

ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER MODIFICA GRADI DI TUTELA EDIFICIO INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART. 10 LR 24/1985 CON SCHEDA "B" N. 39

SINDACO: leggo la proposta che sottoponiamo al Consiglio: Adozione variante al Piano degli Interventi per modifica gradi di tutela edificio individuato ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 con Scheda "B" n. 39: si tratta di urbanistica, una materia molto complessa, comunque dal testo si comprende bene quanto andiamo ad approvare.

Quindi: *“premesse e considerato quanto segue: con un’articolata istanza, acquisita al prot. num. 23867 in data 15/12/2023, i signori Zambotto Antonio, Zambotto Ester, Zambotto Francesco, Zambotto Lucia e Zambotto Renato chiedevano al Comune di “affrancare” da “qualsivoglia vincolo o grado di tutela” l’edificio normato con una delle Schede puntuali per manufatti individuati, a suo tempo, dal PRG, ai sensi dell’art. 10 della L.R. n. 24/1985, ritenendo gli elementi storico architettonici e testimoniali posti a base dell’individuazione non corrispondenti alle reali caratteristiche dell’edificio”* . Quando si approva il Piano Regolatore Generale (PRG) vengono individuati i contesti principali di sviluppo del territorio, il centro abitato, le zone produttive...che poi sono state trasferite nel PAT; col PRG nel 1985 sono stati schedati alcuni immobili che all’epoca sembravano avere delle caratteristiche di pregio o un rilievo storico/culturale e tale schedatura poi è stata riportata nel Pat nel 2004: l’Amministrazione aprirà una variante per venire incontro alle richieste di professionisti già presentate, che però sono generiche quindi occorrerà verificare l’esistenza o meno delle condizioni iniziali che hanno portato alla schedatura degli immobili poi ripresa nel Pat.

Riprendo lettura: *“Per motivare ed illustrare le reali e concrete caratteristiche dell’edificio, così come previsto dall’art. 26 delle Norme Tecniche del PAT, i privati integravano nella richiesta una dettagliata Analisi Filologica e l’analisi Strutturale, entrambe finalizzate a dimostrare l’assenza nel fabbricato dei suddetti requisiti di rilevanza storica, architettonica, artistica e testimoniale posti a base della sua individuazione tra i manufatti individuati dal PRG ai sensi citato art. 10 LR 24/85 ed ora implementati nelle disposizioni del PRC. La Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 25/01/2024 esprimeva parere favorevole all’accoglimento dell’istanza. Con PEC prot. n. 5604 del 26/3/2024, il Responsabile dell’area tecnica comunicava il predetto parere favorevole della Commissione edilizia, precisando comunque: a) che per dare seguito all’istanza era necessaria l’approvazione da parte del Consiglio Comunale di una variante puntuale al Piano degli Interventi; b) che a tal fine la richiesta sarebbe stata inserita d’ufficio nella prima procedura utile di variante al Piano degli Interventi.”*

Diventa necessaria e importante la verifica puntuale che ogni proponente dovrà fare con il professionista per ciascuna scheda, come fatto per questa modifica, mentre tutte le altre richieste erano generiche e senza i documenti necessari. È già capitato che nelle precedenti varianti al Piano degli interventi le richieste fossero carenti di documentazione ed gli uffici hanno dovuto fare sforzi importanti per poterle accogliere, quando dovrebbe preparare tutta la documentazione il professionista del proponente.

Riprendo lettura: *“Con nota acquisita al prot n. 19048 in data 31/10/2024 i privati, che nel frattempo hanno alienato alla società Cereal Docks spa il suddetto fabbricato, hanno chiesto al Comune, informandone anche la società acquirente, di dare corso alla preannunciata variante puntuale al Piano degli Interventi, per poter così assolvere ad un preciso obbligo assunto nei confronti dello stesso acquirente. Per procedere all’adozione della suddetta variante il Comune ha conferito apposito incarico all’arch. Bruno Michelin dello studio “Michelin Architetti Associati”. Prima di esaminare l’elaborato prodotto dallo studio tecnico incaricato è doverosa, però, una premessa di carattere generale sulle azioni programmate dalla Giunta per dare una*

