

**Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Verona**

Prot. n. 3448

Verona, 21 Novembre 2011

Il Presidente

Al Signor Sindaco del
Comune di Verona

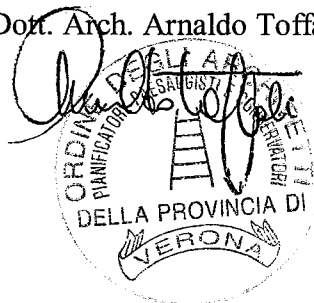
Coordinamento
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

Oggetto: Osservazioni per il Piano degli Interventi.

La Commissione Urbanistica e Territorio dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Verona con la presente, intende sottoporVi delle osservazioni finalizzate a contribuire in maniera costruttiva all'iter di approvazione del Piano degli Interventi, emerse dopo aver approfondito in una serie di incontri la filosofia di base e la struttura del Piano mediante lo studio degli elaborati che lo costituiscono, e aver raccolto il contributo degli Iscritti.

Cordiali saluti

Il Presidente
Dott. Arch. Arnaldo Toffali



In allegato: Osservazioni Commissione Urbanistica e Territorio al P.I. del Comune di Verona

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Verona

OSSERVAZIONI COMMISSIONE URBANISTICA E TERRITORIO al P.I. del COMUNE di VERONA

L'Ordine degli Architetti, tramite la sua Commissione Urbanistica, ha partecipato al tavolo di concertazione che l'Amministrazione comunale ha aperto con i soggetti portatori di interessi che dovranno operare con il Piano degli Interventi.

Nel corso dei numerosi incontri effettuati per più di un anno, l'Ordine degli Architetti con spirito costruttivo ha formulato proposte, simulazioni, idee, che sono state alla base del confronto con l'Assessore all'Urbanistica, con lo staff tecnico, con i consulenti esterni.

Con lo stesso spirito costruttivo, auspicando che il tavolo di concertazione con l'Amministrazione rimanga aperto il più a lungo possibile, l'Ordine degli Architetti ha maturato un serie di osservazioni al Piano degli Interventi.

Le osservazioni, traggono spunto principalmente dal lavoro della Commissione urbanistica, ma anche dai contributi che i colleghi iscritti hanno inviato presso la segreteria dell'Ordine.

1) Prontuario per la "Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale"- Articolazione dell'apparato normativo

Nell'apparato normativo del PI del comune di Verona, si annovera anche il "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale". Tale documento si pone quale strumento "per la realizzazione di progetti di qualità architettonica [...], con uno standard minimo inderogabile".

La L.R. 11/2004, pur ascrivendo tra il materiale da prodursi in sede di elaborazione del PI anche il "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale", non definisce né indica il peso cogente che tale elaborato deve avere.

Tale orientamento viene ribadito nelle "Definizioni e ruolo" dello stesso Prontuario (pag. 7/51) e cioè che "né la Legge Regionale, né i successivi atti di Indirizzo previsti dal suo art. 50, provvedono a definirne ruolo e contenuto".

Si ritiene necessario puntualizzare alcune osservazioni, relative a diversi aspetti del suddetto Prontuario.

Partendo dal presupposto che la qualità architettonica è in continua evoluzione, regolarne eccessivamente i possibili sviluppi impedisce l'emergere dell'eccellenza senza migliorare il livello medio degli edifici. Un architetto mediocre produrrà comunque un insieme mediocre, poco sensibile, incapace di cogliere occasioni locali e di confrontarsi con i migliori esiti internazionali. Un bravo progettista difficilmente potrà esprimere il suo potenziale

attraverso un sistema di norme che definiscano per filo e per segno tutto ciò che si possa fare o meno.

La codificazione di linguaggi semplificati, archetipici, facilmente imitabili, basati su una grammatica fissa e delimitata (simmetrie, finestre quadrate, tetti a padiglione), al fine di "controllare" i progettisti, è *una dichiarazione di sfiducia totale verso la professione, e la negazione del ruolo dell'architetto come "mediatore culturale" tra gli interessi collettivi e le pressioni locali*.

