



23/05/2024

Progettazione
TOMBOLAN & ASSOCIATI
NORD PROGETTI Srl

Processo partecipativo
arch. Massimo Vallotto

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
CITTÀ STORICA**

RELAZIONE ISTRUTTORIA OSSERVAZIONI

INDICE

| | |
|--|----|
| 0. Nota introduttiva..... | 2 |
| 1. Elenco delle osservazioni..... | 3 |
| 2. Istruttoria tecnica..... | 4 |
| 3. Osservazioni e controdeduzioni..... | 5 |
| 4. Esito istruttoria..... | 27 |

0. NOTA INTRODUTTIVA

Con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 28 novembre 2023 è stata adottata la variante parziale al Piano degli Interventi relativa alla Città Storica.

La variante è stata depositata presso la Segreteria Generale e il Settore Urbanistica dal giorno 5.12.2023 al giorno 3.01.2024, altresì consultabile presso gli uffici del Forum Center o sul sito www.vicenzaforumcenter.it.

Le osservazioni pervenute entro il termine del 2 febbraio 2024 sono 13, mentre fuori dai termini per la presentazione sono pervenute n. 6 osservazioni, così come risulta dal Registro Protocollo agli atti.

Come indicato nell'elenco di seguito riportato, le osservazioni sono state avanzate sia da privati cittadini sia da Enti e Associazioni.

1. ELENCO DELLE OSSERVAZIONI

Osservazioni presentate nei termini

| N. Rep. | Nome o denominazione | Data presentazione | P.G.n. |
|---------|--|------------------------|----------------|
| 1 | ROMA MASSIMO per conto di CAMERRA MARCO | 7.12.2023 | 206669 |
| 2 | SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR S.P.A. | 18.01.2024 | 9870 |
| 3 | TAMIOZZO ANNA MARIA | 31.01.2024 | 17494 |
| 4 | DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A. | 31.01.2024 | 18214 |
| 5 | SARTORI ANDREA per conto di CONDOMINIO V.le MILANO 14 | 1.02.2024 | 18283 |
| 6 | ROMA MASSIMO per conto di CAMERRA MARCO | 1.02.2024 | 18287 |
| 7 | CAPPELLARI ANDREA, COCCO ADA, CAPPELLARI MARIA NINA, ZAUPA FRANCESCO | 1.02.2024 | 18651 |
| 8 | VERONESE ANDREA e altri firmatari Integrazione | 1.02.2024 2.02.2024 | 18652 18974 |
| 9 | BERLATO MONICA | 2.02.2024 | 18853 |
| 10 | CIELO LUCIANO | 2.02.2024 | 19045 |
| 11 | CIELO LUCIANO | 2.02.2024 | 19048 |
| 12 | UFFICI COMUNALI | 2.02.2024 | 19198 |
| 13 | ITALIA NOSTRA SEZIONE DI VICENZA | 2.02.2024 | 19362 |

Osservazioni presentate fuori termine (FT)

| N. Rep. | Nome o denominazione | Data presentazione | P.G.n. |
|---------|---|--------------------|--------|
| 1 FT | CAVALLARO GIANFRANCO | 3.02.2024 | 19366 |
| 2 FT | IPAB DI VICENZA | 29.02.2024 | 35389 |
| 3 FT | ZALTRON SCILLA, MERLUZZI ARMANDO, TOSETTO ENNIO | 2.04.2024 | 54464 |
| 4 FT | PILAN CESARE | 11.04.2024 | 60062 |
| 5 FT | CARTA SERGIO per conto di NOVA SRL | 19.04.2024 | 66365 |
| 6 FT | ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI, ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA | 29.04.2024 | 70539 |

TOTALE OSSERVAZIONI NEI TERMINI 13
TOTALE OSSERVAZIONI FUORI TERMINI 6
TOTALE OSSERVAZIONI PERVENUTE 19

2. ISTRUTTORIA TECNICA

La presente istruttoria esamina le osservazioni pervenute conseguentemente all'adozione della Variante al Piano degli Interventi (PI), avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 28 novembre 2023.

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 al punto 4) del 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 Gestione del Rischio Alluvione - PGRA);
- 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, programmatoria ed esecutiva che non attengano alle funzioni che la legge attribuisce al Piano degli Interventi.

3. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

| | |
|-----------------------------|--|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 1 |
| DATA PRESENTAZIONE | 7.12.2023 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 206669 |
| PG. DATA | 7.12.2023 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | ROMA MASSIMO per conto di CAMERRA MARCO |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Con l'osservazione si chiede che dall'Elaborato 10.2 venga tolta l'individuazione di "Fronte con funzioni relazionate allo spazio pubblico" dall'immobile di Contrà Porta Nova, angolo Contrà Mure Porta Nova, al fine di consentire il cambio d'uso senza opere dell'ex tabaccheria in autorimessa, a servizio dell'appartamento del primo piano, come da progetto inoltrato al competente ufficio comunale (n.U.T. 3684/2023).

ISTRUTTORIA TECNICA

L'individuazione dei "fronti con funzioni relazionate allo spazio pubblico" è funzionale a salvaguardare la vivibilità degli spazi urbani e la permanenza delle attività economiche in Centro storico per migliorare la funzione sociale, la qualità e l'attrattività degli spazi urbani. Nel caso in questione, considerata anche la presenza del portico lungo Contrà Porta Nova, si ritiene di confermare la previsione del piano.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|--|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 2 |
| DATA PRESENTAZIONE | 18.01.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 9870 |
| PG. DATA | 18.01.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SGR SpA |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Si osserva che la variante non classifica correttamente gli edifici appartenenti al compendio immobiliare della "Caserma Sasso" in quanto la quasi totalità del tessuto edilizio e della caserma è costituito da fabbricati realizzati in periodo post-bellico privi di particolare interesse, fatto salvo quelle poche porzioni oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Allo scopo si chiede di procedere con più precisa - e rispondente allo stato effettivo dei luoghi - classificazione degli elementi costituenti il complesso degli edifici a Sud e a Nord di Contrà Santa Maria Nova, riportando nell'Elaborato 10.1 le campiture indicate nella planimetria allegata alla presente osservazione (categorie A5, B1 e B2) coerentemente con la relazione storica architettonica anch'essa allegata.

L'osservazione ritiene opportuna la riclassificazione degli edifici in modo da agevolare eventuali singoli interventi sugli stessi nelle more di una rifunzionalizzazione.

