



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza



Piano degli interventi - PI

Variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare "Ex Macello Comunale" di Via Giuriolo, conseguente al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari - ai sensi dell'art. 58 della L. 133/2008 - Bilancio 2014

OSSERVAZIONI

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



COMUNE DI VICENZA
DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO



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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO

PREMESSA

Consequente al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008, con delibera di Consiglio comunale n.21 del 6.05.2014 (approvazione Bilancio 2014), è stata adottata la variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area "Ex Macello Comunale" di viale Giuriolo.

La variante è stata depositata dal giorno 12.05.2014 al giorno 11.06.2014, con termine per la presentazione delle osservazioni fissato per il giorno 11.07.2014, come risulta dall'avviso pubblico (protocollo n.36259).

Alla scadenza del termine di cui sopra, come risulta dalla comunicazione dell'Ufficio Protocollo Archivio Spedizione (protocollo n.55765), è pervenuta un'unica osservazione presentata da:

- *Associazione Civiltà del Verde, tramite il Presidente Romana Cauduro, protocollata al n.55563, 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

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 55563/2014
Data 11 LUG 2014

PRESENTATO
11.LUG.2014
AL COMUNE DI VICENZA

Alla cortese attenzione del

Sindaco di Vicenza
dott. Achille Variati

e dell'

Assessore alla Progettazione e Sostenibilità urbana
sig. Marco Antonio Dalla Pozza

Vicenza, 11 luglio 2014

OGGETTO: Osservazioni alla Variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare "Ex Macello Comunale" di Via Giuriolo, adottata ai sensi dell'art. 58 L. 133/2008 e art. 18 L.R. 11/2004 dal Consiglio comunale con provvedimento n. 21 del 06/05/2014.

Gli aspetti più rilevanti della suddetta Variante, oggetto delle osservazioni sono:

1) lo stralcio dell'area dell'Ex Macello dalle norme, art. 36 – ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale, comma 4 lett. f.

E' utile ricordare che questo stralcio, e la conseguente riclassificazione dell'area (da zona soggetta a PUA – Piano Urbanistico Attuativo a zona soggetta a IED – Intervento Edilizio Diretto) consentirà di intervenire mediante semplice concessione edilizia. Come abbiamo richiamato all'inizio, l'area dell'Ex Macello si colloca in un contesto estremamente sensibile dal punto di vista paesaggistico data la vicinanza al fiume e la funzione di chiusura del sistema della Piazza Matteotti. L'edificio è a sua volta di notevole importanza storico-architettonica (vedi vincolo) rappresentando la testimonianza di una funzione pubblica della città ottocentesca.

Per questa ragione riteniamo che gli interventi di trasformazione sull'area dell'Ex Macello, consentiti dal PI, debbano rimanere soggetti a strumenti attuativi che permettano un maggiore controllo dell'intervento di trasformazione (adozione in Giunta Comunale, possibilità di presentare osservazioni al piano, ecc.) affinché non si creino situazioni simili a quelle già verificatesi in passato (vedi caso dell'area Q8 a Borgo Scroffa e altri).

Si chiede pertanto di confermare la previsione normativa del vigente PI (art. 36 – ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale, comma 4 lett. f) che consentono interventi nell'area solo se soggetti a PUA qui di seguito riportate in versione integrale:

“Le previsioni relative alle aree dell'ex Macello e dell'area dell'ex Eretenio di proprietà comunale sono attuate mediante progetto di opera pubblica o mediante PUA. Nell'attuazione di dette aree dovrà essere comunque posta particolare cura nell'effettuazione di preliminari rilievi e indagini archeologiche, geognostiche, geomorfologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità”.

2) le tipologie di intervento ammesse dalla scheda di piano

Si è potuto constatare che le tipologie di intervento riguardano:

RE – Ristrutturazione Edilizia senza demolizione con interventi di rifacimento delle coperture nel

rispetto del decreto di vincolo 03.02.2001.

RED – Ristrutturazione Edilizia o totale demolizione anche senza ricostruzione. In questo caso i volumi demoliti vengono recuperati per gli interventi di ampliamento o di ristrutturazione edilizia con ampliamento.

