



# COMUNE DI VICENZA

## Provincia di Vicenza



# Piano degli interventi - PI

Variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, in ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n. 5154/2015, adottata con deliberazione di Consiglio comunale n.10 del 25/02/2016

## OSSERVAZIONI - ISTRUTTORIA TECNICA -

**Il Sindaco**  
Achille Variati

**Il Segretario Generale**  
Antonio Caporrino

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

**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**





## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO

### PREMESSA

In ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n. 5154/2015 che ordinava di *“ritipizzare l'area del complesso di Villa Madonna attribuendo una destinazione urbanistica conforme alle previsioni del PAT”*, con delibera di Consiglio comunale n. 10 del 25.02.2016, è stata adottata la variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare denominato “Villa Madonna”.

La variante è stata depositata dal giorno 2.03.2016 al giorno 1.04.2016, con termine per la presentazione delle osservazioni fissato per il giorno 2.05.2016, come risulta dall'avviso pubblico (protocollo n. 25059).

Come risulta dal Registro Protocollo (PGN. 94241), entro il termine di scadenza del 2.05.2016 e fino al 15.07.2016, è pervenuta un'unica osservazione presentata da:

- Arrigo Piovan, Nazarena Barosco, Luigi Paolo Sandri, Isabella Cisotto, Franco Tonato, Davide Martini, Luca Tomasi, Isabella Ramonda, tramite gli avvocati F. Casa - F. Sebastiano - G. Ferasin, con studio a Vicenza, che di seguito si allega.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241

ORIGINALE  
COPIA PER NOTIFICA  
COPIA PER CONTROPARTE  
COPIA PER UFFICIO

AL COMUNE DI VICENZA

\* \* \*

OSSERVAZIONI AL PIANO DEGLI INTERVENTI

*(delibera di adozione del piano degli interventi del*

*Comune di Vicenza adottata con deliberazione di Consiglio*

*comunale n. 10 del 25 febbraio 2016 avente ad oggetto*

*adozione variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi*

*dell'art. 18, comma 1 l. 11/2004 in ottemperanza alla*

*sentenza del Consiglio di Stato n. 5154/2015)*

dei signori

**ARRIGO PIOVAN**, residente in Vicenza, via Casanova,

7/E (PVNRRG40A13G224L);

**NAZZARENA BAROSCO**, residente in Vicenza, via

Casanova, 7/E (BRSNZR52C41H823L);

**LUIGI PAOLO SANDRI**, residente in Vicenza, Via

Casanova, 7/E; (C.F. SNLPL65D28F464E);

**ISABELLA CISOTTO**, residente Vicenza, in Strada San

Antonino, 42 (CSTSLL41E55G224Z);

**FRANCO TONATO**, residente in Vicenza via Casanova,

**PROCURA**

Si delega alla rappresentanza, assistenza e difesa nella presente procedura e in qualsiasi suo ulteriore grado o fase, anche di riassunzione, opposizione, appello, precetto, esecuzione (individuale o concorsuale) opposizione al precetto eccetera gli Avv.ti Federico Casa, Fabio Sebastiano e Giovanni Ferasin del Foro di Vicenza cui vengono conferiti anche disgiuntamente tutti i poteri inerenti e conseguenti al mandato alle liti ex articolo 84 del codice di procedura civile, ivi compresi quelli di transigere e conciliare, chiamare terzi in causa, intervenire in ogni giudizio sia cognitivo sia esecutivo, rinunciare agli atti e accettare rinunce, proporre impugnazioni, interrompere prescrizioni, e impedire decadenze, incassare somme e rilasciare quietanze, effettuare iscrizioni cancellazioni e trascrizioni nonché farsi sostituire, domiciliarsi, nominare e delegare, presso qualsiasi altro foro, altri avvocati e procuratori ai quali sono fin d'ora concesse identiche facoltà. Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/03, adeguatamente edotto a tal proposito, dichiara di prestare il consenso al trattamento, ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito, dei propri dati sensibili. Si dichiara ai sensi dell'art. 2, co. 7, D.Lgs. 132/2014, di essere stato informato della possibilità di ricorrere alla convenzione di negoziazione assistita da uno o più avvocati disciplinata dagli artt. 2 e ss. del predetto decreto legge.