ISTRUTTORIA TECNICA

La classificazione degli edifici è stata effettuata, oltre che sulla base delle caratteristiche architettoniche, anche in considerazione degli "episodi" di sviluppo urbanistico della città ottonevicescense che caratterizzano il tessuto urbano.

In tali casi è stata effettuata una classificazione "di contesto" al fine di salvaguardare l'immagine urbana da possibili interventi puntuali incontrollati di trasformazione. In tal senso si ritiene corretta la classificazione assegnata agli edifici oggetto di osservazione che può eventualmente essere oggetto di una rivalutazione nel contesto di un complessivo intervento di riqualificazione dell'ambito di intervento "unitario/coordinato" già individuato dal piano per la zona di "Santa Maria Nova e Mure S.Rocco" (n. A6).

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 3 |
| DATA PRESENTAZIONE | 31.01.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 17494 |
| PG. DATA | 1.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | TAMIOZZO ANNA MARIA |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Il primo Piano degli Interventi riconosceva la possibilità di erigere un'abitazione di 600 mc, sviluppata su di un'altezza di 4 mt. sulle pendici di Monte Berico, per la quale era stato rilasciato il corrispettivo titolo edilizio, poi annullato e ora oggetto di impugnazione avanti al TAR Veneto. Tale previsione era stata peraltro reiterata con la previgente adozione del 13.03.2023 della Variante per la Città Storica (delibera n.31/2023).

Con la presente osservazione si chiede che la Variante ripristini l'edificabilità di 600 mc nell'ambito della scheda P11 della ZTO A2, poiché detto stralcio risulterebbe totalmente immotivato.

ISTRUTTORIA TECNICA

La Variante alla Città Storica adottata nel novembre 2023 (delibera CC n.70), diversamente da quanto adottato nel marzo del 2023, non prevede alcuna nuova edificabilità in ragione dell'importanza che riveste la conservazione e la preservazione del tessuto storico urbano rispetto agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia. Si ritiene pertanto la richiesta non coerente con gli obiettivi generali del piano.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|--|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 4 |
| DATA PRESENTAZIONE | 31.01.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 18214 |
| PG. DATA | 1.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR SpA |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Il Complesso immobiliare "San Rocco" di proprietà dell'osservante è suddiviso in 6 corpi edilizi ove, in aggiunta alle diverse destinazioni attuali, considerate sempre compatibili, sono consentite le destinazioni commerciali, direzionali e residenziali, secondo le specifiche dell'apposita scheda urbanistica.

Rilevato che le vigenti previsioni non sono mai state concretamente attuate, si chiede di introdurre, in variante alla scheda urbanistica vigente, le funzioni turistico-ricettive e, parallelamente, funzioni residenziali anche innovative.

ISTRUTTORIA TECNICA

La scheda urbanistica relativa al Complesso di San Rocco non è stata interessata dalla presente variante e pertanto risulta esclusa dai contenuti del Piano oggetto di osservazioni. In tal senso l'osservazione non risulta pertinente.

Si evidenzia comunque che il provvedimento di autorizzazione all'alienazione dell'immobile oggetto di osservazione emesso dalla competente Soprintendenza in data 29 settembre 2011 prescrive come destinazioni consentite quelle commerciale, residenziale e direzionale.

Osservazione NON PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|--|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 5 |
| DATA PRESENTAZIONE | 1.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 18283 |
| PG. DATA | 1.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | SARTORI ANDREA per conto di CONDOMINIO VIALE MILANO, 14 |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

La Variante parziale al Piano degli Interventi adottata riguarda le parti della città classificate come ZTO A1 e ZTO A2 per i soli borghi storici limitrofi; ne deriva che le altre zone di PI non sono sottoposte alle nuove norme introdotte.

Con la presente osservazione si chiede pertanto di stralciare le previsioni cartografiche che riguardano zone diverse da quelle sopra indicate e in particolare l'immobile di Viale Milano 14.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'osservazione evidenzia che il piano ha disciplinato zone urbanistiche esterne all'ambito di Variante, in particolare sono state individuati "fronti con funzioni relazionali lo spazio pubblico" e "assi urbani centrali" in ZTO diverse dalle sottozone A che costituiscono l'oggetto della Variante.

Si propone pertanto la correzione grafica dell'Elaborato 10.2 stralciando tutte le previsioni riferite a ambiti territoriali esterni al perimetro della Città Storica oggetto dello strumento urbanistico.

Osservazione PERTINENTE, ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|--|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 6 |
| DATA PRESENTAZIONE | 1.01.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 18287 |
| PG. DATA | 1.01.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | ROMA MASSIMO per conto di CAMERRA MARCO |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

La presente osservazione costituisce riproposizione dell'Osservazione n. 1 a cui si rimanda integralmente.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'individuazione dei “ fronti con funzioni relazionate allo spazio pubblico” è funzionale a salvaguardare la vivibilità degli spazi urbani e la permanenza delle attività economiche in Centro storico per migliorare la funzione sociale, la qualità e l'attrattività degli spazi urbani. Nel caso in questione, considerata anche la presenza del portico lungo Contrà Porta Nova, si ritiene di confermare la previsione del piano.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|---|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 7 |
| DATA PRESENTAZIONE | 1.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 18651 |
| PG. DATA | 2.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | CAPPELLARI ANDREA, COCCO ADA, CAPPELLARI MARIA NINA, ZAUPA FRANCESCO |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Gli osservanti ritengono che il complesso normativo e l'Elaborato grafico 10.2 disciplinino gli interventi per l'installazione degli impianti solari e fotovoltaici in modo non coerente con gli obiettivi generali di transizione energetica, creando inoltre una disparità di valore degli immobili per la differenza di trattamento qualora ricadenti negli "Assi urbani e Ambiti prioritari nel programma di riqualificazione percettiva".

A tale scopo si chiede di stralciare dalla disciplina l'esistenza di queste aree di salvaguardia, limitando la valutazione al già individuato valore storico del singolo edificio, eventualmente demandando l'autorizzazione alla posa di ogni singolo impianto alla Soprintendenza.

