si evidenzia inoltre la mancata definizione di



reali obiettivi di riqualificazione per le aree individuate come degradate e in particolare:

- Area Ferretto: è ammessa la grande struttura di vendita in un ambito critico dal punto di vista della viabilità, senza individuare obiettivi prioritari e una strategia sulla riqualificazione dell'asse commerciale;
- Area Noaro e altri: è ammessa la grande struttura di vendita in uno degli snodi viari maggiormente critici della mobilità cittadina. Si ritiene preferibile una maggiore integrazione tra una pluralità di funzioni;
- Area Laghetto: appare avulsa dal sistema insediativo circostante e del tutto incongrua con l'esigenza primaria di alleggerire il traffico sulla Marosticana;
- Area ex Consorzio Agrario: è ammessa la grande struttura di vendita che, - sommandosi alle superfici esistenti, crea- un polo di attrazione che rischia di mettere in crisi il fragile assetto viario (non è comprensibile e coerente la delimitazione del parco commerciale limitata alle sole attività in essere). Si propone di escludere, quantomeno, l'area a parco di Via Stuparich;
- Area ex Enel: vista l'importanza dell'area per il quartiere se ne propone lo stralcio;
- Area PU7: nel segnalare la discrepanza tra la superficie riportata nell'art. 55 e quanto riportato nella scheda, si osserva come gli obiettivi indicati siano senz'altro più facilmente raggiungibili attraverso la creazione di un tessuto insediativo meno specializzato, contribuendo ad estendere il centro storico piuttosto di avvicinarvi la periferia.

Istruttoria tecnica

1. Il punto è pertinente alla variante adottata, tuttavia si rileva come non vi siano "incongruenze" nella delimitazione del centro urbano perché la Variante è redatta in osservanza ai dettami dell'art. 3 della LR 50/2012, che definisce puntualmente il "centro urbano" e ai criteri del Regolamento di attuazione, approvato con DGR n. 1047 del 2013.

Per quanto attiene agli ambiti dismessi e degradati si evidenzia come per l'area delle ex Ceramiche Artistiche Vicentine è già avviato un processo di trasformazione, mentre per l'ex complesso Zenit, vista la collocazione all'interno di un tessuto ampiamente edificato e difficilmente accessibile, si è ritenuto più corretta la scelta, già compiuta con il primo PI, di avviare un percorso di riqualificazione perequativa con previsioni residenziali e un mix funzionale di attività a servizio dell'abitativo.



In merito alle aree di degrado individuate dalla Variante, occorre precisare che, ai sensi della normativa commerciale, sono idonee all'insediamento di medie e/o grandi strutture di vendita, ma che l'effettiva realizzabilità delle strutture di vendita avverrà in una fase successiva, quando, sulla base della tipologia di vendita ammessa, verranno effettuati tutti gli studi e gli approfondimenti richiesti dalla legislazione vigente. Difatti ciascun ambito dovrà essere assoggettato a convenzionamento, sia che l'attuazione avvenga con intervento diretto, sia che avvenga attraverso PUA o con accordo pubblico/privato.

La tipologia merceologica insediativa, oggi non identificabile, determinerà gli impatti e conseguentemente gli interventi di riqualificazione delle aree dovranno eliminarli o, quantomeno, minimizzarli e la scheda urbanistica, così definita, è in grado di accompagnare questi processi di trasformazione.

Quattro dei sei ambiti identificati rientrano già nei siti che il PAT e, in parte il PTCP con l'individuazione della "Strada mercato", riconosce come interessati da processi di dismissione, trasformazione ed evoluzione dell'assetto fisico e funzionale (ambiti di Interesse Pubblico Strategico soggetti ad azioni di riqualificazione e riconversione), mentre per l'area ex Enel di S. Pio X lo stato di degrado delle aree e degli edifici è evidente e la sua individuazione, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento regionale, può diventare occasione di dare servizi di prossimità ad uno dei quartieri più abitati del Comune.

Infine l'area in località Ponte Alto risultava parzialmente già riconosciuta dal P.I. come degradata, tant'è che per metà di essa era già stato definito un accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

Si evidenzia infine che quanto segnalato dall'osservazione sul possibile "errore normativo" riferito all'area PU7 (discrepanza dei valori afferenti le superfici), non risulta alcuna inesattezza, in quanto la superficie riportata all'art. 55 delle NTO è riferita - come indicato in tabella - al parametro S (superficie minima obbligatoria destinata a opere di urbanizzazione, a esclusione delle strade a uso privato) ai sensi dell'art. 17 comma 1 lettera n. delle NTO del PI.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

Sintesi contenuto osservazione 11.3

1. Relativamente al comma 3 dell'art. 28 si chiede:
 - a) di sostituire le parole non superiore a 2.500 mq con le parole "fino a 2500 mq" dato che si parla di medie Strutture di vendita che per definizione non possono avere Sv maggiore a 2.500 mq;



- b) di rivedere le previsioni di insediabilità delle medie strutture di vendita per le zone D11 e D16, in quanto si tratta di ambiti problematici dal punto di vista dell'accessibilità, anche per la grave carenza di aree di sosta.
2. Relativamente al comma 4 dell'art. 28 si chiede se sia prevalente l'articolato delle NTO o le Schede dell'Elaborato 5 per l'insediamento delle grandi strutture nelle aree di degrado: *"l'insediamento delle grandi strutture di vendita è ammesso all'interno delle aree o strutture dismesse e degradate, individuate nell'Elaborato 5 – fascicolo schede urbanistiche"*, tuttavia la grande struttura sembrerebbe esclusa nella descrizione di qualche scheda.
3. Relativamente al comma 5 dell'art. 28 si ritiene necessario che con l'individuazione dei parchi commerciali siano concretamente definiti, per ciascuno dei 4 parchi, gli interventi più opportuni per risolvere le criticità evidenziate.
- Inoltre per quanto attiene al parco commerciale "Pomari" si chiede sia verificata la corretta attuazione degli obblighi convenzionali, anche per quanto riguarda lo scomputo degli oneri, mentre per il parco commerciale "Viale Trento" sia valutata l'opportunità di ricomprendere anche l'area limitrofa già individuata degradata.
4. Relativamente al comma 6 dell'art. 28 si propone di uniformare la normativa sui parcheggi distinguendoli per tipologia, dotazioni minime e modalità di realizzazione così da non averne trattazione in tanti diversi articoli eterogenei. Si ritiene inoltre:
- a) debba essere precisato che la dotazione indicata nella tabella si riferisce a parcheggi pubblici o di uso pubblico (standard).
 - b) che anche per gli esercizi di vicinato ricadenti in Centro Storico debba essere esplicitamente ribadita la possibilità di monetizzazione delle aree di sosta, come previsto per i PUA (art. 29 comma 4 NTO).
 - c) di consentire la monetizzazione dei parcheggi ricadenti in centro urbano differenziando comunque la dotazione almeno per le medio/grandi strutture di vendita;
- Non appare giustificato che la dotazione di parcheggi per gli esercizi di vicinato e le grandi strutture sia sostanzialmente la stessa.
5. Relativamente al comma 7 dell'art. 28, dato che la quantità di parcheggi richiesta in caso di PUA è la maggiore tra quella dell'art. 19 (1 mq/mq Su) e quella dell'art. 28 per le medie strutture, essendo quest'ultima variabile tra lo 0,8 e l'1 mq/mq risulta sempre inferiore a quanto previsto nell'art. 19 e quindi si chiede di ridefinire la dotazione a standard in modo univoco.



6. Relativamente all'art. 35 si chiede di riformulare l'articolo distinguendo le tipologie di parcheggio privato e pubblico in quanto nel vigente PI l'articolo disciplinava i parcheggi privati di cui alla L 122/89, nella norma di Variante si rimanda alla verifica all'art. 28 che tratta di quelli a standard, si chiede di riformulare l'articolo conservando la distinzione tra le diverse tipologie di parcheggio.