L'eleganza è una qualità innata, sfuggente e soggettiva, abbastanza difficile da raggiungere. L'innovazione è vista sempre con sospetto, e di sicuro non è "elegante".

Si riportano ad esempio un estratto dell'articolato normativo:

- all'art. 22.2, prescrizioni:
 - b), recita "gli scuri devono essere in legno [...], con cerniere non lavorate della stessa tinta del serramento...";
 - e), recita "per gli scuri va prevista la verniciatura a smalto, preferibilmente nei toni del verde scuro o marrone scuro".
- all'art. 23.2, prescrizioni:
 - b), recita "i portoni d'ingresso saranno in legno, [...] e tinteggiati negli stessi colori degli oscuri".
- all'art. 30.2, prescrizioni:
 - j), recita per "i serramenti esterni, gli oscuri, [...] vanno usati colori di alcune tonalità di verde [...] e del marrone";
 - r), recita "il contorno deve sopravanzare di circa 2 cm il filo dell'intonaco".

L'elenco rappresenta solo una parte di quanto prescritto dalla norma del Piano, ci si domanda se tali aspetti debbano essere citati all'interno dell' "Asseverazione di conformità ai requisiti del progetto elegante". In tal caso, qualora i colori e le scelte tecnologiche non siano conformi a quanto prescritto, si pone il doppio dilemma, decisionale per il Progettista e discrezionale per il Tecnico istruttore comunale, se sia necessario predisporre un "progetto innovativo", accompagnato dalla relativa "Relazione di qualità architettonica e ambientale", prevista ogni qual volta si propongano soluzioni alternative alle prescrizioni o, al contrario, se siano ammessi dei margini di tolleranza e di flessibilità.

Considerato che:

- un ruolo cogente delle Norme del Prontuario, appare in contrasto con la moderna tendenza alla semplificazione verso la quale è orientata la Pubblica Amministrazione;
- la gestione dell' "Asseverazione di conformità alle norme sui requisiti di conformità del progetto elegante", si presenta assai delicata per i possibili risvolti in ambito giuridico;
- l'iter di approvazione del "progetto innovativo", potrebbe originare una sovrapposizione o addirittura un conflitto di competenze, con la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, con tempi ed esiti incerti dell'istruttoria;

si propone:

"Nelle Norme Tecniche Operative (art. 17 comma 5 lett. c, L.R. 11/2004) all'Articolo 07 – Elaborati del PI, efficacia e cogenza giuridica, di " derubricare la lettera c) del comma 8 (almeno per i Capi 1 -2 – 3 del Titolo 2) al comma 10.

Finalità dell'osservazione: eliminare la "cogenza giuridica" e quindi le sanzioni amministrative, penali e deontologiche, del grado c) "prescrizioni e vincoli", per essere trasformate in "migliore pratica" o "migliore prassi" quale supporto per la corretta progettazione urbanistica ed edilizia.

2) Disciplina degli interventi e della destinazione d'uso

All'art. 100 comma 3 lettera a) sostituire le parole " purché ciò avvenga senza modificare la destinazione d'uso (...)" con le parole "nell'ambito della volumetria esistente ai soli fini residenziali" dell'immobile legittimamente preesistente.

All'art.137 comma 6 togliere le parole "... o della destinazione d'uso".

Finalità dell'osservazione: consentire il recupero di unità edilizie (rustici) esistenti anche con il cambio d'uso, ai soli fini residenziali.

3) Progetti di coordinamento urbanistico

Estrapolare dal "Capo 2 – La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia" i Progetti di coordinamento urbanistico, per inserirli nel "Capo 1 – Generalità" ovvero nel Capo 1 – Parte Quarta – Disciplina Programmatica.

Finalità dell'osservazione: adottare come criterio di carattere generale il Progetto di coordinamento urbanistico, all'interno di ogni singolo A.T.O., anche al di fuori dalla Città Storica in relazione a quanto previsto dal comma 17 dell'art. 68.