ISTRUTTORIA TECNICA

La disciplina per l'installazione degli impianti fotovoltaici nella Città Storica è stata definita sia sulla base dell'analisi degli apparati normativi di altri centri storici ritenuti di eccezionale valore universale (OUV), nonché sulla base di un serrato confronto con la competente Soprintendenza. La disciplina così formulata risulta orientata a contemperare le esigenze di tutela dei valori scenico-percettivi della città storica e delle componenti puntuali UNESCO con le attuali esigenze di efficientamento energetico del patrimonio edilizio. Si ritiene che il piano, nel porre limitazioni all'installazione di impianti fotovoltaici solamente negli immediati contesti dei beni palladiani nonché nei principali assi urbani di rilevanza storico paesaggistica, abbia esteso notevolmente la possibilità di installazione nella città storica rispetto alla vigente disciplina che ne limitava, di fatto, la possibilità nella maggior parte del contesto oggetto di variante.

In tal senso si ritiene che l'osservazione non risulti compatibile con gli obiettivi generali di tutela del piano.

Per quanto riguarda in particolare le zone oggetto di limitazione in più diretto rapporto con le componenti Sito Patrimonio mondiale UNESCO è opportuno specificare che il Piano rinvia la loro precisa definizione al previsto "programma generale di riqualificazione percettiva della città storica" da sviluppare contestualmente alla mappatura degli attributi del Sito UNESCO. A seguito di tali approfondimenti sarà possibile rivedere puntualmente la perimetrazione degli ambiti ed eventualmente estendere la possibilità di installazione di impianti solari e fotovoltaici su edifici ritenuti non significativi ai fini della tutela.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|---|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 8 |
| DATA PRESENTAZIONE | 1.02.2024 – 2.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | Cartaceo |
| PG.N. | 18652 - 18974 |
| PG. DATA | 1.02.2024 – 2.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | VERONESE ANTONIO e altri firmatari (integrata) |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'articolo 66 comma 9 delle NTO adottate stabilisce che: *“Gli impianti devono essere ... cromaticamente in armonia con la copertura esiste”*; tale dicitura rimanda ad un requisito non tecnico e non oggettivo, al contrario si presta ad interpretazioni soggettive. Limitare l'utilizzo del pannello standard diviene un trattamento di sfavore per chi abita nel centro storico, sia per i maggiori costi sia per il minor rendimento.

Per tali motivazioni si chiede che la frase sia abolita o sostituita dalle parole *“utilizzando il colore nero standard utilizzato dai produttori di pannelli”*.

ISTRUTTORIA TECNICA

La disciplina per l'installazione degli impianti fotovoltaici nella Città Storica è stata definita sia sulla base dell'analisi degli apparati normativi di altri centri storici ritenuti di eccezionale valore universale (OUV), nonché sulla base di un serrato confronto con la competente Soprintendenza. La disciplina così formulata risulta orientata a contemperare le esigenze di tutela dei valori scenico-percettivi della città storica e delle componenti puntuali UNESCO. In particolare la prescrizione relativa al cromatismo dei pannelli risulta mutuata dal consolidato *modus operandi* della Soprintendenza per le installazioni in contesti sottoposti a tutela paesaggistica.

In questo senso si ritiene che tale prescrizione non sia particolarmente limitante e si riferisca a soluzioni tecnologiche già correntemente in uso.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 9 |
| DATA PRESENTAZIONE | 2.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 18853 |
| PG. DATA | 2.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | BERLATO MONICA |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Al fine di preservare una destinazione d'uso per attività culturali, sociali ed aggregative dell'attuale manufatto "Cinema Teatro San Marco", si chiede di apporre un maggior grado di tutela, o quantomeno specificare permanga all'uso della comunità, l'intera area comprensiva del Cinema Teatro.

ISTRUTTORIA TECNICA

La funzione teatro/cinema non rientra tra quelle degli ambiti funzionali (F) di cui all'art. 70 comma 3 delle norme tecniche operative della variante. La sala cinema/teatro San Marco, al pari delle altre sale cinematografiche presenti nel Centro storico, non viene individuata dal piano come ambito funzionale.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 10 |
| DATA PRESENTAZIONE | 2.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | Cartaceo |
| PG.N. | 19045 |
| PG. DATA | 2.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | CIELO LUCIANO |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'articolo 72 delle NTO adottate disciplina gli interventi edilizi con riferimento alle diverse categorie A e B; in particolare per gli edifici classificati di tipo A, indipendentemente dal grado di tutela, non sono ammessi ampliamenti di cui alla Legge regionale n. 14/2019 (c.d. piano casa).

Si chiede che l'Amministrazione valuti di non precludere tale possibilità per gli edifici comunque classificati come A, ma di minor valore culturale (A2, A3, A4, A5), sottoponendoli all'esame autorizzativo degli enti preposti alla tutela.

ISTRUTTORIA TECNICA

In merito all'applicazione delle deroghe di cui alla LR 14/2019 (c.d. piano casa), l'art. 3 comma 4 della legge, esclude espressamente dall'ambito di applicazione gli edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici. La relativa circolare applicativa n.1/2021 specifica che tra le norme di tutela in questione sono annoverate *anche i cd. "gradi di protezione" imposti dagli strumenti di pianificazione sugli edifici di pregio architettonico o di valore storico-testimoniale, le disposizioni relative alle tipologie costruttive, la disciplina relativa alle destinazioni d'uso nonché le norme puntuali contenute nelle schede d'intervento relative ai singoli edifici.*

Considerato che l'obiettivo generale del piano è quello della salvaguardia del tessuto storico e della qualità architettonica di valore culturale, e rilevato altresì che le norme derogatorie di cui trattasi possono comportare ampliamenti volumetrici significativi tali da alterare la consistenza edilizia nel contesto, la disciplina di variante ha ritenuto di escludere dall'applicazione della norma derogatoria tutti gli edifici riconosciuti di valore culturale o di interesse storico testimoniale.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 11 |
| DATA PRESENTAZIONE | 2.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | Cartaceo |
| PG.N. | 19048 |
| PG. DATA | 2.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | CIELO LUCIANO |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'articolo 72 delle NTO adottate disciplina gli interventi edilizi e, in particolare, detta limitazioni per la categoria A1, per la quale non sono ammessi gli interventi di ampliamento di cui alla LR 14/2019 ed è vietata la realizzazione di abbaini, lucernari a raso, terrazzi in falda e l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari.

Come ha ampiamente dimostrato il periodo della pandemia, la possibilità di poter usufruire di spazi aperti, terrazze o aperture luminose è fondamentale per evitare il degrado e lo spopolamento.