Istruttoria tecnica

1. Il punto è pertinente alla Variante adottata.
 - a) Relativamente alla definizione dei limiti dimensionali delle medie strutture di vendita, accoglibile, poiché si riconosce che il recepimento può determinare un miglioramento del dispositivo normativo.

Il punto dell'osservazione è pertanto ACCOGLIBILE sostituendo le parole "non superiore a 2.500 mq" con le seguenti "fino a 2.500 mq".
 - b) In merito alle osservazioni fatte sulle zone D11 e D16 si ritiene che le scelte operate derivano da approfondita e piena conoscenza del territorio e che le stesse sono appropriate per riorganizzare il tessuto edilizio esistente. Tuttavia, trattandosi di una scelta discrezionale sulla tipologia commerciale ammissibile, cioè se limitare gli insediamenti commerciali sino a 1.500 mq o sino a 2.500 mq di superficie di vendita, si ritiene, sotto il profilo tecnico, l'osservazione ACCOGLIBILE.
2. Il punto è pertinente alla Variante adottata, tuttavia non si ritiene l'articolo ambiguo e considerato che non è stata proposta una scrittura della norma da poter valutare si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto dell'osservazione.
3. Il punto sul comma 5 è pertinente alla Variante adottata, però si sostanzia in considerazioni di carattere generale che non si traducono in variazioni migliorative nella stesura della variante.

Si rileva altresì come la Variante è redatta in osservanza ai dettami dell'art. 6 del regolamento di attuazione della LR 50/2012, che ha individuato le aggregazioni commerciali ubicate nel medesimo contesto localizzativo e nelle zone a vocazione produttiva, come individuate dallo strumento urbanistico. Relativamente ai "Pomari" si ritiene l'osservazione non pertinente in quanto la verifica e il rispetto degli obblighi convenzionali non attiene alle funzioni che spettano alla pianificazione urbanistica generale e non di dettaglio. Si evidenzia comunque che la Variante garantisce la piena attuazione e l'osservanza di tutte le obbligazioni previste dalla pianificazione attuativa.



Per quanto riguarda invece il parco commerciale di “Viale Trento” non si ritiene di modificarne l’ambito perché, nell’area limitrofa, non vi sono i presupposti di cui all’art. 6 del Regolamento regionale.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

4. Il punto sul comma 6 dell’art. 28 è pertinente alla Variante adottata, ma non è accoglibile in quanto la fase di approvazione con controdeduzione alle osservazioni al Piano degli Interventi, non si configura come il momento per avviare soluzioni che modificano sostanzialmente e non marginalmente il disegno del Piano, tali da comportare una nuova soluzione “progettuale” e conseguentemente un nuovo iter di adozione.

Relativamente agli altri punti sul comma 6 dell’art. 28 si ritiene che:

- a) l’assioma per cui la LR 50/2012 definisce le tipologie di parcheggio riferendole a parcheggi pubblici o di uso pubblico quali “standard”, e quindi in possibile cessione al Comune, non è scontato: mentre la precedente legge regionale definiva le aree a parcheggio pertinenziale (afferenti all’attività in essere), quella vigente non le contempla, generando il dubbio che le stesse non siano più richieste. Tuttavia il comma 4 dell’art. 5 (e non art. 4 come riportato nell’osservazione) della LR 50/2012, che si riferisce alla dotazione a parcheggio per le grandi strutture al di fuori del centro abitato, ripropone la dicitura di parcheggi per i clienti introdotta dall’abrogata LR 15/04 che, la prassi applicativa della precedente norma, identificava quali spazi necessari all’attività commerciale presente e che qualora la stessa non fosse più stata attiva eliminava conseguentemente la necessità e quindi la presenza degli stessi. La condizione sopraesposta non si può attribuire a un parcheggio definito standard che, viceversa, esiste in quanto spazio destinato alla collettività indipendentemente dalla presenza e apertura di attività commerciali per le quali sono stati realizzati.
- b) Tale possibilità è già prevista all’art. 35 comma 5. Si precisa peraltro che le dotazioni per i PUA sono richieste all’art. 19 e non all’art. 29 come riportato nell’osservazione.
- c) Il punto si ritiene non accoglibile in quanto le aree a parcheggio sono finalizzate a una agevole fruizione delle attività commerciali e svolgono una funzione di servizio alla clientela, pertanto solo in situazioni urbanistiche particolari dove il loro reperimento sia difficoltoso, quale il centro storico, può essere ammessa la monetizzazione, in un logica di utilizzo del mezzo pubblico e di sosta in parcheggi esterni al centro, in tutti gli altri casi l’insediamento di attività commerciali deve necessariamente verificare



anticipatamente la possibilità di recuperare le aree a parcheggio dovute. Nel centro urbano le aree a parcheggio richieste per le medie e le grandi strutture sono già diverse.

Infine, in merito alle note fatte sulle dotazioni di parcheggi per gli esercizi di vicinato, si ritiene siano da leggersi quali considerazioni alla variante, che non propongono una soluzione valutabile quale alternativa a quanto previsto dalla Variante, pertanto il punto non è contro deducibile. Si precisa che la dotazione per gli esercizi di vicinato e le grandi strutture di vendita non sono *sostanzialmente* le stesse, si consideri, infatti, che i parametri di riferimento sono diversi, essendo per gli esercizi di vicinato riferiti alla Superficie di vendita, e per le grandi strutture alla Superficie lorda di pavimento.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

5. Il punto è pertinente alla Variante adottata, ma si ritiene non accoglibile in quanto la dotazione di un 1mq/mq di Su richiesta per il commerciale dall'art. 19 è in parte recuperabile quale spazio a verde attrezzato, solo con la presentazione del PUA è possibile dimensionare la dotazione a parcheggio, a verde attrezzato e quindi effettuare la verifica di cui al comma 7 dell'art. 28.

Per quanto sopraesposto si ritiene NON ACCOGLIBILE il punto.

6. Il punto è pertinente alla Variante adottata, si precisa che quanto riportato al comma 2 dell'art. 35 è una verifica quantitativa delle aree a parcheggio ed esula dalla tipologia degli stessi essendo comunque, come precedentemente controdedotto al precedente punto 4, afferenti alla tipologia di parcheggi privati.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

Sintesi contenuto osservazione 11.4

1. L'Associazione si rende disponibile ad affrontare lo studio di uno specifico quartiere, come esempio rappresentativo, indicando gli interventi necessari di riqualificazione e miglioramento dell'ambiente urbano. A tal fine, per il centro storico, propone di favorire la continuità degli itinerari commerciali, incentivare il riuso dei contenitori vuoti, realizzare parcheggi pertinenziali privati. Per i contesti centrali, organizzati lungo gli assi di penetrazione urbana, ritiene si debba riqualificare l'asse attraverso un insieme di interventi che considerino mobilità, trasformabilità edilizia, funzioni, arredo urbano e tutela degli elementi di qualità urbana. Infine, per le centralità periferiche, intende porre l'attenzione sui luoghi ritenuti "centrali" nei diversi quartieri, prevedendo interventi volti alla loro migliore identificazione, contrastando la dispersione insediativa o lo sviluppo di polarità alternative.



Istruttoria tecnica

1. Il punto si sostanzia in considerazioni e proposte di collaborazione istituzionale che, pur condivisibili e apprezzabili, non attengono al contenuto specifico della Variante.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

Osservazione n. 12

Osservazione ritirata con nota del 26.9.2014 (29.09.2014 - Pgn 74847)

Osservazione n. 13

Elisabetta Giacometti per DEVA SpA (25.09.2014 - Pgn 74175)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede che l'ambito di centro storico individuato nell'Elaborato 9, per il quale sono compatibili gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita, sia ampliato comprendendovi altre porzioni, tra cui gli immobili esterni a Porta Castello.

