

OGGETTO XXXVIII

P.G.N. 3667

Delib.n.44

URBANISTICA - Controdeduzioni alle osservazioni ed alle opposizioni inerenti alla variante parziale al PPCS concernente l'area compresa tra Contrà SS.Apostoli, Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Lioy ed approvazione della stessa.

L'Assessore all'Urbanistica, ing.Silvano Spiller, presenta la seguente relazione:

Con deliberazione del Consiglio comunale n.170 del 13.10.1986 è stata, tra l'altro, adottata una variante parziale al Piano Particolareggiato per il Centro Storico con particolare riguardo ad un'area compresa tra Contrà SS.Apostoli - Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Lioy, che racchiude i resti del Teatro Romano di Berga.

Il progetto di variante è stato depositato presso gli Uffici Comunali a libera visione del pubblico.

Entro i termini previsti sono state presentate opposizioni ed osservazioni da parte di:

- n.1 - Scaroni Giovanni Battista
- n.2 - Bejato Giancarlo e Frigo Carmen
- n.3 - Presidente ULSS n.8.

N.1 - La Ditta Scaroni Giovanni Battista presenta un'opposizione contro la prevista costruzione di un passaggio pubblico pedonale attraverso l'androne dell'entrata del Palazzetto Da Porto - Scaroni in quanto ritiene che ciò costituisca manomissione di tutto il complesso ed inoltre che la costruzione dello stesso impedisca l'esecuzione dei lavori di scavo della gradinata del Teatro Romano; infine fa osservare che verrà compromessa la privacy del palazzo.

Le suddetta opposizione non può essere accolta perchè la costruzione del passaggio pedonale è coerente con il processo di stratificazione storica, a partire dalle preesistenze romane, al di là delle singole situazioni tipologico-edilizie affermatesi sul luogo nei diversi periodi; obiettivo primario sarà proprio quello di valorizzare e rendere possibile da parte del pubblico l'interno dell'isolato a fini culturali, scientifici e turistici.

Per quanto riguarda i disagi alla vita privata del proprietario si ritiene che, con opportuni accorgimenti, orari di apertura, percorsi obbligatori all'interno dell'androne, che d'altro canto è già provvisorio, essi potranno essere evitati.

Non si vede infine come la realizzazione del passaggio possa impedire di eseguire i lavori di scavo; evidentemente il percorso sarà attivato in rapporto ai risultati della ricerca archeologica secondo le indicazioni e i vincoli dati dalla competente Soprintendenza.

N.2 - La ditta Bejato Giancarlo e Frigo Carmen proprietaria dei mapp.94, 524, 525, 530, ha osservato che col Decreto 6/10/86 del Ministro per i beni culturali e ambientali il vincolo imposto riguarda solo i Mapp. n.524 e 525 e si oppone quindi al fatto che l'Amministrazione comunale abbia esteso la classificazione e considerato di interesse archeologico beni che non presentano reperti degni di tutela.

Su tale punto va rilevato che, per rendere agibile una zona archeologica all'uso pubblico, l'area interessata non può limitarsi alle aree di sedime dei singoli manufatti o reperti, ma si deve estendere necessariamente ad un ambito adeguato anche in rispondenza di precisi criteri urbanistico-edilizi, come d'altro canto previsto dalla legge.

La ditta evidenzia poi che i mappali n.524 e 525 costituiscono una abitazione dello stesso proprietario e che il mapp.525 in cui sono assenti reperti, dovrebbe essere escluso dal vincolo di zona di interesse archeologico.

Si precisa che lo stato dell'attuale situazione delle proprietà dei singoli mappali non può intaccare minimamente il discorso sul valore archeologico.

Si ricorda comunque che la parte di fabbricato di cui al mapp.524 fa parte della "cortina" esterna (edificio dell'ex Teatro Berico, ecc.) mentre la parte

sul mapp.525 si ricollega direttamente all'edificio di scena del Teatro Berga o comunque alla ex filanda costruita sulle sue rovine.