REA – Ristrutturazione Edilizia e ampliamento. In questo caso è possibile la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento nelle altezze massime indicate dalla scheda. Sono inoltre possibili "terrazze a vasca" alle condizioni.

A- Ampliamento. Sono previsti ampliamenti i cui volumi si ricavano dalle demolizioni e dal bonus derivato dalle demolizioni. Gli ampliamenti dovranno essere di elevata qualità architettonica, dovranno consentire la visione degli elementi tutelati (potranno dunque essere in struttura metallica e vetro) ma non potranno essere in contrasto con questi.

Sono ammessi interventi di ampliamento, nei limiti massimi di altezza previsti dalle prescrizioni della scheda.

Data l'importanza del bene tutelato ci si domanda se le previsioni indicate nella scheda di piano sono o meno corredate di elementi conoscitivi adeguati, ovvero se, prima del definire tali possibili trasformazioni il Comune, tutt'ora proprietario del bene, abbia provveduto ad un attento rilievo del manufatto in modo da garantire, nelle fasi successive del progetto, la correttezza degli interventi e la tutela effettiva del bene. **Per tale ragione si chiede che il complesso degli edifici che fanno parte dell'Ex Macello siano adeguatamente rilevati a garanzia della tutela del patrimonio culturale da questo rappresentato.**

3) i parcheggi:

1) per la destinazione recettiva-alberghiera si afferma che si dovranno reperire parcheggi in quantità minima nella quantità e nella modalità previste dalla vigente legislazione in materia.

2) per quanto riguarda invece la destinazione commerciale e pubblici esercizi si afferma che dovrà essere garantita la dotazione minima del 30% della Su (max 200 mq), dunque massimo 60 mq di parcheggio. Tenuto conto che la superficie minima di un parcheggio a raso è di 25 mq, significa poco meno di 3 posti auto. Se questi posti auto, invece di essere reperiti, vengono monetizzati si ha un carico di traffico sull'area a danno della comunità.

Al fine di non gravare l'area di traffico prodotto dalle nuove funzioni commerciali e terziarie, e al fine di collegare gli standard ai singoli interventi che si intendono realizzare, si chiede **lo stralcio relativo alla possibilità di monetizzare la dotazione. La monetizzazione dei parcheggi si rivelerebbe infatti una pesante arma a doppio taglio che andrebbe a gravare su un'area già pesantemente compromessa sul piano del traffico.**