In alternativa che gli edifici in proprietà prospicienti Piazzale De Gasperi siano considerati idonei per l'insediamento di medie e grandi superfici di vendita.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, ma si ritiene non accoglibile perché la variante ha riconosciuto nel perimetro ristretto - rispetto all'ambito di zona A1 Centro Storico - l'ambito dei "Luoghi storici" del commercio (detto ambito ricomprende infatti le strade già indicate nel "Regolamento per l'insediamento delle attività commerciali" redatto a seguito della LR 37/99 dal Comune), in grado di assicurare il rafforzamento e la promozione del "cuore" della città di Vicenza e di avviare processi virtuosi non solo a fini del recupero e riqualificazione del centro storico, ma anche rigenerare l'economia e il tessuto sociale. Obiettivi promossi dalla Regione Veneto con l'art. 11 della LR 50/2012.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.



Osservazione n. 14

Elisabetta Giacometti per Nuova Fergia Srl (25/09/2014 - Pgn 74190)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede di escludere l'area in proprietà dalla perimetrazione del parco commerciale "Via Scolari e Viale della Serenissima", perimetrazione che va ricondotta a quella oggetto di ricognizione ai sensi della delibera di Giunta comunale n. 359/2005.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia si evidenzia come l'efficacia della richiamata delibera di Giunta comunale n. 359 del 26.10.2005 era subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante parziale al PRG, provvedimento quest'ultimo che non è mai stato adottato.

Si rileva, pertanto, che la ricognizione dei parchi commerciali esistenti è stata fatta secondo i nuovi dispositivi normativi, in altre parole ai sensi dell'articolo 6 del Regolamento regionale n. 1, di attuazione della LR 50/2012, che definisce i parchi commerciali come una tipologia di struttura di vendita costituita da esercizi collocati all'interno di una pluralità di strutture edilizie le quali, in relazione alla loro contiguità urbanistica e alla fruizione di un sistema di accessibilità comune, determinano di fatto un impatto unitario sul territorio, quale una grande struttura di vendita.

Nello specifico l'area ha la medesima vocazione commerciale (ZTO D4), ubicata nel medesimo contesto localizzativo (compendio racchiuso tra Viale della Serenissima e la Strada Padana verso Padova) ed è dotata di un sistema di accessibilità comune (ingresso da Via Scolari, viabilità di tipo locale).

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 15

Ferretto Group Spa (25.09.2014 – Pgn 74195)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede di integrare il comma 2 dell'art. 6 delle NTO del PI, in quanto prevede per ambiti maggiori a 50.000 mq l'obbligo di PUA, tuttavia le schede urbanistiche, di cui all'elaborato 5, prevedono modalità attuative anche diverse indipendentemente dalla superficie. Pertanto si chiede di integrare il comma con il testo "se non diversamente specificato nelle singole schede urbanistiche".



Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

La scheda dell'Ambito di Degrado n. 1, elaborato di dettaglio del PI, prevede come modalità di attuazione degli interventi relativi all'area denominata Ditta Ferretto Group S.p.a. l'Intervento Edilizio Diretto Convenzionato, mentre il dispositivo normativo afferente alle schede urbanistiche, di cui all'art. 6, impone lo strumento del comparto urbanistico per ambiti di superficie territoriale superiore a 50.000 mq. da individuare attraverso la formazione di un PUA.

Si ritiene che non vi sia contraddizione tra le disposizioni normative, perché il comma 2 dell'art. 6 stabilisce che qualora sia assoggettato a PUA e abbia una superficie territoriale superiore a 50.000 mq. l'attuazione dovrà avvenire per comparti.

Tuttavia, in virtù anche della recente innovazione normativa nazionale in ambito di rilascio dei titoli abilitativi e al fine di un coordinamento con le disposizioni di Piano, si reputa opportuno introdurre alcune precisazioni sulla possibilità di intervenire con IED convenzionato.

Si propone, al fine di eliminare qualsiasi possibilità di fraintendimento, di inserire il seguente testo chiarificatorio in prosecuzione al comma 2 dell'art. 6: *“Nel caso di IED convenzionato il progetto deve essere riferito all'intero ambito. L'attuazione potrà avvenire mediante stralci funzionali cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire, nonché le relative garanzie, stabilite da specifica convenzione, come previsto dall'art. 28-bis del DPR 380/2001”.*

L'osservazione si ritiene pertanto PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Osservazione n. 16

Ferretto Group Spa (25.09.2014 – Pgn 74199)

Sintesi contenuto osservazione

Si osserva che nel capitolo “Indirizzi per le azioni di riqualificazione” della scheda degli Ambiti di Degrado n. 1, è scritto che “le aree a parcheggio dovranno essere dotate di infrastrutture elettriche per i veicoli nella misura di 1 colonnina ogni 10 posti auto”, ne deriva che per una grande struttura di vendita il numero di colonnine da installare e il conseguente consumo di energia per la ricarica dei veicoli sarebbe superiore al consumo di energia della struttura stessa. Si chiede, quindi, di sostituire nel capitolo “Indirizzi per le azioni di riqualificazione” della suddetta scheda, il capoverso soprascritto con la frase “le aree a parcheggio dovranno essere dotate di



infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli come previsto dall'art. 4 comma 1ter del DPR 380/2001".

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

A seguito dell'entrata in vigore della L 134/2012 che ha introdotto modifiche al DPR 380/2001 al fine di favorire la mobilità a basse emissioni, considerato che la Regione Veneto non ha ancora stabilito uno standard minimo di dotazioni per impianti di ricarica a corredo delle attività commerciali, terziarie e produttive come previsto all'art. 17 sexies del Decreto Sviluppo (DL 83/2012 convertito in legge con modificazioni L 134/2012), si ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione riscrivendo la prescrizione di cui al "Sistema Ambientale" degli "Indirizzi per le azioni di riqualificazione" delle schede degli Ambiti di Degradato secondo il seguente testo: *"le aree a parcheggio dovranno essere dotate di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, come previsto dall'art. 4 comma 1-ter del DPR 380/2001"*.

L'osservazione si ritiene pertanto PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

Si evidenzia che, qualora venisse approvata l'osservazione secondo il testo proposto dagli uffici, dovranno essere adeguate, per uniformità, anche le altre Schede degli Ambiti di Degradato.

Osservazione n. 17

Dott. Uberto Noro curatore per SEND Srl - in fallimento (25.09.2014 - Pgn 74205)

Sintesi contenuto osservazione

- 17.1 Si chiede di eliminare l'indicazione di aree per la viabilità all'interno della proprietà privata di SEND.
- 17.2 In conseguenza alla correzione cartografica, si chiede la ripermimetrazione dell'ambito produttivo e di tutte le ulteriori altre indicazioni, estendendolo all'intera area di proprietà.

Istruttoria tecnica

- 17.1 Il punto è pertinente alla Variante adottata. Si rileva che l'esclusione dei mappali 557 e 559 dalla delimitazione di viabilità e la loro inclusione nell'ambito produttivo, come nel previgente PRG, è accoglibile poiché



erroneamente classificato dal PI, trattandosi esclusivamente di accessibilità con servitù di passaggio agli edifici residenziali.

Si ritiene pertanto ammissibile l'ACCOGLIMENTO del punto.

- 17.2 La riclassificazione dell'intera proprietà in un'unica zona produttiva è non pertinente alla Variante adottata, ai sensi delle lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014, in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si ritiene pertanto di NON ACCOGLIBILE il punto.

Osservazione n. 18

Scarpari Francesco (25.09.2014 – Pgn 74211)

Sintesi contenuto osservazione

Relativamente al comma 21 dell'art. 40, oltre agli obiettivi generali da perseguire per gli interventi ammessi sugli annessi non più funzionali al fondo, si chiede sia aggiunto un capoverso dopo la lettera c. con il seguente contenuto: "tali interventi potranno essere realizzati anche tramite accorpamento a condizione che i nuovi volumi vengano inseriti in maniera organica nel tessuto edilizio di cui fanno parte".