Relativamente al mappale n.530 la ditta osserva che esso è propagine del mapp.96, Palazzo Gualdo, che ha avuto un'altra classificazione. Anche in questo caso va ribadito il concetto che l'individuazione dell'area da assoggettare a vincolo archeologico viene fatto sulla scorta di precisi criteri urbanistico-ambientali e prescindendo quindi dall'attuale collegamento tra di loro dei fabbricati; in ogni caso il mappale n.530 risulta essere una superfettazione recente e non si vede come possa essere in qualche modo accomunato al Palazzo Gualdo.

La ditta fa quindi rilevare che l'area delimitata non rappresenta una "zona territoriale omogenea" così come vorrebbe invece l'art.15 della Legge Regionale n.61/1985.

Su questo punto la osservazione non appare consona perchè la legge regionale, ha invece inteso chiarire che lo strumento attuativo può essere applicato a qualsiasi zona territoriale omogenea in cui può essere suddiviso il territorio comunale così come indicato dall'art.4 della stessa legge.

D'altra parte nel caso in questione la zona territoriale corrisponderebbe all'intero Piano del Centro Storico - RSA/1 (art.13 della N.T.A. del vigente P.R.G.).

La ditta esamina infine l'aspetto finanziario connesso all'attuazione di un Piano di Recupero da parte dell'Ente Pubblico.

A tale proposito si fa rilevare che nella medesima seduta consiliare del 13.10.1986 con provvedimento n.23041/171 è stato affidato l'incarico per la redazione del piano di recupero propedeutico alla riqualificazione delle antiche testimonianze romane, come previsto nella relazione previsionale e programmatica al bilancio pluriennale 1986/1988 (pagg.24/25).

Per quanto sopraesposto le opposizioni ed osservazioni della ditta Bejato Giancarlo e Frigo Carmen non possono essere accolte.

N.3 -Rimane l'osservazione del Presidente dell'U.L.SS. n.8 che è più che altro un esposto inteso ad ottenere l'autorizzazione di un progetto; che è stato successivamente autorizzato in data 7.1.1987 n.4853/86 P.G. e n.15660 U.T..

Tutto ciò premesso;

- Vista la Legge Regionale n.61/85 e successive modificazioni e integrazioni;
- Acquisito il parere della II Commissione consiliare in data 21.10.1987;

La Giunta municipale sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno:

""IL CONSIGLIO COMUNALE, udita la relazione della Giunta municipale,

D E L I B E R A

- 1) di non accogliere le opposizioni e le osservazioni, presentate da alcuni proprietari, per le motivazioni indicate in premessa;
- 2) di approvare la Variante al P.P.C.S. concernente l'area compresa tra Contrà SS.Apostoli - Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Lioy come risulta dal provvedimento di adozione del Consiglio comunale n.23040/170 del 13/10/1986 con i relativi allegati e precisamente:
  - a) relazione tecnica;
  - b) tav. n. 1 - individuazione e delimitazione dell'area di variante al P.P.C.S.;
  - c) tav. n. 2 - estratto del vigente P.P.C.S.;
  - d) tav. n. 3 - variante al P.P.C.S. proposta per gli immobili ricadenti tra Contrà SS.Apostoli - Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Lioy;
  - e) estratto del catasto edilizio urbano con elenco delle ditte proprietarie;
  - f) estratto del catasto terreni con elenco delle ditte proprietarie;
  - g) norme tecniche di attuazione del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico;
  - h) estratto delle N.T.A. del vigente P.P.C.S. con le integrazioni apportate all'art.9 delle stesse;
- 3) di delegare alla Giunta municipale l'adozione di ogni ulteriore provvedimento a seguito di modifica, proposte di modifica o quant'altro fosse necessario ed opportuno per conseguire la definitiva approvazione della variante da par-

te dell'Amministrazione Provinciale;  
4) di confermare quanto previsto dal punto 5) del provvedimento consiliare n.170 del 13/10/86. """"

Aperta la discussione e nessun consigliere chiedendo di parlare, il Presidente pone ai voti l'oggetto che viene approvato - con votazione in forma palese - avendo riportato 27 voti favorevoli ed essendosi astenuti i cons. Frizzarin, Fabris, Ortolani, Poletto e Bressan (consiglieri presenti 32).