Si elegge domicilio in Vicenza al  
Viale Dante n. 8

*Federico Casa*  
*Fabio Sebastiano*  
*Giovanni Ferasin*

*Luigi Paolo Sandri*  
*Isabella Cisotto*  
*Franco Tonato*  
Sono a conoscenza  
*Federico Casa*

7/E (C.F. TNTNC51A27L840H);

**DAVIDE MARTINI**, residente in Vicenza, Viale Ferrarin, 31 (CF MRTDVD71P03B563Q);

**LUCA TOMASI**, residente in Vicenza, Via Casanova, 7/E (C.F. TMSLCU71A21L840A);

**ISABELLA RAMONDA**, residente in Vicenza, via Casanova, 7 (C.F. RMNSLL72954A703M)

tutti rappresentati, giusto mandato a margine del presente atto dagli avv.ti Federico Casa (CSA FRC 67T07L157V), Fabio Sebastiano (SBS FBA 74D09L840K) e Giovanni Ferasin (FRS GNN 72M27G224D) ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Vicenza, Viale Dante, 3, con dichiarazione di voler ricevere le notifiche al n. fax: 0444 511758 e all'indirizzo di posta certificata: [giovanni.ferasin@ordineavvocativicenza.it](mailto:giovanni.ferasin@ordineavvocativicenza.it); [fabio.sebastiano@ordineavvocativicenza.it](mailto:fabio.sebastiano@ordineavvocativicenza.it); [federico.casa@ordineavvocativicenza.it](mailto:federico.casa@ordineavvocativicenza.it).

\*\*\*

I richiedenti sono proprietari di immobili siti nell'ambito oggetto della variante normativa in oggetto (e per lo più ivi residenti).

Dall'esame della delibera di adozione del Piano degli Interventi, in

epigrafe indicata, è emersa la necessità di alcuni chiarimenti al fine della corretta applicazione della norma e di evitare contestazioni e/o contenziosi in sede applicativa.

La norma individua ora la sottozona “*A5 Parchi Giardini e spazi scoperti privati di interesse storico ambientale*”, prevedendo la tutela dei caratteri storico-architettonici ambientali, e soffermandosi in particolare sugli “*elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale*”.

Tali elementi sono tutelati e ne viene prevista la eventuale sostituzione per ragioni fitosanitarie.

In sostanza, anche in conformità alle previsioni del PAT, si intendono in via prioritaria tutelare le parti scoperte adibite a parco/giardino, pur se pacificamente di proprietà privata, come del resto evidenziato dalla denominazione dell’area (A5 Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico ambientale).

La stessa *ratio* della normativa (tutela parchi) rende di per sé chiaro quanto si andrà a specificare, e di cui, peraltro, appare opportuna – come si diceva - la “formalizzazione”, al fine di evitare incertezze interpretative in

sede applicativa.

Orbene, pur essendo infatti già di per sé evidente che non risulta possibile vietare negli spazi scoperti privati pertinenziali agli edifici qualsivoglia intervento edilizio (tanto che la norma consente sempre “*gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro in corrispondenza anche delle singole unità edilizie*”), risulta opportuno integrare la norma di piano aggiungendo, alla fine, due ulteriori commi che si propone siano formulati come segue:

a) *Sono pertanto sempre consentiti interventi edilizi nelle aree pertinenziali ai fabbricati, nel rispetto del vincolo monumentale dei medesimi, quali ad esempio la posa di recinzioni e cancelli e comunque le pavimentazioni delle aree pertinenziali e delle strade di accesso ai fabbricati.*

b) *E' altresì consentita la piantumazione di essenze arboree con funzione di delimitazione delle aree di proprietà.*

\*\*\*

Tali previsioni appaiono giustificate anche dai seguenti argomenti.

Non vi è innanzitutto alcun dubbio che si tratta di terreni privati che – per questioni di sicurezza – ben possono essere delimitati da vegetazione

quali ad esempio siepi di bosso o supporti artificiali, al fine di evitare l'accesso indiscriminato alle aree e comunque allo scopo di prevenire infortuni.

La tutela di tali comprensibili esigenze può essere garantita nel rispetto della integrità e della conservazione dei caratteri storico ambientali del luogo.

Ad avviso di questo patrocinio, infatti, è anzi da sottolineare come sarebbe del tutto illogico e non conforme allo stesso spirito della norma, non consentire la piantumazione di vegetazione non in contrasto con i caratteri storico-ambientali e compatibile con la tutela del vincolo.

Invero, il carattere dell'intera area, in conformità al PAT è dato dal "contesto", che non viene minimamente intaccato dagli interventi sopra proposti, essendo a tal proposito sufficiente che venga prescritta la tipologia della vegetazione.

La norma è in effetti in tale senso ove tutela "*gli elementi vegetazionali di pregio naturalistico o di valore storico-ambientale*" senza certo prevedere divieti di piantumazioni o la posa di supporti artificiali.