Istruttoria tecnica

L'Osservazione è pertinente alla Variante adottata, l'integrazione al testo vigente consente un miglior raggiungimento degli obiettivi generali che la normativa richiede negli interventi per il riutilizzo degli annessi non più funzionali al fondo.

Per il carattere migliorativo della norma che l'osservazione propone, si propone di accogliere la stessa aggiungendo all'art. 40 comma 21. dopo la lettera c. il capoverso "*Tali interventi potranno essere realizzati anche tramite accorpamento a condizione che i nuovi volumi vengano inseriti in maniera organica nel tessuto edilizio di cui fanno parte.*"

Si ritiene pertanto ammissibile l'ACCOGLIMENTO dell'osservazione.

Osservazione n. 19

Faresin Silvano (25/09/2014 – Pgn 74216)

Sintesi contenuto osservazione

- 19.1 Relativamente al punto v. della lettera g. comma 1. dell'art. 17

In considerazione che la limitazione dell'altezza degli spazi accessori sembra un ingiustificato "processo alle intenzioni", dato che tali limiti



implicano un esclusivo utilizzo degli spazi ai soli fini accessori, si chiede siano eliminati per le autorimesse i limiti in altezza e di Superficie massima di 30 mq per non concorrere nel calcolo della superficie utile. Si richiede lo stralcio delle parole “con altezza max. 2,50 m, fino al limite massimo di 30 mq per unità immobiliare” e si propone la sostituzione con “*fino al limite massimo di 1mq/10 mc*”

- 19.2 Relativamente al punto viii. della lettera g. comma 1. dell'art. 17
Si chiede sia eliminato il limite della profondità per pensiline e terrazzi che non concorre al calcolo della Superficie utile, si propone di stralciare le parole “fino alla profondità massima pari a 1,50m, superato il limite qui riportato si conteggia la parte in eccedenza”.
- 19.3 Relativamente al punto xi. lettera g. comma 1. art. 17 si propone lo stralcio delle parole “nel limite massimo della superficie utile pari alla radice quadrata della superficie coperta, superato il limite qui riportato si conteggia la parte in eccedenza”.
- 19.4 Relativamente alla lettera j. del comma 1. dell'art. 17 è stata eliminata la parola *esistente* dalla modalità di calcolo del Volume per gli edifici in ZTO A. Di fatto per le nuove costruzioni non si può più far riferimento al primo alinea della medesima lettera. Si chiede sia ripristinata la parola “esistente” nel terzo alinea.
- 19.5 Relativamente al comma 3. dell'art. 25 si propone lo stralcio delle parole “le distanze minime e” perché verrebbe impedita la possibilità di edificare la maggior parte dei parcheggi interrati.

Istruttoria tecnica

- 19.1 Il punto è pertinente alla Variante adottata, tuttavia si evidenzia come il testo proposto in osservazione non è quello deliberato, poiché modificato con l'approvazione dell'emendamento quattro in sede di adozione della variante. Si rileva, inoltre, come la definizione proposta con l'osservazione si riferisce al Volume quale fattore per il calcolo della quantità non computabile ai fini della Superficie utile (1 mq/10 mc); tale riferimento non è corretto, perché detto Volume è utilizzato solo all'interno delle ZTO A, mentre nelle altre zone il PI fa sempre riferimento alla Su.
- Valutate le premesse dell'osservazione e assicurati gli obiettivi che il Consiglio comunale ha inteso definire con l'approvazione dell'emendamento quattro, ovvero ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli nella realizzazione di parcheggi a raso, favorendo la creazione di autorimesse pluriplano per le



zone commerciali/direzionali, si ritiene ammissibile l'accoglimento parziale dell'osservazione. Infatti, il limite fissato dalla normativa pari a 2,50 m è una scelta progettuale definita in sede di approvazione del PI e si reputa ammissibile modificare unicamente il parametro dell'altezza nel testo della norma adottata. In tal caso il nuovo testo normativo dovrà essere il seguente: *"le autorimesse realizzate in aderenza o all'interno del corpo di fabbrica con altezza max. 3,00 m, non viene considerata Su. Per le sole unità residenziali non viene considerata Su fino al limite massimo di 40 mq per unità immobiliare, superato il limite qui riportato si conteggia la parte in eccedenza."*

Si ritiene pertanto ammissibile L'ACCOGLIMENTO PARZIALE del punto.

- 19.2 Il punto è pertinente alla Variante adottata. La variante ha introdotto su questo punto la specifica che, qualora si superasse il limite di 1,50 m per terrazzi e pensiline nel conteggio della Su, si considera la sola parte eccedente, precisazione che si è ritenuta doverosa a causa di dubbi interpretativi rilevati dai tecnici e dai professionisti e in analogia a quanto già riportato per altri punti della medesima lettera g. La modifica richiesta con l'osservazione non fa riferimento all'integrazioni al testo normativo proposto dalla Variante ma ai contenuti per la determinazione del parametro edilizio della Superficie utile introdotto con l'approvazione del PI nel 2013.

Per quanto sopraesposto si ritiene NON ACCOGLIBILE il punto.

- 19.3 Il punto è pertinente alla Variante adottata. La variante adottata ha eliminato nel conteggio della Su per i portici il limite di profondità di 3 m lineari lasciando il solo riferimento alla superficie. La modifica richiesta non fa riferimento all'integrazioni al testo normativo proposto dalla Variante, ma ai contenuti per la determinazione del parametro edilizio della Superficie utile introdotto con l'approvazione del PI nel 2013.

Si ritiene NON ACCOGLIBILE il punto in quanto non si ritiene migliorativa della norma e contrasta con i principi progettuali del Piano.

- 19.4 Il punto è pertinente alla Variante adottata. La modifica normativa è stata introdotta proprio allo scopo di eliminare dubbi interpretativi sul fatto che nelle zone di cui all'art. 36 il Volume è da intendersi quale sagoma dell'edificio, come peraltro già prassi degli uffici, sia per l'edificio esistente che di nuova costruzione. Del resto non si evince perché nelle medesime ZTO A vi debba essere un diverso trattamento nel calcolo dell'edificato per chi ha già una preesistenza e chi invece intende costruire. Lo stesso Piano Coppa considera la volumetria quale prodotto della Superficie coperta per



l'altezza e quindi avvicinandosi più alla modalità in uso che non quella sostenuta nell'Osservazione.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

- 19.5 Il punto non è pertinente alla Variante adottata. Si evidenzia che l'osservazione fa riferimento a un testo normativo diverso rispetto al vigente e comunque non interessato da modifiche in sede di variante. Peraltro, si ritiene che la vigente disposizione, che chiarisce che le distanze da rispettare per le costruzioni interrato e seminterrato è riferita alle sole distanze dalle strade, già persegue gli obiettivi cui l'osservazione tende. Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

Osservazione n. 20

Cristina Rigon, Paolo Marzari, Cristiano Bassi, Ciro Asproso (26.09.2014 – Pgn 74379)

Sintesi contenuto osservazione

Con l'osservazione, in nome e per conto del "Comitato di quartiere", si contesta la scelta urbanistica di cui all'Art.28 – Scheda 3 – Area Laghetto e si chiede pertanto di cassare la scheda in quanto:

1. a breve distanza ci sono già due centri commerciali;
2. la funzione commerciale è ritenuta incompatibile con la scelta di insediare in tale aree il Polo della Prevenzione;
3. un polo commerciale oltre che essere inutile e ridondante risulta avulso dal tessuto urbano pre-esistente;
4. la Strada Marosticana è una delle vie di accesso alla città tra le più congestionate e pericolose e pertanto, in considerazione anche del fatto che qui si attesterà la tangenziale nord-est, la scelta appare poco lungimirante e dannosa per gli interessi della collettività.