Il Presidente proclama l'esito.

OGGETTO XIII

P.G.N. 23040

Delib.n.170

CENTRO STORICO - Individuazione e delimitazione dell'ambito territoriale del piano di recupero di iniziativa pubblica in variante al P.P.C.S. per gli immobili ricadenti tra Contrà SS. Apostoli - Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Lioy.

L'Assessore all'Urbanistica, ing. Silvano Spiller, presenta la seguente relazione:

Il Comune di Vicenza è dotato di Piano Particolareggiato per il Centro Storico, adottato con deliberazione consiliare n. 151 del 22.4.1970, approvato con provvedimento regionale n. 1627 del 3.4.1979.

La sua attuazione avviene tramite piani di subcomparto o di comparto.

In questa ottica con deliberazioni n. 99 del 18.7.1972 e n. 89 del 24.6.1979 venivano approvati rispettivamente, dal Consiglio Comunale, i piani di subcomparto di Vicolo Cieco Retrone e del comparto di S. Lucia.

Successivamente venivano studiate le zone del Cornoleo e di Viale D'Alviano ed in parte di Contrà dei Torretti.

A seguito dell'emanazione di nuove leggi urbanistico-edilizie, come la legge 5.8.1978 n. 457, veniva riscontrata la necessità di ridurre i comparti urbanistici obbligatori del Piano Particolareggiato del Centro Storico, limitandoli alle zone in cui è indispensabile oltre al recupero dei singoli edifici, una ristrutturazione urbanistica.

A tale fine, veniva colta l'occasione dell'adozione della variante generale al Piano Regolatore Generale, avvenuta con deliberazioni consiliari n. 186 del 27.7.1979 e n. 251 del 29.10.1979, per classificare l'intero Centro Storico come zona di recupero, rendendo così possibili tutte le agevolazioni previste per il recupero della residenzialità.

Nel proseguimento della politica di salvaguardia dei valori contenuti nel Centro Storico, il Consiglio Comunale con deliberazione n. 75 del 22.4.1980 adottava una variante al P.P.C.S. classificando, tra l'altro, come "zona archeologica" l'area del Teatro Romano di Berga.

Tale variante, tuttavia, non è stata sottoposta all'approvazione della Giunta Regionale del Veneto in quanto il suddetto Organo in sede di approvazione della variante generale al P.R.G., avvenuta con deliberazione n. 3153 del 14.6.1983, stralciava integralmente, precisando che le modifiche apportate al P.P.C.S., pur essendo condivisibili per motivazioni e contenuti, onde espletare la loro efficacia, dovevano essere recepite anche dallo strumento attuativo.

Alla luce comunque della vigente disciplina urbanistica ed in particolare dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., lo strumento operativo, facoltativo, d'iniziativa pubblica o privata interessante parti del Centro Storico, è costituito anche dal piano di recupero.

Per il graduale, metodologico recupero del Centro Storico, si è perciò riscontrata la necessità di operare una scelta di interventi prioritari nell'ambito dello stesso.

E' il caso dell'isolato compreso tra Contrà SS. Apostoli - Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Lioy che racchiude i resti del Teatro Romano di Berga, il quale, in forza dell'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.C.S., è soggetto all'insidia di continui e frammentari interventi che potrebbero comprometterne il contenuto.

E' perciò indispensabile dotarsi di strumenti urbanistici che coordinino gli interventi stessi e valorizzino le testimonianze storico-monumentali esistenti.

Per tali motivi l'Amministrazione Comunale intende individuare, delimitare ed adottare fin d'ora, una variante al P.P.C.S. per l'isolato del Teatro di Berga, con l'obbligo di intervenire con un successivo piano di recupero d'iniziativa pubblica interessando l'intero isolato al fine di dare precise

indicazioni progettuali e normative ai professionisti che verranno incaricati alla redazione di predetto piano attuativo.