4) l'alienazione

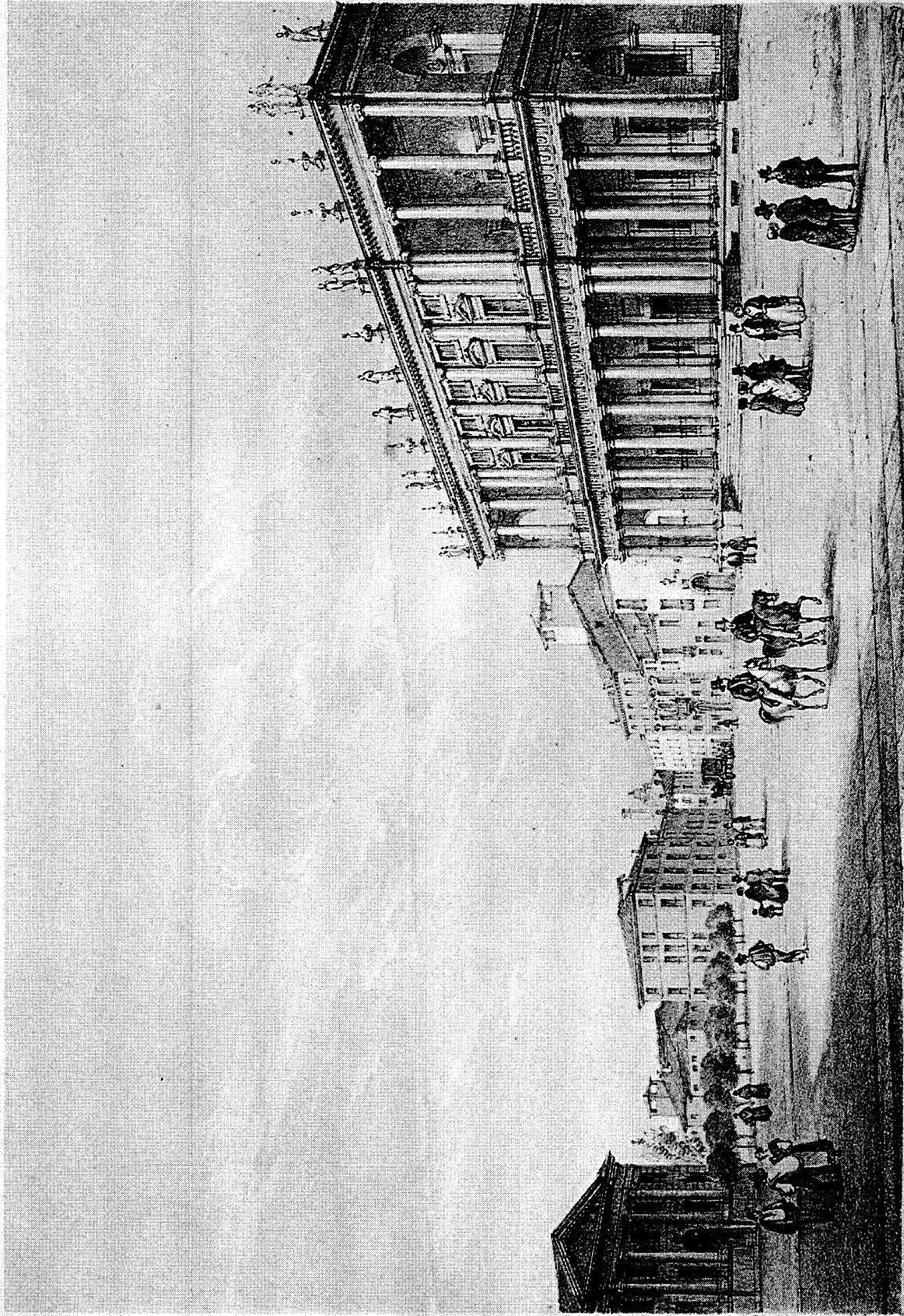
Il bene inizialmente stimato € 3.150.000 (2012), si è deciso che verrà messo in vendita a € 2.300.000 con un notevole ribasso. Ci si domanda come mai, prima di definire un ribasso tanto consistente, non sia deciso di tentare la vendita al prezzo originario e poi, semmai, far seguire il ribasso.

E' chiaro che chi vende è sempre in difficoltà rispetto a chi acquista, soprattutto in momenti come questi, ma risulta altrettanto chiaro che non tentare un via diversa impedisce al Comune di poter valorizzare appieno l'immobile. **Si chiede pertanto di rivedere le condizioni di vendita dell'immobile per di cercare di trarne il miglior vantaggio pubblico.**

Cordialmente,

Romana Caoduro
Presidente Associazione Civiltà del Verde Onlus





Marco Moro del. e lit.

Lit. Ripamonti Carpano

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

1897



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO

ISTRUTTORIA TECNICA DELLE OSSERVAZIONI

Osservazione n.1

Associazione Civiltà del Verde Onlus (tramite il Presidente, Romana Caoduro)

L'osservazione presentata si articola in quattro aspetti, suddivisi per punti, che di seguito si riportano in sintesi, riscontrandone i contenuti nell'istruttoria tecnica.

Sintesi punto 1)

Si chiede di confermare la previsione normativa del vigente Piano degli Interventi - art. 36, comma 4, lettera f. -, consentono interventi nell'area solo mediante PUA, anziché mediante IED convenzionato come previsto dalla proposta nuova lettera j.