Istruttoria tecnica

In relazione al primo punto si ricorda che la LR 50/2012 ha tra le proprie finalità:

- la salvaguardia della libertà d'impresa e di stabilimento e la libera circolazione delle merci;
- garantire la concorrenza, sia nell'accesso al mercato che nel suo funzionamento corretto e trasparente in condizioni di pari opportunità, salvaguardando il pluralismo delle forme distributive;
- promuovere la crescita intelligente, sostenibile ed inclusiva del sistema commerciale;



– privilegiare la varietà dell'offerta commerciale.

Ciò al fine di garantire un regime di libera concorrenza e assicurare il corretto ed uniforme funzionamento del mercato e garantire al consumatore la possibilità di scelta.

Con riferimento al secondo e al terzo punto si evidenzia che la scheda urbanistica per l'area nasce dal recepimento dei contenuti di cui all'accordo tra Regione del Veneto - ULSS N.6 – Comune di Vicenza approvato in CdS e il cui interesse regionale è stato dichiarato con la DGR n. 1265 del 3.8.2011.

L'accordo ha previsto in quest'area la realizzazione del Polo della Prevenzione, nonché di un'area dove sono previste destinazioni di tipo privato in grado di interessare l'intervento di operatori economici pubblici e privati, prevedendo in particolare come destinazione prevalente quella commerciale, al fine di consentire all'ULSS, attraverso la valorizzazione dell'area, di reperire le risorse necessarie alla propria programmazione sanitaria.

Relativamente all'ultimo punto si precisa che con la variante si è proceduto solamente con l'individuare l'area come ambito di degrado, situazione di fatto innegabile, e confermare le tipologie di vendita già ammesse.

In fase edilizia e/o di rilascio dell'autorizzazione commerciale, come previsto dal regolamento di attuazione della legge, si procederà alle verifiche di ammissibilità e di compatibilità mediante valutazione dell'impatto generato dall'intervento.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 21

Zeni Gabriella (26.09.2014 – Pgn 74310)

Sintesi contenuto osservazione

Con l'osservazione viene chiesta la possibilità di realizzare una grande struttura di vendita o un parco commerciale nell'area in proprietà, denominata Polo Est – Viale della Serenissima, assoggettata a PUA e per la quale è stata inoltrata in data 20.03.2014 la segnalazione di area degradata. Viene pertanto chiesto che venga inserita negli articoli 39 delle NTO del vigente PI e 28 delle NTO adottate e nel PI la possibilità di realizzare all'interno dell'area di proprietà una grande struttura di vendita.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente al PI.



L'osservazione fa riferimento a un PUA presentato in qualità di soggetto legittimato poiché titolare di diritto di proprietà. Ad oggi, il PUA è in istruttoria per ragioni dipendenti esclusivamente dalla volontà della richiedente e non per ritardo attribuibile a questo Ente.

La presentazione di istanza di approvazione di PUA esprime la chiara volontà del soggetto legittimato di intervenire sull'area, in attuazione del PI con la trasformazione urbanistica - edilizia della stessa.

Tale manifestazione di volontà non può conciliarsi con l'individuazione dell'area da parte dell'Amministrazione comunale come area di degrado ai sensi dell'art. 2 comma 3 del regolamento regionale n.1/2013 attuativo della LR n. 50/2012, stante la trasformazione proposta con il PUA.

L'osservazione fa, inoltre, riferimento alla sentenza del TAR Veneto n. 1248 del 05.10.2012 che è stata pronunciata su ricorso nel 2005, all'epoca da parte della promissaria acquirente dell'area in questione. La sentenza ha annullato il provvedimento di diniego riguardante esclusivamente le richieste di autorizzazione commerciale non presentate dal titolare del diritto di proprietà. Pertanto non ha alcuna pertinenza con l'osservazione in esame.

Per tali ragioni si ritiene NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 22

Zenere Piergiorgio (26.09.2014 – Pgn 74381)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede che nell'immobile di proprietà venga modificata e riclassificata la categoria di tutela da rs2 "edificio di valore architettonico – intervento di restauro e risanamento" a r "edificio di valore ambientale – intervento di ristrutturazione".

Allo scopo si precisa che l'immobile era inserito nel PRG in zona agricola e che nel 2001 è stato oggetto di manutenzione straordinaria che ne ha modificato l'aspetto originario.

Istruttoria tecnica

Premesso che la classificazione di edificio di valore architettonico, con grado "rs2", ha origine con la Variante per la Frazione di Ospedaletto, approvata con DGRV n. 3089 del 21.10.2008, che ha inserito l'intero compendio in zona RSA4, e per il quale il primo PI ha riproposto le diverse tutele, si ritiene l'osservazione non pertinente, ai sensi della lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014, in



quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 23

Gianfranco Bisson e Ferdinando Maggiolo (26/09/2014 - Pgn 74382)

Sintesi contenuto osservazione

- 23.1 Si osserva come la zona D1 del Moracchino risulti già possedere una vocazione commerciale-produttiva-residenziale, le cui superfici utili permetterebbero già l'insediamento di attività commerciali sino a 2500 mq. La trasformazione di tale complesso scongiurerebbe il degrado derivante dall'isolamento determinato dalla nuova tangenziale a raso.
- 23.2 Si chiede di integrare l'art. 39 comma 2. lettera c) delle NTO, prevedendo per la zona D1 del Moracchino la possibilità di insediare anche la destinazione d'uso: "attività commerciali con superficie di vendita fino a 2.500 mq."
- 23.3 Si osserva inoltre l'opportunità di includere all'interno del centro urbano la zona D1 del Moracchino, riconoscendone la consolidata vocazione commerciale/produttiva.

Istruttoria tecnica

23.1 e 2 L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

Relativamente ai primi due punti, pur riscontrando come il compimento dell'infrastruttura di variante alla Strada Provinciale n. 46 e del suo collegamento con la Tangenziale Nord-Est produrrà un diverso assetto viario sull'attuale insediamento produttivo/commerciale, si ritiene di non accogliere l'osservazione vista la fase di sola previsione in cui si trova l'opera in oggetto, mantenendo sull'ambito la possibilità di insediarvi medie strutture sino a 1.500 mq di vendita.

Si ritengono pertanto NON ACCOGLIBILI i punti.

- 23.3 Relativamente al terzo punto dell'osservazione, si ritiene di non includere la zona D1 del Moracchino nell'ambito del centro urbano, considerata la definizione che l'art. 3 della LR 50/2012 attribuisce al suddetto ambito, da cui emerge chiaramente l'esclusione delle zone produttive periferiche.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.



Osservazione n. 24

Friolo Daniele (26/09/2014 - Pgn74407)

Sintesi contenuto osservazione

24.1 Relativamente al comma 1. dell'art. 35, si osserva che la dotazione dei parcheggi e posti auto per la destinazione alberghiera è sensibilmente aumentata, si propone di riscrivere il comma come segue:

“È obbligatorio in tutte le nuove costruzioni, demolizioni con ricostruzione, ampliamenti predisporre idonei parcheggi privati come segue:

- a. residenza min. 1mq/10mc ai sensi dell'art. 2 della L 122/1989 e comunque un posto auto ad alloggio;
- b. destinazione artigianale/industriale min. 1 mq/10 mq di Su;
- c. destinazione turistico/alberghiera e ricettiva min. 1 mq/10 mq di Su;
- d. pubblici esercizi min. 1 mq/1 mq di Su;
- e. tutte le altre destinazioni min. 30% della Su”.

24.2 Relativamente al comma 7. dell'art. 14, si propone vengano eliminati i riferimenti alle lettere a. e b. – richiamati erroneamente – riportando per esteso i riferimenti alle tipologie di rischio archeologico.