Si chiede pertanto che non venga precluso per gli immobili classificati A1 la possibilità di realizzare abbaini, lucernari a raso, terrazzi in falda e l'installazione di impianti fotovoltaici e/o solari, sottoponendoli all'esame autorizzativo degli enti preposti alla tutela.

ISTRUTTORIA TECNICA

Gli immobili di categoria A1 comprendono le emergenze architettoniche e gli edifici di rilevante valore storico, architettonico, e il piano assegna a questi il massimo livello di tutela, in tal senso non risulta coerente con gli obiettivi del piano la possibilità di consentire su detti immobili interventi tali da alterare in qualsiasi modo la loro consistenza, qualità stilistica, tipologica e compositiva.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 12 |
| DATA PRESENTAZIONE | 2.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC interna |
| PG.N. | 19198 |
| PG. DATA | 2.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | UFFICI COMUNALI |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1. Alla luce del confronto intrapreso dall'Assessorato con i principali portatori di interesse del mondo economico e delle professioni che avevano segnalato la richiesta di rivedere e chiarire parzialmente i contenuti della Variante, è stata valutata l'opportunità di una riformulazione puntuale dell'articolato normativo nella parti necessarie a meglio coordinare la disciplina degli interventi ammessi per le singole categorie degli edifici (articolo 72) con la definizione dell'ambito di applicazione della disciplina stessa (articolo 65 comma 7), e al contempo rivedere altre disposizioni conseguenti a tale modifica. E' stato pertanto proposto un articolato corretto della disciplina del Piano afferente l'articolo 62 *Città Storica*, l'articolo 65 *Norme generali*, l'articolo 66 *Disposizioni integrative regolamentari per gli interventi – caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici*, l'articolo 67 *Progetto e documentazione degli interventi*, l'articolo 71 *Classificazione degli edifici*, l'articolo 72 *Disciplina degli interventi edilizi*.
2. Per quanto riguarda la coerenza tecnica complessiva degli Elaborati di Variante, al fine di allineare i contenuti dell'Elaborato 5 a quanto già previsto nell'art. 55 delle NTO, è stato inoltre proposto di stralciare il riferimento al PU12 San Biagio dall'indice dell'Elaborato 5 – Fascicolo schede urbanistiche.

ISTRUTTORIA TECNICA

La proposta è finalizzata a dare una risposta coordinata e unitaria a varie istanze di adeguamento e chiarimento della disciplina di Piano contenute nelle successive osservazioni al fine di garantire la coerenza del corpo normativo, nonché a correggere una incongruenza tecnica riscontrata all'interno del Piano.

Nelle successive controdeduzioni, ove necessario, verrà fatto riferimento alla presente osservazione.

Osservazione PERTINENTE, ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|---|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 13 |
| DATA PRESENTAZIONE | 2.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 19362 |
| PG. DATA | 5.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | ITALIA NOSTRA SEZIONE DI VICENZA |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

1. Le disposizioni dei commi 6 e 7 dell'articolo 62 appaiono contraddittorie tra loro, poiché la previsione di cui al comma 6 rimette l'individuazione delle Unità Edilizie ai criteri definiti nel PI, mentre il disposto del comma 7 attribuisce al progetto di intervento la definizione dell'Unità Edilizia. Oltre a tale palese contraddizione va rilevato che il medesimo comma 7 si pone in contrasto sia con il comma 1 dell'articolo 3 sia con il comma 2 lett. j) dell'articolo 17 della LR 11/2004. La previsione all'ultimo rigo del comma 7, articolo 62, lascia inoltre una completa indeterminazione e discrezionalità, in contrasto con le richiamate normative regionali. Si chiede pertanto di eliminare il richiamato comma 7 e di inserire nelle NTO con apposita disposizione la precisa indicazione dei criteri stabiliti per l'individuazione delle Unità Edilizie.
2. La classificazione di alcuni immobili risultante dall'Elaborato 10.1 non è conforme ai reali valori storico culturali, in particolare:
 - a) il seicentesco palazzo Proti-Vajenti-Malacarne è classificato A5;
 - b) l'edificio delle Poste Centrali è anch'esso classificato A5;
 - c) parte del Palazzo del Territorio è classificato A2 anziché la più congrua A1;
 - d) i padiglioni dell'ex fiera e la ex scuola Giusti sono classificati A5;
 - e) il cinema teatro San Marco è classificato B1.Si chiede la revisione della classificazione degli edifici con una più congrua categoria, in relazione del loro valore storico culturale, delle relative tutele e dei contesti in cui sono situati.

ISTRUTTORIA TECNICA

- 1) Le segnalate criticità relative ai criteri applicativi dell'Unità Edilizia nella disciplina regolativa del piano, sono già state affrontate in modo sistematico e coordinato al fine di garantire la coerenza complessiva dell'apparato normativo nell'osservazione n. 12. Le modifiche apportate mantengono comunque valido il principio dell'individuazione dell'Unità Edilizia nel contesto degli approfondimenti progettuali e sulla base delle casistiche prevalenti indicate in relazione.
- 2) Per ciò che riguarda la classificazione dell'edificio delle Poste Centrali, del Palazzo del Territorio, dei Padiglioni della Fiera, dell'edificio dell'ex Scuola Giusti, nonché del Teatro S. Marco, si confermano le categorie assegnate dal Piano in quanto coerenti con la datazione storica degli edifici e alla contestualizzazione degli edifici nel tessuto urbano di riferimento. Va precisato che il Piano prevede nella normativa gli opportuni approfondimenti al fine di individuare, per ciascun edificio, gli elementi tipologici meritevoli comunque di salvaguardia e adottare le opportune misure per il corretto inserimento delle trasformazioni rispetto al tessuto urbano e ai valori emergenti del contesto.
Per ciò che riguarda la classificazione dell'edificio palazzo Proti-Vajenti-Malacarne, al quale il Piano assegna la categoria A5, pur considerando che tale assegnazione derivava dalle pesanti trasformazioni tipologiche e funzionali subite dal complesso, va rilevata comunque la sussistenza di una matrice storica seicentesca ancora riconoscibile. In tal senso si propone la classificazione dell'edificio alla categoria A3.