È evidente che la tutela prescritta dalla norma proposta è compatibile con la piantumazione di vegetazione del tutto conforme ai caratteri

ambientali dell'area.

Del resto, sussistono esigenze di sicurezza derivanti sia dalla necessità di proteggere le abitazioni da accessi indesiderati (che avvengono di frequente dall'Albergo San Raffaele, ma che potrebbero avvenire anche da male intenzionati), sia per proteggere e delimitare le aree che sono caratterizzate da pericolosi dislivelli.

Nel contempo, appare evidente che potrà essere richiesta e consentita - come da punto a) sopra indicato -- la realizzazione di interventi sulle strade di accesso che oggi appaiono sterrate e cagionano problematiche ai proprietari e ai confinanti.

Si ritiene, a titolo meramente esemplificativo, che gli interventi potranno riguardare la pavimentazione, rettifica, indirizzamento acque meteoriche, miglioramento della sicurezza.

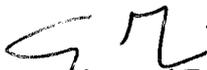
\*\*\*

Si chiede pertanto che l'Amministrazione proceda alla integrazione della normativa con le indicazioni sopra esposte in particolare ai punti a) e b).

Confidando nell'accoglimento delle osservazioni, e nel riservarsi ogni determinazione in caso di rigetto delle osservazioni, si chiede fin da ora l'accesso agli atti ai sensi della legge 241/90, in relazione alle eventuali

osservazioni proposte da soggetti terzi e si porgono distinti saluti.

Vicenza, 2 maggio 2016

  
Avv. Giovanni Ferasin



## COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO

### ISTRUTTORIA TECNICA DELLE OSSERVAZIONI

Osservazione n.1

L'osservazione presentata, alla quale si rimanda per completezza, chiede di inserire i seguenti commi normativi.

- *Sono pertanto sempre consentiti interventi edilizi nelle aree pertinenziali ai fabbricati, nel rispetto del vincolo monumentale dei medesimi, quali ad esempio la posa di recinzioni e cancelli e comunque le pavimentazioni delle aree pertinenziali e delle strade di accesso ai fabbricati.*
- *È altresì consentita la piantumazione di essenze arboree con funzione di delimitazione delle aree di proprietà.*

#### Istruttoria tecnica

La disciplina urbanistica della sottozona A5 mira alla salvaguardia dei parchi, giardini, spazi scoperti di interesse storico-ambientale, tutelando i caratteri storici e ambientali propri dei luoghi, mediante la conservazione degli elementi storico-ambientali, dei beni, delle alberature e della vegetazione ivi presenti.

Per il compendio in specie, la sottozona urbanistica proposta riconosce e preserva le motivazioni di cui al Regio Decreto del 1935 per il pendio di Monte Berico e aree limitrofe.

Il primo comma proposto nell'osservazione chiede di introdurre la possibilità di effettuare una serie di interventi edilizi specificatamente nelle aree pertinenziali.

In virtù degli obiettivi di tutela impressi al compendio nella sua unità spaziale, la norma adottata non estrapola le aree pertinenziali degli edifici ivi inseriti rispetto all'intero ambito individuato, ritenute facenti parte di un *unicum*, così come disposto dalla disciplina per la sottozona medesima *"Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale"*.

Il secondo comma propone la possibilità di piantumazione di essenze arboree, peraltro con funzione di delimitazione delle aree di proprietà, indipendentemente dalla condizione di ripristino dei caratteri storici e ambientali, peraltro ammessa dalla norma solo sulla base di una analisi storica documentata, sviando così l'obiettivo di conservazione.

I due commi proposti costituiscono quindi modifica sostanziale della disciplina urbanistica adottata, in quanto inciderebbero sull'obiettivo di tutela e conservazione impresso dalla sottozona urbanistica A5: il primo, estrapolerebbe le aree pertinenziali degli edifici ivi inseriti rispetto all'intero ambito individuato, ritenute facenti parte di un *unicum*; il secondo, darebbe la possibilità di piantumare essenze arboree, indipendentemente dalla condizione di ripristino dei caratteri storici e ambientali.

Per i motivi di cui sopra, si ritiene l'osservazione **NON ACCOGLIBILE**.



CITTÀ PATRIMONIO MONDIALE UNESCO

CITTÀ DECORATA DI DUE MEDAGLIE D'ORO PER IL RISORGIMENTO E LA RESISTENZA

PALAZZO TRISSINO BASTON – CORSO ANDREA PALLADIO, 98/A – 36100 VICENZA – TEL. 0444-221111 – CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 00516890241