24.3 Relativamente ai commi 1. e 2. dell'art. 35, si osserva che, così com'è scritto, per le destinazioni commerciali la verifica della superficie a parcheggio tra quella richiesta al comma 1 e quella dell'art. 28 sia da effettuarsi solo per le nuove attività commerciali e non per i cambi d'uso. Si propone di spostare il primo capoverso del comma 2 in calce al comma 1 e di eliminare la parola “privata” in quanto afferente alla proprietà dell'area e non all'uso.

Si propone pertanto il testo come segue:

1. “omissis
.....
a.
b.
c. ...

Per i cambi di destinazione d'uso le quantità di cui al presente comma devono essere dimostrate.

2. Nel caso di nuove destinazioni commerciali la superficie a parcheggio dovuta è la maggiore tra quella risultante dall'applicazione dell'art. 28 e quella richiesta dal precedente comma 1.
3. omissis...”.



24.4 Relativamente al comma 3. art. 36, si riscontra che, a seguito dell'adeguamento normativo agli indirizzi regionali di cui alla LR 50/2012, doveva essere conseguentemente modificato il richiamo alle attività complementari alla residenza.

Si propone di stralciare il riferimento alle lettere c, e, f, h, i, e sostituirlo con quello alle lettere d,e,g,h.

24.5 Relativamente alla lettera g. comma 2. dell'art. 39, si chiede venga aggiunto il parametro della Superficie fondiaria (Sf) quale riferimento per la determinazione della Superficie coperta.

Istruttoria tecnica

24.1 Il punto è pertinente alla Variante adottata; l'articolo 35 comma 1. è stato modificato con l'approvazione dell'emendamento tre, in sede di adozione della variante. Nella stesura adottata, la quantità a parcheggi per la destinazione turistico/alberghiera è determinata sommando la quantità prevista dal comma 1. (30% della Su) con quella prevista dal comma 3. (un posto a camera), stabilita dall'art. 31 della LR 11/2004. L'osservazione evidenzia l'eccessivo onere e propone una diminuzione della superficie di cui al comma 1.. Si condivide tale proposta di modifica, anche alla luce del parere tecnico espresso all'emendamento tre *“si evidenzia che la modifica proposta al comma 1. potrebbe richiedere l'affinamento al comma 3, con l'eliminazione delle parole “in aggiunta a quanto richiesto al comma 1”.*”

Si propone di modificare l'elenco di cui al comma 1 nel seguente modo:

- “a. residenza min. 1mq/10mc ai sensi dell'art. 2 della L 122/1989 e comunque un posto auto ad alloggio;*
- b. destinazione artigianale/industriale min. 1 mq/10 mq di Su;*
- c. destinazione turistico/alberghiera e ricettiva min. 1 mq/10 mq di Su;*
- d. pubblici esercizi min. 1 mq/1 mq di Su;*
- e. tutte le altre destinazioni min. 30% della Su”.*

Si ritiene pertanto ammissibile ACCOGLIMENTO del punto.

Si evidenzia che il testo deve essere coordinato con l'osservazione 24.3 qualora approvata.

24.2 Il punto è pertinente alla Variante adottata, trattasi di errore materiale nella stesura del testo normativo del PI approvato a marzo 2013.

Pertanto si propone di modificare il comma 7 dell'art. 14 nel seguente modo:

- a. “Omissis”.*



b. *Gli interventi previsti nell'ambito delle zone ad "Alto rischio archeologico", per una profondità al di sotto di 0,70 m dal piano stradale, sono condizionati alla preventiva approvazione del progetto da parte dell'autorità preposta.*

Potrà essere richiesta l'esecuzione di eventuali sondaggi archeologici al fine di verificare la consistenza archeologica del sito.

I sondaggi, il cui onere sarà a carico del titolare della richiesta, saranno effettuati sotto il controllo dell'autorità preposta.

c. *Gli interventi previsti nell'ambito delle zone "A rischio archeologico", per una profondità al di sotto di 0,70 m dal piano stradale, sono condizionati, preventivamente alla presentazione dell'istanza edilizia, alla trasmissione all'autorità preposta di una relazione descrittiva delle opere che comportano scavi.*

d. *Omissis".*

Si ritiene pertanto ammissibile l'ACCOGLIMENTO del punto in quanto migliorativo della norma.

24.3 Il punto è pertinente alla Variante adottata e mette in luce un problema interpretativo già riscontrato da tecnici e professionisti.

Per le attività commerciali, siano esse insediate per un cambio di destinazione o per l'apertura di nuove strutture, la dotazione di parcheggi da reperire deve essere la maggiore tra quella risultante dall'applicazione dell'art. 35 e dell'art. 28. In questo senso deve essere letto il testo normativo vigente, pertanto la proposta di modifica contenuta nell'osservazione consente di eliminare dubbi interpretativi. Allo scopo si ritiene di poter accogliere l'osservazione anche eliminando la parola "nuove", che potrebbe essere intesa per identificare unicamente l'apertura ex novo di strutture commerciali, mentre si condivide l'eliminazione dal testo della parola "privata" per i motivi espressi in osservazione. Si propone pertanto il testo come segue:

1. *"omissis*

a. omissis

b. omissis

c. omissis

d. omissis

e. omissis

Per i cambi di destinazione d'uso le quantità di cui al presente comma devono essere dimostrate.



2. *Nel caso di destinazioni commerciali la superficie a parcheggio dovuta è la maggiore tra quella risultante dall'applicazione dell'art. 28 e quella richiesta dal precedente comma 1.*
3. *omissis...*

Per quanto sopraesposto e con i rilievi effettuati si ritiene ammissibile l'ACCOGLIMENTO del punto.

Si evidenzia che l'accoglimento del presente punto con le modifiche sopraesposte deve essere coordinato con il testo del precedente punto 24.1 qualora approvato.

- 24.4 Il punto è pertinente alla Variante adottata, trattasi di errori materiali nella stesura del testo normativo conseguente all'eliminazione di una delle lettere in elenco tra le attività complementari dovuta all'accorpamento delle tipologie commerciali a seguito del recepimento della LR 50/2012.

Si ritiene di stralciare il riferimento alle lettere c, e, f, h, i, e sostituirlo con quello alle lettere d,e,g,h.

Si ritiene pertanto ammissibile l'ACCOGLIMENTO del punto.

- 24.5 Il punto è pertinente alla Variante adottata, in conformità a tutti i casi analoghi già corretti nel testo normativo proposto in adozione, si riconosce che per la lettera g. non si è correttamente aggiunto il parametro di riferimento della Superficie fondiaria (Sf).

Si propone pertanto di integrare il testo normativo nel modo seguente: *“La zona D19, in ragione delle sue dimensioni e delle sue peculiarità, è assoggettata a PUA.*

L'edificabilità è ammessa nel limite massimo di Ut pari a 0,8 mq/mq. L'altezza massima consentita è di 15 m e la superficie coperta massima è pari al 60% della Sf”.

Si ritiene pertanto ammissibile l'ACCOGLIMENTO del punto.

Osservazione n. 25

Comune di Creazzo (25.09.2014 – Pgn 74217)

Sintesi contenuto osservazione

Viene chiesto al Comune di Vicenza di fare proprie le risultanze del verbale della Conferenza dei Servizi trasmesso al Comune di Creazzo con P.G. n. 10783 del 7.2.2013.

Si osserva in particolare come nella scheda n. 1 (Area Ferretto Group S.p.A.) non siano previste prescrizioni che definiscano:



1. la realizzazione della rotatoria tra la SR 11 e la SP2;
2. la realizzazione della rotatoria tra la SR 11 e via Trieste in territorio del Comune di Creazzo;
3. le problematiche afferenti l'attraversamento della SR 11 per raggiungere le residenze in Comune di Vicenza, per gli utenti che percorrono la stessa viabilità in direzione Verona.