Osservazione PERTINENTE, PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 1 FT |
| DATA PRESENTAZIONE | 3.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 19366 |
| PG. DATA | 5.02.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | CAVALLARO GIANFRANCO |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Per promuovere gli interventi di demolizione delle superfetazioni e/o degli elementi in contrasto con le facciate, si suggerisce di inserire nelle NTO di Variante (art. 65 commi da 20 a 23), la possibilità di autorizzare minime variazioni di volume/superficie in ampliamento dei fabbricati mediante ricomposizione dei volumi demoliti, fatti salvi i pareri degli enti sovraordinati.

ISTRUTTORIA TECNICA

Il Piano già permette il riordino delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui, e in alternativa la loro demolizione senza ricostruzione con riconoscimento di credito edilizio. La previsione di un ulteriore "bonus volumetrico" per il recupero delle superfetazioni e degli edifici incongrui non risulta coerente con gli obiettivi del Piano orientati al solo riordino delle volumetrie esistenti.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 2 FT |
| DATA PRESENTAZIONE | 29.02.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 35389 |
| PG. DATA | 29.02.2023 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | IPAB DI VICENZA |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

In considerazione dell'opportunità di valorizzazione del bene di proprietà IPAB, sito in Viale Verdi e identificato dalla Variante parziale al PI per la Città Storica all'interno dell'Ambito morfologico delle trasformazioni otto-novecentesche T11 – Corso SS Felice e Fortunato Est, si chiede sia aggiunta tra le destinazioni complementari ammesse dall'art. 64 comma 2 anche quelle della categoria C, tra le quali l'attività per ricettività turistica e alberghiera.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'isolato di viale Verdi, e più in generale l'Ambito morfologico delle trasformazioni otto-novecentesche T11 – Corso SS Felice e Fortunato Est, al pari dell'adiacente ambito morfologico T9, risulta sia sotto l'aspetto morfologico che di localizzazione, compatibile ad ospitare destinazioni complementari del gruppo C, comma 1 art. 64 delle norme di variante. In tal senso si accoglie la proposta modificando il comma 2 dell'art. 64 voci T9 e T11 come segue:

T9 – VIALE MILANO – Destinazioni d'uso: A+B+C;

T11 – CORSO SS. FELICE E FORTUNATO EST – Destinazione d'uso: A, A+B per gli edifici sul fronte strada,C.

Osservazione PERTINENTE, ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|--|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 3 FT |
| DATA PRESENTAZIONE | 2.04.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 54464 |
| PG. DATA | 2.04.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | ZALTRON SCILLA, MERLUZZI ARMANDO, TOSETTO ENNIO |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione evidenzia in via generale come la classificazione degli edifici non esplicita la qualità di contesto e architettonica, in particolare per quelli del secondo '900, che vengono associati alle categorie B1 e B2 come "privi di interesse". Si chiede che vengano meglio dettagliati con un'analisi puntuale e apposti correttivi alla classificazione del chiostro quattrocentesco dell'Ospedale e Palazzo Repeta.

L'osservazione evidenzia poi una serie di criticità operative nelle normative di variante, che si possono così riassumere:

- a) art. 36 c. 3 – si chiede di precisare a quale PI si fa riferimento nella dizione "*sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore del PI*";
- b) art. 64 c. 1 e 2 – si chiede di modificare il testo normativo come segue: "*Al fine dell'integrazione della residenza con altre funzioni urbane ... le destinazioni d'uso ammesse sono così raggruppate*";
- c) art. 64 c. 2 – si chiede l'inserimento degli uffici privati nell'ambito morfologico T3, e delle destinazioni complementari C negli ambiti T9 e T11;
- d) art. 65 c. 18 – si chiede di esplicitare il paragrafo in modo che non dia luogo a incomprensioni sulla norma;
- e) art. 65 c. 19 – si chiede di integrare la norma poiché i rilievi e le indagini per evitare impatti negativi sono necessari in tutte le zone, non solo quelle collinari;
- f) art. 65 c. 28 e 30 – si chiede di chiarire, trattandosi di centro storico, a quale norma sono riferiti la "*distanza regolamentare dai confini*" e i "*requisiti minimi di distanza tra edifici*". La previsione di sopraelevazione in allineamento con la parete sottostante va precisata, anche graficamente, in relazione alle richiamate norme del C.C. e del DM 1444/68 (in zona "A");
- g) art. 65 c. 32 – si chiede di stralciare il riferimento all'art. 8 del DM 1444/68 poiché afferisce le altezze e non le distanze;
- h) art. 72 – si chiede di precisare che per superfetazioni o fabbricati incongrui si intendono i relativi volumi solo se legittimi o regolarmente assentiti. Si chiede altresì di precisare se gli "*ampliamenti nella misura del 10% fino a un massimo di 150 mc per unità edilizia*" - previsti per la categoria B1 - è da intendersi riferito all'intero edificio e di meglio specificare la norma (1.h) sulle terrazze in copertura, in particolare per quanto attiene alle dimensioni;
- i) art. 73 – si chiede di eliminare dall'elenco le attività ubicate fuori dal centro storico
- j) art. 74 e seguenti – si chiede di confermare se le "disposizioni" sono da considerare indicazioni o normative e se le indicazioni dell'Elaborato 10.2 hanno carattere conformativo di vincolo;
- k) art. 75 c. 3 – si chiede di modificare nel seguente modo: "*... è preferibile l'intervento con materiali lapidei o che riprendano i caratteri tipici dei luoghi*";
- l) art. 78 c. 3 let. a – si chiede di rivedere la parola "*rurale*" in quanto evidente refuso;
- m) art. 83 c. 21 – si chiede sia rivista la gamma cromatica degli "*otto campioni colore, quattro nella gamma del verde e altrettanti in quella del marrone*" perché appare limitativa anche con riferimento agli edifici storici consolidati. Mancano ad esempio bianco antico, avorio, zinco, beige, grigio chiaro, canna di fucile, nero fumo, ecc.;
- n) L'osservazione segnala infine che nella cartografia dell'Elaborato 10.2 sia utilizzato un colore maggiormente distinguibile per le piste ciclabili e che i tracciati vengano aggiornati alla data di stesura del documento.

ISTRUTTORIA TECNICA

La determinazione dei gradi di protezione del Piano è il risultato di una articolata verifica orientata alla valutazione della coerenza dei valori architettonici e percettivi dell'edificato rispetto al tessuto urbano storico. Diversamente, le architetture del novecento meritevoli di tutela sono oggetto di specifica disciplina del PTRC comprendente, tra l'altro, anche una catalogazione generale di tali architetture. La normativa del Piano regionale demanda ai Comuni la verifica e l'aggiornamento di tale catalogazione nonché il recepimento della disciplina di tutela nel Piano degli Interventi. Per quanto attiene al Comune di Vicenza tale disciplina, in recepimento del PTRC, è già stata predisposta e sarà oggetto di prossima adozione.