risposta concreta alle sollecitazioni che, con nota acquisita al prot. n. 11297 del 24/06/2024, diversi professionisti (diciannove) hanno rivolto all'Amministrazione, chiedendole di affrontare la tematica della revisione e aggiornamento della disciplina degli interventi ricadenti nel centro storico, nonché per gli edifici normati dalle Schede "B" introdotte, a suo tempo, con apposita variante al PRG, ai sensi del già richiamata LR 24/1985, ed ora trasfusa nel PRC (PAT – P.I.). Salvi i maggiori dettagli e approfondimenti che verranno forniti a tempo debito, la Giunta per questa problematica intende avviare, come richiesto, un percorso di adeguamento e aggiornamento della vigente disciplina urbanistica che, da un lato, individui i criteri, le condizioni e le procedure per intervenire con varianti puntuali al Piano degli Interventi (supportate da dettagliate e documentate analisi filologiche e strutturali), per la modifica delle tutele previste dalle richiamate Schede "B" e, dall'altro lato, apporti alla normativa urbanistica locale elementi di semplificazione per gli interventi in Centro storico, fermo restando il doveroso rispetto dei valori storici, architettonici e testimoniali meritevoli di attenzione e salvaguardia. La variante normativa che si sottopone al Consiglio Comunale nella odierna seduta è, per alcuni versi, un'anticipazione di questa intenzione, dettata dalla duplice necessità di: fornire una risposta ai privati ai quali era stata, come detto sopra, preannunciata questa variante puntuale; consentire agli stessi privati di rispettare gli impegni assunti in sede di alienazione dell'area. Come si legge nel dettagliato e documentato elaborato redatto dal tecnico incaricato, arch. Bruno Michelin (allegato n. 1), l'istanza acquisita al prot. num. 23867 in data 15/12/2023 propone che l'Amministrazione "... affranchi da qualsivoglia vincolo o grado di tutela l'edificio in questione", previsto dalle disposizioni del P.I. e del P.A.T., che alla Tavola 2, Carta delle Invarianti, prevede il fabbricato normato con la Scheda "B" n° 39. Le argomentazioni portate con l'Analisi Filologica, redatta dall'Arch. Chiara Balbo e prodotta dai richiedenti, sono fondate su basi documentali certe, estratte dagli Archivi di Stato di Vicenza e Venezia, e consentono di valutare una differente attribuzione dei Gradi di Tutela ora presenti nella Scheda "B" n° 39. Una differente attribuzione dei Gradi di Tutela contenuti nella Scheda "B" n° 39, basata sulle evidenze di una circostanziata Analisi Filologica, come previsto dall'art. 57 delle NTO del P.I., trova coerenza con le disposizioni di P.A.T. e P.I. e può pertanto essere adottata con una dedicata Variante normativa al Piano degli Interventi. Le conclusioni dell'Analisi Filologica redatta dall'Arch. Chiara Balbo, infatti, conducono a ritenere che nell'edificio normato con la Scheda "B" n° 39 non sussistano elementi di natura storica, architettonica, artistica e testimoniale tali da confermare i Gradi di Tutela previsti, ma che si debba attribuire un Grado di Tutela coerente con le caratteristiche effettive del manufatto. Le caratteristiche del fabbricato ed il suo stato di conservazione fanno ritenere pertanto possibile ogni tipo di intervento senza particolari riserve o cautele di conservazione. Tali interventi sono previsti nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi all'art. 58, rubricato "Disciplina degli interventi negli immobili di valore culturale della zona "A", ai manufatti di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 e art. 28 della L.R. 61/85", che al comma 12 dispone: "12. GRADO DI TUTELA 0 - Tutti gli interventi – Sono permessi tutti gli interventi, la demolizione e la ricostruzione dovrà avvenire sul medesimo sedime, e il volume sarà pari a quello esistente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale (D.C.C. n. 48 del 28/06/2000)."