Viene chiesto, pertanto, che quanto sopra possa venire recepito modificando la scheda 1.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata.

Premesso che con la variante si è proceduto solamente all'individuazione dell'area come ambito di degrado e, pertanto, sono stati riportati nella scheda gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, Si segnala comunque che tra gli indirizzi per le azioni di riqualificazione relativi al sistema servizi e infrastrutture sono indicati gli interventi prioritari sulla viabilità al fine di rimuovere le attuali criticità. In fase edilizia e/o di rilascio dell'autorizzazione commerciale, come previsto dal regolamento di attuazione della legge, si procederà alle verifiche di ammissibilità e di compatibilità mediante valutazione dell'impatto generato dall'intervento, tenendo conto della tipologia commerciale da insediare e coinvolgendo tutti gli enti interessati, e di conseguenza si prescriveranno tutti gli accorgimenti costruttivi e infrastrutturali necessari.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 26

Clara Rizzo, Marco Sambugaro, Franco Sambugaro, Roberta Sambugaro, Giancarlo Sambugaro, Andrea Sambugaro e Lida Casarotto (26/09/2014 – Pgn 74469)

Sintesi contenuto osservazione

Relativamente alla tabella di cui al comma 2. dell'art. 38 si chiede di adeguare il parametro urbanistico per la zona C9 da indice di Utilizzazione territoriale (Ut) 0,25 mq/mq a 2500 mq di Su, alla luce dell'atto unilaterale d'obbligo trascritto all'Ufficio del Territorio di Vicenza nn. 20649-13263 e 20560-13264.

Istruttoria tecnica

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata ai sensi delle lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014 in quanto i contenuti



dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si afferma, peraltro, che trattasi di un mero errore materiale, perché l'edificabilità è stata già definita con giusto provvedimento dal Consiglio comunale, come riportato nelle "prescrizioni" della tabella di cui all'art. 38 delle NTO. Si evidenzia come gli Elaborati del PI debbano essere aggiornati d'ufficio con apposita determinazione dirigenziale ai sensi dell'art. 4, comma 1., lettera f. delle Norme Tecniche Operative, *"in tutti i casi in cui i contenuti da introdurre nel PI hanno funzione meramente ricognitiva e non costitutiva e non residui in capo al Comune alcuna facoltà di valutazione o decisione discrezionale in ordine all'applicazione di detti contenuti"*.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 27

Alessandro Crescoli per Flapi Srl (26/09/2014 – Pgn 74981 e 29/09/2014 – Pgn 74865)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede che l'immobile di proprietà venga escluso dall'ambito della zona C37 e quindi dall'applicazione dell'art. 59 delle NTO e che torni ad essere assimilato all'area confinante ad est, con applicazione delle disposizioni previste per la ZTO – B20.

Istruttoria tecnica

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata, ai sensi della lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014, in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si rileva come, rispetto alle premesse contenute nell'osservazione, il collegamento viario è una previsione di PAT e l'individuazione del tessuto consolidato non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 28

Lisa Iannascoli per Comitato Pomari (26/09/2014 - Pgn 74982 e 27/09/2014 – Pgn 74871)

Sintesi contenuto osservazione



- 28.1 Con delibera di G.C. n. 51/2014 era stata decretata inammissibile la proroga dello scaduto PIRUEA Pomari. In seguito le società proprietarie sono ricorse al TAR, il quale si è pronunciato accogliendo il ricorso e annullando il provvedimento del Comune. Si ribadisce la necessità di intervenire sulla questione presentando un ricorso al Consiglio di Stato.
- 28.2 La legge 50/2012 non stabilisce che le aree dei PUA non completati possono essere considerate all'interno dei parchi commerciali. In altri termini è scorretto considerare l'esistenza di uno spazio commerciale prima del rilascio dell'autorizzazione. Si chiede che tra le aggregazioni riconducibili ai parchi commerciali rientrino solo le strutture già esistenti e autorizzate.
- 28.3 Si ribadisce l'inutilità delle preventivate nuove strutture commerciali e l'enorme impatto che esse avranno sui quartieri residenziali S.Lazzaro-Pomari e si fa presente al Comune l'inefficacia delle soluzioni mitiganti proposte. La vera soluzione al problema è quella di impedire in toto le costruzioni previste dal PIRUEA.
- 28.4 Si chiede di stralciare dal piano degli Interventi l'individuazione del "parco commerciale Pomari" modificando i relativi documenti del PI compresi gli elaborati grafici, perché nemmeno le strutture esistenti di Auchan e Brico costituiscono la suddetta aggregazione in quanto non dotate di un sistema di accessibilità comune alla viabilità pubblica.

Istruttoria tecnica

- 28.1 Relativamente a tale punto, l'osservazione presentata non è pertinente alla Variante adottata, poiché si sostanzia in considerazioni che riguardano l'iter della procedura di contenzioso e che non attengono alle funzioni spettanti alla pianificazione urbanistica.
Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.
- 28.2 Il punto è pertinente alla Variante adottata, tuttavia si rileva come la Variante è redatta in osservanza ai dettami dell'art. 6 del regolamento di attuazione della L.R. 50/2012, che ha individuato le aggregazioni commerciali ubicate nel medesimo contesto localizzativo e nelle zone a vocazione produttiva, come individuate dallo strumento urbanistico ivi compreso il PIRUEA Pomari.
Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.
- 28.3 Il punto è pertinente, ma si sostanzia in considerazioni che non si traducono in indicazioni metodologiche migliorative nella stesura della variante adottata, tali da essere considerate quali osservazioni alla stessa.
Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.



28.4 Il punto è pertinente alla Variante adottata. Si rileva come la LR 50/2012 e il Regolamento regionale n. 1 di attuazione prevedono l'individuazione dei parchi commerciali, definendoli come una tipologia di struttura di vendita costituita da esercizi collocati all'interno di una pluralità di strutture edilizie le quali, in relazione alla loro contiguità urbanistica e alla fruizione di un sistema di accessibilità comune, determinano un impatto unitario sul territorio.

Per accessibilità non devono intendersi gli accessi carrai, tant'è che alla lettera f) comma 1 dell'art. 6 del Regolamento sopracitato viene così puntualmente precisato: "L'aggregazione di esercizi commerciali costituisce una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale in presenza delle condizioni stabilite dalle lettere da a) a d) nel caso in cui le strutture edilizie siano separate dalla seguente viabilità ai sensi del Codice della Strada:

E – Strade urbane di quartiere;

F – Strade locali."

A tal proposito Via E. Fermi e Via G. Soldà rientrano nelle fattispecie di cui sopra.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

Osservazione n. 29

Giovanni Marangoni per Legambiente Vicenza e Associazione "Civiltà del Verde" onlus (26/09/2014 - Pgn 74876)

29.1 Relativamente all'adeguamento alla legge regionale sul commercio si chiede di sospendere l'approvazione della Variante e di provvedere, al più presto ad un suo miglioramento mediante la predisposizione di uno studio mirato a valutare, con criteri oggettivi e verifiche sul campo, le potenzialità migliorative effettivamente offerte dalle trasformazioni funzionali che tale Variante autorizza e di specificare con maggiore chiarezza gli indirizzi della politica comunale in materia, anche allo scopo di ottenere i risultati prefissi dalla legge. Il PI già strutturalmente lacunoso perché redatto con la logica della fretta, non può diventare l'occasione per aggravare la già critica situazione di congestionamento urbanistico, declino di aree periferiche e marginali, banalizzazione degli spazi aperti, progressiva riduzione delle opportunità di riqualificazione paesaggistica e ambientale e tutto ciò a causa della mancata valutazione ex ante dei possibili effetti derivanti da tali scelte.