Per ciò che riguarda la classificazione del chiostro di remota matrice quattrocentesca dell'Ospedale, il Piano assegna la categoria B1 in considerazione delle pesanti trasformazioni tipologiche e funzionali subite dal complesso. Va rilevata comunque la sussistenza di una seppur remota matrice storica ancora riconoscibile estesa all'intero complesso monastico. In tal senso si propone la classificazione dell'intero complesso (compreso l'attuale edificio classificato A2) alla categoria A3.

Per ciò che riguarda la classificazione dell'edificio palazzo Repeta, al quale il Piano assegna la categoria A5, pur considerando che tale assegnazione derivava dalle trasformazioni funzionali subite dal complesso, va rilevata comunque la sussistenza di una matrice storica settecentesca ancora riconoscibile. In tal senso si propone la classificazione dell'edificio alla categoria A2.

In merito alle segnalazioni riguardanti la normativa:

- a) si accoglie la proposta di chiarire quanto previsto dall'art. 36 c. 3 ripristinando la data di riferimento indicata nel PI vigente (23/03/2013);
- b) si accoglie la proposta di integrare, per coerenza di scrittura delle norme, il c.1 dell'art. 64 nei termini indicati dall'osservante;
- c) la politica generale di incrementare il mix funzionale, pur in limiti sostenibili, costituisce obiettivo condivisibile. Si accoglie la proposta di introdurre nell'ambito T3 le destinazioni complementari alla residenza di cui alla lettera B nel limite del 25% della superficie complessiva dell'Unità Edilizia. Vista l'uniformità del tessuto urbano dell'ambito T3 rispetto agli ambiti T5 e T8, per i quali il piano esclude in toto le destinazioni complementari, si ritiene opportuno estendere tale previsione anche a tali ambiti. In tal senso si accoglie la proposta modificando il comma 2 dell'art. 64 voci T3, T5 e T8 come segue:
T3 – VITTORIO VENETO – Destinazioni d'uso: A+B (max 25%);
T5 – PIAZZA SCAMOZZI – Destinazione d'uso:A+B (max 25%);
T8 – MONTE BERICO – Destinazioni d'uso: A+B (max 25%);
La introduzione delle destinazioni complementari C negli ambiti T9 e T11 è già stata accolta in sede di controdeduzione dell'osservazione n. 2 Ft;
- d) si accoglie la proposta di modifica alla norma che presenta difficoltà di lettura pertanto il comma 18 dell'art. 65 viene riconfigurato come segue: *“Qualora sia ammessa la demolizione e ricostruzione con variazione del sedime, la nuova sagoma dovrà rispettare le seguenti condizioni:*
 - a. *non dovrà superare l'altezza e la superficie coperta esistenti;*
 - b. *non potrà ridurre la distanza esistente degli edifici classificati;*
 - c. *dovrà rispettare la distanza minima dai confini pari a ½ dell'altezza con un minimo di 5m;*
 - d. *dovrà rispettare la distanza minima di 10m tra pareti finestrate.”;*
- e) la normativa intende imporre una maggiore cautela e un maggior livello di approfondimento delle indagini per gli interventi nelle zone collinari, caratterizzate da una maggior fragilità geologica. Tale norma non incide sulla normativa di carattere generale del PAT e del PI per ciò che riguarda le indagini geologiche/geotecniche necessarie per gli interventi nel restante territorio comunale;
- f) in riferimento alle definizioni dell'art. 65 c. 28, dalla lettura coordinata della normativa del PI risulta che la “distanza regolamentare dai confini” è quella prevista dall'art. 18 c. 3 e i “requisiti minimi di distanza tra edifici” sono quelli del successivo comma 29. In tal senso non si ritiene di procedere a precisazioni grafiche peraltro non previste dal PI;
- g) la modifica del testo è già stata accolta nell'osservazione n. 12;
- h) il riferimento alla possibilità di intervento limitata agli edifici legittimi o regolarmente assentiti è specificato, con valenza generale per tutti gli interventi su edifici esistenti, nel comma 4 dell'art. 2 delle NTO. La possibilità di ampliamento previsto dall'art. 72 è chiaramente riferita

all'edificio nella sua interezza in quanto tale possibilità è applicabile esclusivamente per una sola volta per ciascuna Unità Edilizia come definita in accoglimento dell'osservazione n. 12 che la individua come "l'edificio oggetto di intervento e relative pertinenze e aree scoperte di afferenza". La disciplina per la realizzazione delle terrazze "a vasca" ripropone il testo del vigente art. 36 c. 4 lett. h) che non ha finora generato problemi applicativi;

- i) visto l'erroneo inserimento nell'elenco di attività ubicate fuori dal Centro storico si provvede all'adeguamento;
- j) la disciplina a cui il Piano fa riferimento con il termine "disposizioni" ha carattere regolativo/prescrittivo in ragione del contenuto e del tenore del testo normativo. I tematismi che compongono l'Elaborato 10.2 sono riferiti a specifici articoli della normativa come per altro specificato in legenda. Essi pertanto assumono valenza in ragione dello specifico contenuto della relativa disciplina;
- k) vista la eterogeneità tipologica delle recinzioni storiche che si estende oltre l'uso dei materiali lapidei si accoglie la proposta di adeguamento normativo;
- l) si accoglie la proposta stralciando il termine "rurale";
- m) l'art. 83 definisce i criteri per l'uso dei colori dando indicazioni sulla gamma cromatica da utilizzare per paramenti murari e serramenti. Effettivamente, il riferimento della gamma cromatica per i serramenti limitato alle sole tonalità del verde e del marrone risulta limitativo per i casi in cui i serramenti originali presentano altre tonalità di colore. Si propone pertanto di integrare il comma 21 dell'articolo 83 con la seguente specifica: "*[...] I colori da adottare per i serramenti saranno selezionati dalle gamme tradizionali del verde e del marrone. E' consentito l'utilizzo di colorazioni differenti qualora preesistenti e in coerenza con i caratteri storico-architettonici originari dell'edificio*".