4) Disposizioni per il sistema insediativi

All'art. 113 – Tessuto produttivo della ZAI (Ambiti I – II e III) unificare la disciplina per la lettera C) dei tre ambiti, consentendo oltre alla "demolizione integrale delle strutture murarie preesistenti" la "modifica della sagoma del fabbricato precedente".

Finalità dell'osservazione: poiché trattasi perlopiù di fabbricati di carattere industriale privi di valore artistico – architettonico, al fine di consentire una riqualificazione anche estetica del fabbricato preesistente.

5) Convenzioni urbanistiche

Relativamente alle convenzioni tra privato e pubblico, per rendere accettabile l'esborso richiesto come contributo di sostenibilità, si suggerisce che gli interventi progettati, siano subordinati alla stipula di un accordo quadro che disciplini e regolamenti singoli ambiti di intervento. In applicazione dell'accordo quadro vengano stipulate singole convenzioni per ciascun comparto. Il contributo di sostenibilità venga calcolato in misura proporzionale agli interventi oggetto di ogni singolo comparto. Al momento della sottoscrizione di ciascuna delle singole convenzioni, venga fornita la garanzia del pagamento del contributo di sostenibilità. Che sia possibile realizzare le opere anche rientranti in un solo comparto.

Finalità dell'osservazione: garantire l'esecuzione dei progetti e delle opere pubbliche anche per stralci funzionali.

6) Integrazione di attività diverse nel tessuto produttivo della ZAI

Relativamente al tessuto produttivo della ZAI per quanto riguarda l'ambito III suggerisco che venga assegnata anche una destinazione d'uso U2/1, limitata ad una superficie massima del 20%. Questo sia perché il P.I. nelle norme di attuazione all'art. 113 comma 1 punto 4 definisce l'Ambito III come "tessuto industriale esistente caratterizzato dalla compresenza di differenti funzioni che coabitano all'interno del singolo isolato, quali attività artigianali, terziarie e commerciali".... "sorte come quote di produttivo esistente" sia perché l'attività artigianale e industriale, nell'attuale ciclo economico, deve trovare la massima capacità di sussistenza e quindi avere la possibilità effettiva anche di commercializzare direttamente i propri prodotti, integrando l'attività principale con quella commerciale seppur ridotta come spazio occupato rispetto a quella produttiva, fatto salvo il rispetto degli standard per i parcheggi.

Finalità dell'osservazione: consentire l'integrazione dell'attività produttiva con quella commerciale quando può rappresentare un fattore di sopravvivenza per le aziende, pena la chiusura delle attività stesse con l'espulsione dall'ambito produttivo e conseguente espulsione dal mercato degli addetti.

7) Edificabilità nelle Zone agricole

1 -Riferimento: N.T.O. Capo 2 – Terreno Agricolo art. 141 "Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo e della zona a prevalente destinazione agricola".

Testo originale articolo Art. 141.

Salvo che le presenti norme per specifici ambiti, tipologie di immobili o categoria di intervento/destinazione d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni", purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e senza modificare la destinazione d'uso legittimamente preesistente. Oltre a tali interventi, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, è ammesso l'ampliamento di case di abitazione legittimamente edificate fino ad un limite massimo di 267 mq. di SUL comprensivi dell'esistente, anche mediante il recupero di volumi non residenziali, a condizione che le predette abitazioni risultino agibili in data anteriore all'adozione del P.I.

Testo proposto articolo Art. 141.

Salvo che le presenti norme per specifici ambiti, tipologie di immobili o categoria di intervento/destinazione d'uso non dispongano diversamente, sugli edifici esistenti, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni", purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria e senza modificare la destinazione d'uso legittimamente preesistente. Oltre a tali interventi, anche in deroga ai requisiti soggettivi ed oggettivi che precedono, è ammesso l'ampliamento di case di abitazione legittimamente edificate fino ad un limite massimo di 267 mq. di SUL comprensivi dell'esistente, anche mediante il recupero di volumi non residenziali. a condizione che le predette abitazioni risultino agibili in data anteriore all'adozione del P.I.