- 29.2 Relativamente all'Accordo pubblico-privato relativo al PU8 area "Ex Zambon" si chiede:
- 29.2.1 di stralciare la parte della variante che riguarda il recepimento dell'accordo, rimandandola ad una successiva revisione del PI al fine di perseguire in modo efficace l'interesse pubblico tanto sul piano economico che sul piano del miglioramento della funzionalità urbanistica, due fattori che l'Amministrazione dà per acquisiti.
 - 29.2.2 di rendere noto ai cittadini (con incontri pubblici) i contenuti e le modalità di realizzazione del progetto di bonifica, affinché si comprenda il senso dell'impegno necessario a raggiungere gli obiettivi che si è prefisso e delle eventuali scelte urbanistiche collegate;
 - 29.2.3 di organizzare un laboratorio di urbanistica partecipata, allo scopo di perseguire con efficacia gli obiettivi di riqualificazione ambientale e funzionale dell'area, affinché la progettazione sia frutto di scelte condivise.

Istruttoria tecnica

- 29.1 L'osservazione di cui al punto 1 è pertinente con la Variante adottata.
- La Variante è stata redatta secondo i principi e gli indirizzi dettati dalla LR 50/2012 e del regolamento attuativo. Con la Variante si è infatti proceduto ad identificare il "centro Urbano" così come definito dall'art. 3 della LR 50/2012. In conformità alle suddette disposizioni, l'Amministrazione ha inoltre avviato un processo partecipativo finalizzato ad individuare le aree di degrado che saranno occasione per avviare processi virtuosi di recupero di detti ambiti. Oltre alle segnalazioni pervenute sono state esaminate d'ufficio altre aree che richiedono azioni di riqualificazione e che potranno fare da volano per uno sviluppo socio-economico e occasione di crescita e innovazione per gli ambiti in cui sono inserite.
- E' stato individuato un ambito all'interno del centro storico potenzialmente idoneo all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita in grado di assicurare la valorizzazione del cuore della città e incrementare l'attrattività del centro storico nel rispetto degli obiettivi di tutela del sito.
- Si è proceduto alla ricognizione dei parchi commerciali esistenti secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni regionali.
- Per quanto sopra esposto si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.
- 29.2.1 Il punto è pertinente con la Variante adottata. L'inserimento della scheda per l'area ex Zambon è un mero recepimento di quanto stabilito nell'accordo ex



art. 6 LR 11/2004 tra Comune di Vicenza e Zambon Group, sottoscritto in data 29.7.2013 a seguito del riconoscimento del rilevante interesse pubblico avvenuto con deliberazione di C.C. n. 46 del 26 luglio 2013.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

29.2.2 Il punto non è pertinente alla Variante adottata in quanto trattasi di considerazioni con carattere di natura settoriale, programmatoria, metodologica ed esecutiva che non attengono alle funzioni attribuibili alla presente variante del PI.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

29.2.3 Il punto non è pertinente alla Variante adottata in quanto trattasi di considerazioni con carattere di natura settoriale, programmatoria ed esecutiva che non attengono alle funzioni che la legge attribuisce al Piano degli Interventi.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

Osservazione n. 30

Mosele Silvio e Ceolato Maria Rosa (26/09/2014 Pgn 74894)

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede che sia specificato che gli annessi rustici non più funzionali al fondo insistenti in zona B non sono soggetti a convenzione, integrando l'art.37 comma 10.

Istruttoria tecnica

L'osservazione è pertinente alla Variante adottata, tuttavia l'osservazione è impropria perché il comma 10. dell'art 37 delle NTO già non contempla il convenzionamento per in cambio d'uso degli annessi rustici non più funzionali al fondo ricadenti in ZTO di tipo B.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.

Osservazione n. 31

Serenissima Partecipazioni Srl (26/09/2014 Pgn 74900)

Sintesi contenuto osservazione

31.1 Si chiede che venga integrata la tabella alla lett. b comma 1. dell'art. 19 delle NTO del PI, aggiungendo anche le dotazioni a parcheggio per la destinazione turistico-ricettiva: pari a 15mq/100mq per il turistico-ricettivo e 10mq/100mq St per il turistico-ricettivo all'aperto.



- 31.2 Si chiede di modificare il comma 1. dell'art. 35 delle NTO del PI aggiungendo la lett. e "ricettiva alberghiera: deve essere garantito un posto auto a camera. Tale quantità non può essere monetizzata. In Centro Storico è ammesso il reperimento all'esterno della struttura, mediante la stipula di apposita convenzione.
- 31.3 Di conseguenza si chiede l'eliminazione del comma 3. dell'art. 35 delle NTO del PI.

Istruttoria tecnica

- 31.1 Il punto non è pertinente con la Variante adottata ai sensi delle lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014 in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.
Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE il punto.
- 31.2 e 3. I punti sono pertinenti con la Variante adottata.
La richiesta risulta analoga a quanto considerato nell'osservazione n. 24.1, tuttavia quanto espresso nella precedente 24.1 si configura come soluzione migliore.
Si ritiene pertanto ammissibile l'ACCOGLIMENTO PARZIALE dei punti con quanto riportato nella controdeduzione all'osservazione 24.1.

Osservazione n. 32

Giovanni Marangoni per il Coordinamento cristiani per la Pace (26.09.2014 – Pgn 74910)

Sintesi contenuto osservazione

- 32.1 Si chiede che venga modificata la cartografia del Piano degli Interventi (Elaborato 3 – Zonizzazione foglio 1 di 9), mediante l'inserimento della previsione di una rotatoria di ingresso alla base militare, da realizzarsi nella parte più a nord del territorio comunale di Vicenza, come da elaborato allegato all'osservazione n. 142 al P.I. deliberato dal Consiglio Comunale nelle sedute del 23-24 ottobre 2012, di cui al provvedimento n. 50.
- 32.2 Si rileva che la Determina del Ministero della Difesa del 17.07.2007 è l'atto giuridico sovraordinato al quale i provvedimenti amministrativi del Comune devono tassativamente sottostare ed adeguarsi. In detta Determina l'approvazione finale del progetto era condizionata alla "collocazione dell'accesso all'area dell'insediamento nella parte nord di Vicenza". Le autorità americane erano a conoscenza di tale condizione autorizzativa.



Considerato altresì che il Sindaco ha più volte pubblicamente dichiarato che l'accesso alla base USA avverrà da nord e non più lungo l'asse del Bacchiglione, è necessario che il PI accolga "modifiche puntuali e fisiologiche, conseguenti all'aggiornamento del quadro conoscitivo" e provveda alla "revisione di alcune disposizioni normative e di talune imperfezioni di dettaglio in ambito cartografico, maturate anche in seguito ad approfondimenti" sopra esposti.

Ciò premesso si chiede la cancellazione del tracciato della bretella di collegamento alla base USA Dal Molin nel tratto parallelo al Bacchiglione.

Istruttoria tecnica

32.1 Il punto non è pertinente con la Variante adottata ai sensi delle lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014 in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

32.2 Il punto non è pertinente con la Variante adottata ai sensi delle lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014 in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.

Osservazione n. 33 FT – Fuori termine

Cheuca Maria Isabel, Bellini Lara, Bellini Nadia (08.10.2014 Pgn 77868).

Sintesi contenuto osservazione

Si chiede che l'area di proprietà venga inserita all'interno di una Zona B – Residenziale di completamento in modo da consentire la riconversione del capannone esistente in edificio residenziale.

Istruttoria tecnica

L'osservazione non è pertinente alla Variante adottata ai sensi delle lettera b) del punto 4) della deliberazione di C.C. n. 36 del 22.07.2014 in quanto i contenuti dell'osservazione riguardano modifiche puntuali alle previsioni del PI diverse dai temi trattati dalla presente variante.

Si ritiene pertanto NON ACCOGLIBILE l'osservazione.



ALLEGATI

Copie osservazioni su supporto digitale.