Per quanto attiene la modifica dell'Elaborato grafico, l'indicazione dei percorsi ciclabili ha esclusivo valore ricognitivo sulla base dei sopralluoghi effettuati. In tal senso non si ritiene di procedere ad adeguamenti della cartografia.

Osservazione PERTINENTE, PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 4 FT |
| DATA PRESENTAZIONE | 11.04.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 60062 |
| PG. DATA | 11.04.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | PILAN CESARE |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

Si osserva come l'immobile di Contrà Porta Padova 65, già classificato dal Piano "Coppa" come edificio "in contrasto con l'ambiente", nella variante in argomento è incluso tra gli edifici di tipo A3, comprendente quelli di interesse culturale, testimoniale e assimilabili per i quali non sono ammesse modifiche prospettiche.

In considerazione dello stato attuale di consistenza e della precedente classificazione, si chiede la possibilità di declassare l'immobile citato.

ISTRUTTORIA TECNICA

Poiché l'edificio di Contrà Porta Padova si innalza sulle mura storiche cittadine, si conferma la categoria assegnata dal Piano in quanto coerente con la contestualizzazione dello stesso nel tessuto urbano di riferimento. Va precisato che il Piano prevede nella normativa gli opportuni approfondimenti al fine di individuare, per ciascun edificio, gli elementi tipologici non meritevoli di salvaguardia e adottare le opportune misure per il corretto inserimento delle trasformazioni rispetto al tessuto urbano e ai soli valori emergenti del contesto.

Osservazione PERTINENTE, NON ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|--|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 5 FT |
| DATA PRESENTAZIONE | 19.04.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 66365 |
| PG. DATA | 22.04.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | CARTA SERGIO per conto di NOVA S.R.L. |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione riguarda l'art. 64 nella parte in cui si prescrive che negli "Assi urbani centrali (QL)" e nella zona definita come "Fronte con funzioni relazionate allo spazio pubblico" è impedita la realizzazione di autorimesse pubbliche e private al piano terra degli edifici. A tal proposito gli immobili di Contrà San Paolo 7 e di Contrà Pescaria 13-15 sono interessati dalla doppia prescrizione che contrasterebbe con l'obiettivo di utilizzare i due portoni esistenti di Contrà San Paolo per accedere ai posti auto meccanizzati da ricavarsi al piano terra nell'intendimento di rifunzionalizzare gli stessi edifici a scopi residenziali.

L'osservazione chiede pertanto, nel rispetto tipologico e architettonico degli stessi edifici, di ammettere l'utilizzo del piano terra ad autorimesse, anche in forma meccanizzata.

ISTRUTTORIA TECNICA

L'individuazione degli "Assi urbani centrali" e dei "Fronti con funzioni relazionate allo spazio pubblico" sono funzionali a salvaguardare la vivibilità degli spazi urbani e la permanenza delle attività commerciali in Centro Storico ed evitare la perdita delle originali funzioni dello spazio pubblico per migliorare la funzione sociale, la qualità e l'attrattività degli spazi urbani. Tuttavia nel caso specifico si riscontra che i "Fronti con funzioni relazionate allo spazio pubblico" interessano anche una parte dell'edificio di Contrà San Paolo civico 7 che non ha le caratteristiche tipologiche e funzionali proprie della destinazione commerciale. Si ritiene pertanto di modificare l'Elaborato 10.2 stralciando l'indicazione che interessa il civico 7 ed estendendola all'adiacente Edificio civici 9-13.

Osservazione PERTINENTE, ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

| | |
|-----------------------------|--|
| NUMERO OSSERVAZIONE | 6 FT |
| DATA PRESENTAZIONE | 29.04.2024 |
| MODALITÀ PRESENTAZIONE | PEC |
| PG.N. | 70539 |
| PG. DATA | 30.04.2024 |
| SOGGETTO PRESENTANTE | ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI, ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA |

SINTESI DEL CONTENUTO DELL'OSSERVAZIONE

L'osservazione, oltre ad alcune critiche al Piano di carattere generico che non assumono il contenuto e la valenza di osservazioni, evidenzia come con l'adozione di novembre 2023 della Variante al PI per la Città storica abbia risolto parte delle criticità segnalate dal soggetto presentante in occasione della prima adozione dello strumento urbanistico avvenuta a marzo 2023.

Non viene in particolare condivisa la struttura del Piano che si incentra sulla definizione della Unità Edilizia rinviandone la sua individuazione in sede di progetto dei vari interventi.

In sintesi, ad avviso degli osservanti:

- A) vanno chiarite le definizioni ponendo attenzione a ciò che è oggetto di intervento edilizio da ciò che è oggetto di studio di approfondimento progettuale, il tutto accompagnato da una revisione dell'articolato riguardante gli interventi sulle diverse categorie edilizie.
- B) vanno esclusi da eventuali ipotesi di "studi allargati" gli interventi che prevedono modifiche a opere interne, ma anche per gli interventi che hanno ad oggetto elementi dell'edificio percepibili dall'esterno qualora si tratti di lavori meramente conservativi e l'edificio non sia caratterizzato da superfetazioni che andrebbero rimosse.
- C) vanno ridefiniti gli articoli sulla disciplina degli interventi secondo una diversa sequenza normativa, per una maggiore certezza e univocità dei contenuti e coerenza con le disposizioni sovraordinate. Viene inoltre richiesto di specificare che eventuali obblighi a intervenire si limitino esclusivamente a fabbricati o aree nella piena disponibilità del soggetto promotore.
- D) il Piano appare carente di informazioni territoriali utili a valutare le scelte di Piano e a comprendere la struttura fisica, sociale ed economica del Centro Storico. Vengono quindi segnalati, a titolo di esempio, alcuni immobili con classificazione ritenuta non consona. Non sembra poi trovare giustificazione la suddivisione nelle categorie B1 e B2 quando le norme sono pressoché sovrapponibili.
- E) non è condivisibile la scelta di regolamentare differentemente le destinazioni d'uso tra gli edifici che ricadono all'interno delle mura e quelli presenti nei borghi otto-novecenteschi. Se nel primo caso si promuove la mixité funzionale, nel secondo si limitano fortemente le opportunità di insediare attività extra residenziali. Viene ritenuta invece opportuna la fissazione di percentuali minime di destinazione e subordinare l'ammissibilità anche in ragione della disponibilità di parcheggi e dell'accessibilità dei luoghi.