Il grado di tutela di ciascun edificio dipende dalle valutazioni fatte all'epoca del PRG, i gradi consentono una serie limitata di interventi, come sono indicati nelle Norme Tecniche del Comune, mentre togliendo il grado il proponente potrà demolire l'immobile.

Riprendo lettura concludendo: *"Per tutto quanto precede, a fronte dell'istanza l'Amministrazione può intervenire, mediante Variante normativa al Piano degli Interventi, con la modifica dei Gradi di Tutela previsti nella Scheda "B" n°39, da Grado di Tutela 2, per il fabbricato principale, a Grado di Tutela 0 e da Grado di Tutela 5, per gli annessi rustici, a Grado di Tutela 0. Tutto ciò premesso e considerato, IL CONSIGLIO COMUNALE: PREMESSO che il Comune di Camisano Vicentino è dotato di Piano Regolatore Comunale formato da PAT (Piano di Assetto del Territorio) e PI (Piano degli Interventi), approvati e modificati con i vari provvedimenti richiamati nell'allegata relazione (allegato 1) rimessa dall'arch. Bruno Michelin; VISTA l'istanza acquisita al prot. num. 23867 in data 15/12/2023, con la quale i signori Zambotto Antonio, Zambotto Ester, Zambotto Francesco, Zambotto Lucia e Zambotto Renato hanno chiesto al Comune di "affrancare" da*

“qualsivoglia vincolo o grado di tutela” l'edificio normato con una delle Schede puntuali per manufatti individuati, a suo tempo, dal PRG, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n. 24/1985; VISTO il parere favorevole della espresso sull'istanza dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 25/01/2024; VISTA la nota prot. n. 5604 del 26/3/2024, con la quale il Responsabile dell'area tecnica ha comunicato il predetto parere favorevole; VISTA la nota acquisita al prot n. 19048 in data 31/10/2024 con la quale i privati, che nel frattempo hanno alienato alla società Cereal Docks spa il suddetto fabbricato, hanno chiesto al Comune, informandone anche la società acquirente, di dare corso alla preannunciata variante puntuale al Piano degli Interventi; RICHIAMATE e condivise le valutazioni e considerazioni più ampiamente esposte in premessa; VISTO l'elaborato della variante normativa in oggetto, rimesso dall'arch. Bruno Michelin e acquisito al prot. N. 19050 in data 31/10/2024; VISTO l'art. 18 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni e modifiche; ACQUISITO il parere - inserito in preambolo - del Responsabile del Servizio, in ordine alla regolarità tecnica;.....” quindi per tutto questo si chiede al Consiglio Comunale l'adozione di questa proposta. Ricordo che dall'approvazione della proposta poi decorrono i 30 giorni della pubblicazione e i 30 per le osservazioni, quindi c'è tutto il tempo, anche da parte delle minoranze che possono chiedere agli uffici e a noi i chiarimenti necessari e l'eventuale documentazione che necessitano, per approfondire i contenuti e poi si tornerà in Consiglio per un'altra votazione.

CONSIGLIERE MURARO: noi come gruppo di minoranza comunichiamo che ci asterremo per entrambi i punti all'ordine del giorno, perché gli argomenti sono rilevanti come anche la documentazione allegata, ed è mancato il tempo materiale per poterli analizzare anche con l'aiuto di eventuali professionisti di supporto, vista la complessità della materia. Chiedo inoltre se per situazioni analoghe nelle prossime sedute, sia possibile ricevere il materiale con maggiore anticipo, per poterlo analizzare in tempo utile.

SINDACO: prendo atto della motivazione espressa, ora nei prossimi 30 + 30 giorni confermo la disponibilità a fornire ulteriori dati, ma la materia dell'urbanistica rimane sempre molto complessa anche per me che sono la seguio da quasi 30 anni.

Mettiamo in approvazione il punto n. 1: Adozione variante al Piano degli Interventi per modifica gradi di tutela edificio individuato ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 con Scheda "B" n. 39. Favorevoli? La maggioranza, la minoranza si astiene. Votiamo anche l'immediata eseguibilità: Favorevoli? La maggioranza, la minoranza si astiene.