La variante parziale al P.P.C.S. che ora viene proposta per una corretta programmazione riguardante per l'appunto l'isolato compreso tra Contrà SS. Apostoli - Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Lioy, ove viene individuata la seguente zonizzazione, trova riscontro nella tavola allegata:

- 1) Zona A-1  
zone di interesse archeologico e di intervento pubblico;
- 2) Zona A-2  
zone residenziali con vincolo delle corti interne;
- 3) Zona B  
zone residenziali con vincolo di tutela archeologica;
- 4) Zona C  
zone residenziali di conservazione.

I quattro accessi alla zona classificata A-1 attraverso i palazzi S.Giovanni in Contrà SS. Apostoli, Scaroni in Contrà Porton del Luzzo, Palazzo Gualdo in P.tta Gualdi, sono vincolati a passaggi pedonali pubblici.

Conseguentemente l'art. 9 delle N.T.A. del P.P.C.S. viene integrato con gli interventi ammessi per ogni singolo edificio dell'isolato in assenza del piano di recupero.

Le modifiche proposte rispetto alle prescrizioni del P.P.C.S. sono ammissibili in conformità al disposto dell'art. 27, punti 2.1 e 3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. e della variante allo stesso adottata con deliberazione n. 97 del 27.3.1985, che consentono di modificare le destinazioni d'uso e la tipologia d'intervento con variante al P.P.C.S. o con piani di recupero.

Tutto ciò premesso;

Visto: - il parere della Commissione Edilizia Comunale del 6.8.1986;  
- del Consiglio di Circostrizione n. 1 del 10.9.1986;  
- della II Commissione Consiliare del Territorio del 24.9.1986;

la Giunta Municipale sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno:

""IL CONSIGLIO COMUNALE, udita la relazione della Giunta Municipale,

D E L I B E R A

- 1) di individuare e delimitare l'area compresa tra Contrà SS. Apostoli - Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Lioy, come area soggetta a futuro piano di recupero;
- 2) di adottare una variante parziale al P.P.C.S. per i motivi indicati alle premesse per l'area descritta al punto 1) del dispositivo, individuando nell'area la seguente diversificata zonizzazione:
  - 1) Zona A-1  
zone di interesse archeologico e di intervento pubblico;
  - 2) Zona A-2  
zone residenziali con vincolo delle corti interne;
  - 3) Zona B  
zone residenziali con vincolo di tutela archeologica;
  - 4) Zona C  
zone residenziali di conservazione.
- 3) di integrare l'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale con la suddivisione operativa indicata al suesposto punto 2), evidenziando inoltre gli interventi ammessi per ogni singolo edificio dell'isolato fintantochè non sarà operativo il previsto piano di recupero;
- 4) di prendere atto che la presente variante al P.P.C.S. è corredata dai se-

guenti elaborati:

- A) Relazione tecnica;
  - B) Tav. n. 1 - individuazione e delimitazione dell'area di variante al P.P.C.S.;
  - C) Tav. n. 2 - Estratto del vigente P.P.C.S.;
  - D) Tav. n. 3 - Variante al P.P.C.S. proposta per gli immobili ricadenti tra Contrà SS. Apostoli - Porton del Luzzo - Pozzetto e Paolo Liroy;
  - E) Estratto del catasto edilizio urbano con elenco delle ditte proprietarie;
  - F) Estratto del catasto terreni con elenco delle ditte proprietarie;
  - G) Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico;
  - H) Estratto delle N.T.A. del vigente P.P.C.S. con le integrazioni apportate all'art. 9 delle stesse;
- 5) di incaricare il Sindaco, o chi per Lui, ad espletare tutte le incombenze e formalità di legge affinché la variante al P.P.C.S. venga approvata e resa esecutiva ad ogni effetto."''''