ISTRUTTORIA TECNICA

Per garantire la coerenza complessiva dell'apparato normativo, elemento imprescindibile per la regolarità tecnica dello strumento urbanistico, e nel contempo affrontare e dare riscontro all'articolato quadro di proposte di modifica contenute nell'osservazione - preceduta peraltro anche da una serie di confronti diretti tra gli osservanti e l'amministrazione - gli uffici hanno predisposto l'osservazione n. 12 che affronta gran parte dei temi sollevati mantenendo comunque gli obiettivi generali del Piano e la filosofia del suo apparato regolativo.

Per ciò che riguarda il punto A):

E' stata ridefinita l'Unità Edilizia e ne è stata prevista la funzione rispetto alla estensione dell'intervento (interventi estesi o meno all'intera Unità Edilizia), non tanto per definire le modalità

dell'intervento edilizio stesso, bensì per definire il quadro informativo necessario per la presentazione delle proposte progettuali.

Pertanto gli interventi di maggior rilevanza, per i quali è prevista l'individuazione dell'Unità Edilizia, dovranno essere corredati dalla documentazione dell'articolo 67. In tal senso non sussiste il paventato rischio che la norma disponga limitazioni all'esecuzione di taluni interventi se non riferiti ad un progetto esteso all'intera Unità Edilizia.

Per ciò che riguarda il punto B):

Premesso che la normativa del Piano trova coerenza piena con le disposizioni sovraordinate e ne specifica opportunamente i limiti rispetto alle categorie di tutela, viene introdotta l'individuazione di un Ambito di Studio per valutare gli effetti del progetto nel contesto solo per i casi che comportano l'alterazione dell'aspetto esteriore dell'edificio escludendo pertanto, come richiesto, che eventuali "studi allargati" vengano richiesti per modifiche dell'edificio non percepibili dall'esterno.

Per ciò che riguarda il punto C):

E' stata riorganizzata la normativa escludendo che, per quel che riguarda gli interventi sugli edifici, sussista il rischio che la norma preveda indirettamente obblighi a intervenire su parti di fabbricato non nella disponibilità del soggetto promotore. L'adeguamento normativo proposto dall'osservazione n. 12 non affronta tuttavia questo specifico tema in riferimento alle superfici pertinenziali. Si ritiene pertanto di accogliere l'osservazione mediante la riscrittura del comma 34 dell'art. 62 come di seguito: *"Gli interventi che eccedono quelli manutentivi limitati all'edificio classificato o a singole unità immobiliari sono condizionati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte dell'Unità Edilizia (cortili, parchi, giardini, orti), degli accessi pedonali e carrabili, delle eventuali recinzioni purché nella disponibilità giuridica del richiedente"*, nonché del comma 20 dell'art. 65: *"Gli interventi di ampliamento e/o riordino dei volumi incongrui, là dove ammessi e fatti salvi i pareri degli Enti preposti alla tutela, sono sempre condizionati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte dell'Unità Edilizia purché nella disponibilità giuridica del richiedente"*.

Per ciò che riguarda il punto D):

In merito alla classificazione degli edifici l'osservazione evidenzia una presunta carenza di elementi informativi presentando alcuni esempi e senza avanzare proposte specifiche di riclassificazione. In tal senso il punto non assume contenuto e valenza di osservazione stante la genericità dei temi sollevati.

Per ciò che riguarda la classificazione degli edifici B1 e B2 essa è riferita a due distinte classi di edifici ovvero quelli di più recente costruzione o in generale privi di valore (B1) e quelli incoerenti con il contesto, ovvero in contrasto planivolumetrico, architettonico o di compromissione (B2). In tal senso, indipendentemente dal contenuto della normativa di riferimento delle due categorie, si ritiene priva di senso la perdita di questo contenuto informativo di Piano potenzialmente utile per indirizzare le politiche dell'Amministrazione.

Per ciò che riguarda il punto E):

La scelta di Piano di regolamentare differentemente le destinazioni d'uso tra gli edifici che ricadono all'interno delle mura e quelli che ricadono nei borghi otto-novecenteschi è stata effettuata in ragione del peculiare tessuto urbanistico di questi ultimi. I borghi otto-novecenteschi corrispondono ai contesti di sviluppo edilizio in espansione alla città storica e in saturazione degli spazi non edificati con caratteristiche di fruizione e accessibilità più affini alle zone di completamento.

In tal senso si conferma il quadro normativo in materia di destinazioni d'uso dei borghi otto-novecenteschi che, pur con le dovute precisazioni, ricalca la normativa del tessuto urbano consolidato del resto della città.

In merito alla proposta di estendere l'opportunità di insediare attività extra residenziali negli ambiti morfologici (T) si ritiene la stessa condivisibile e si evidenzia che essa ha trovato riscontro in sede di controdeduzione all'osservazione n. 3 FT avente analogo contenuto.

Osservazione PERTINENTE, PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.

PARERE DEL VALUTATORE VAS

L'osservazione non ha attinenza con temi di carattere ambientale

4. ESITO ISTRUTTORIA

Osservazioni presentate nei termini

| N. Rep. | Valutazione istruttoria | Modifiche grafiche | Modifiche NTO |
|---------|--------------------------|--------------------|------------------------------|
| 1 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 2 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 3 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 4 | NON pertinente | nessuna | nessuna |
| 5 | ACCOGLIBILE | Elab. 10.2 | nessuna |
| 6 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 7 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 8 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 9 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 10 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 11 | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 12 | ACCOGLIBILE | Elab. 5 | Artt. 62, 65, 66, 67, 71, 72 |
| 13 | PARZIALMENTE accoglibile | Elab. 10.1 | nessuna |

Osservazioni presentate fuori termine (FT)

| N. Rep. | Valutazione istruttoria | Modifiche grafiche | Modifiche NTO |
|---------|--------------------------|--------------------|----------------------------------|
| 1 FT | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 2 FT | ACCOGLIBILE | nessuna | Art. 64 |
| 3 FT | PARZIALMENTE accoglibile | Elab. 10.1 | Artt. 36, 64, 65, 73, 75, 78, 83 |
| 4 FT | NON accoglibile | nessuna | nessuna |
| 5 FT | ACCOGLIBILE | Elab. 10.2 | nessuna |
| 6 FT | PARZIALMENTE accoglibile | nessuna | Artt. 62, 65 |