Istruttoria tecnica

Con riferimento agli obiettivi fissati nel Documento del Sindaco per la sistemazione dell'area ex Macello (punto 3.2 – La tutela del Centro Storico e il rilancio del suo ruolo), tenuto conto del decreto di vincolo e le prescrizioni in esso contenute, gli Uffici hanno sottoposto alla competente Soprintendenza un progetto di massima per il recupero e valorizzazione del complesso immobiliare, che ha ottenuto un preliminare parere favorevole. Tale progetto, con il necessario grado di elasticità, è stato “tradotto” nella scheda puntuale, mediante previsioni urbanistiche ed edilizie dettagliate e norme specificatamente. La scheda puntuale costituisce, pertanto, un'indicazione operativa precisa per la trasformazione del bene, superando così la necessità della fase di pianificazione attuativa (PUA) preliminare al permesso di costruire.

Inoltre, le previsioni contenute nella scheda puntuale si attueranno mediante IED convenzionato. Questo impone, prima del rilascio del permesso di costruire, la stipula di una convenzione tra soggetto privato attuatore e Comune. La convenzione, come stabilito dalla nuova lettera j., comma 4, art. 36 delle NTO, andrà “a regolare gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto privato acquirente, richiama le servitù gravanti da mantenere o istituire e stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati”.

In ogni caso, tutti gli interventi di trasformazione del bene, nel rispetto delle indicazioni previste dalla scheda puntuale, saranno obbligatoriamente sottoposti all'esame della competente Soprintendenza, quale garante della tutela del bene storico.

NON ACCOGLIBILE in quanto la scheda puntuale (dispositiva e normativa), avente contenuto regolativo di dettaglio, la convenzione da stipularsi nonché il nulla osta della competente Soprintendenza, sono già elementi di garanzia dell'interesse pubblico rispetto all'intervento del soggetto privato. Un PUA avrebbe i contenuti della scheda puntuale ma comporterebbe un aggravio procedurale.

Sintesi punto 2)

Si chiede che il complesso degli edifici che fanno parte dell'Ex Macello siano adeguatamente rilevati a garanzia della tutela del patrimonio culturale da questo rappresentato.



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



COMUNE DI VICENZA

DIPARTIMENTO TUTELA E GESTIONE DEL TERRITORIO

Istruttoria tecnica

Non pertinente alla variante urbanistica, in quanto semplice quesito.
Si fa comunque presente che agli atti del Comune vi è un rilievo architettonico commissionato dal settore Lavori Pubblici, affidato a un professionista esterno e incaricato con delibera GC n.9767/312 del 09.04.1998. Tale rilievo architettonico è stato la base per il progetto di massima redatto dagli Uffici e presentato alla Soprintendenza.
Si evidenzia che le tipologie di intervento ammesse nella scheda puntuale sono state considerate compatibili con la tutela del bene proprio dalla Soprintendenza in virtù del progetto di massima presentato e del preliminare parere favorevole.

NON PERTINENTE ALLA VARIANTE URBANISTICA in quanto semplice quesito.

Sintesi punto 3)

Si chiede lo stralcio relativo alla possibilità di monetizzare la dotazione dei parcheggi privati riferiti alla destinazione commerciale e pubblici esercizi.

Istruttoria tecnica

La monetizzazione dei parcheggi privati nella ZTO A1 è già prevista dalle NTO del PI vigente (art. 35, comma 4). Quanto previsto dalla specifica disciplina urbanistico-edilizia della scheda puntuale è pertanto diretta e conseguente applicazione della vigente norma generale, non oggetto della presente variante. In ogni caso, la monetizzazione risulta una facoltà.

NON ACCOGLIBILE in quanto si andrebbe a disattendere la norma generale di PI che ne prevede la possibilità.

Sintesi punto 4)

Si chiede di rivedere le condizioni di vendita dell'immobile per cercare di trarne il miglior vantaggio pubblico (al prezzo originario di vendita pari a 3.150.000,00 euro, ndr).

Istruttoria tecnica

Non pertinente alla variante urbanistica, in quanto riferita al valore di alienazione proposto.

Si evidenzia che rispetto al valore indicato nel Piano delle Alienazione 2012 (3.150.000,000 euro), il nuovo valore di mercato è il risultato di una specifica perizia di stima effettuata da una società selezionata a seguito di bando pubblico (affidata a REAG spa), consegnata il 30.04.2014 e agli atti del settore Contratti.

NON PERTINENTE ALLA VARIANTE URBANISTICA in quanto riferita al valore di alienazione proposto.



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