Finalità dell'osservazione:

Eliminare la limitazione che presenta le seguenti controindicazioni:

- impedisce il recupero di parte dei manufatti esistenti nel territorio agricolo fatiscenti ed obsoleti, o comunque non in possesso del relativo certificato di abitabilità o agibilità, già non tutelati dalle perimetrazioni di rilevanza storico-ambientale, per i quali tale opportunità operativa rappresenta l'unica concreta possibilità di recupero edilizio.
- non corrispondere al già consolidato orientamento dello stesso Comune di Verona, Settore Edilizia Privata, per cui sono consentiti gli interventi di ampliamento sino a 800 mc. indipendentemente dall'esistenza del certificato di agibilità.
- Il testo di Legge Regionale Veneto n° 11/2004, art. 44, fa riferimento esclusivamente quale condizione di ampliamento alla case di abitazione esistenti.

8) Edificabilità nelle Zone agricole - costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Si propone la modifica dell'art. 152, che Disciplina gli interventi edilizi sulle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

Testo originale articolo Art. 152. 1. Il riconoscimento da parte del comune del requisito di "costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola", oltre a quanto previsto

dall'Art. 141 – “Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo”, comma 7, rende assentibili, ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale e relativi contesti figurativi, interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo e qualitativo della SUL e/o delle destinazioni d'uso legittimamente preesistenti, alle seguenti condizioni:

Testo proposto articolo Art. 152. 1. Il riconoscimento da parte del comune del requisito di “costruzione non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola”, oltre a quanto previsto dall'Art. 141 – “Condizioni, limiti generali e speciali per l'edificabilità del territorio agricolo”, comma 7, rende assentibili, ferme restando le norme di tutela specifica previste dal P.I. per gli edifici ai quali è riconosciuto valore storico-ambientale e relativi contesti figurativi, interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza mutamento quantitativo della SUL , alle seguenti condizioni:

Finalità dell'osservazione: Consentire il recupero di edifici rurali di caratteristiche costruttive tradizionali non più funzionali al fondo, indipendentemente dalla destinazione d'uso preesistente, a patto che non si tratti di capannoni o allevamenti dismessi.

9) Proposta di modifica dell'art. 97 e 98 della Parte 2 “Disciplina regolativa” Capo 9

CAPO 9 - Edifici e siti di interesse archeologico- industriale

Art. 97 – Disposizioni specifiche

1. Il PI individua quali edifici e siti di interesse archeologico- industriale i manufatti e le aree testimoni della cultura industriale, che costituiscono patrimonio culturale per il loro valore storico, tecnologico, architettonico e paesaggistico.
2. Relativamente agli edifici di interesse archeologico - industriale sono ammessi gli interventi previsti nelle categorie di intervento di cui alla Parte 2 capo2 – *la città storica: disciplina urbanistica ed edilizia* finalizzati alla conservazione, al recupero e valorizzazione degli stessi nelle loro caratteristiche tipologiche e funzionali e nel rispetto dell'impianto originario.
3. Il recupero di tali beni archeologico - industriali è funzionale in una prospettiva di sviluppo locale e di valorizzazione del territorio a scopo turistico- culturale.
4. Pertanto, gli interventi sui manufatti devono essere preceduti da un'analisi sui caratteri degli edifici e siti che evidenzia specificatamente i seguenti valori:
 - a) il contesto ambientale e paesaggistico in cui il bene è inserito
 - b) le tecniche costruttive impiegate per la realizzazione dell'edificio, i materiali utilizzati, i caratteri stilistici ed architettonici caratterizzanti
 - c) i processi produttivi, determinati dallo sfruttamento di una fonte di energia per l'azionamento di macchinari specifici per la lavorazione dei materiali e la realizzazione dei prodotti
 - d) i caratteri identitari, ovvero l'insieme di fattori ambientali, storici, socio-

- culturali che si sono sedimentati nella comunità e nelle istituzioni locali
- e) gli elementi connessi all'organizzazione e alla cultura del lavoro, le opere sociali o strutture di servizio (uffici, laboratori, ristoranti, alloggi)
5. Coerentemente con l'analisi il progetto individua tra quelle ammesse le funzioni attuali compatibili in grado di mantenere e valorizzare gli elementi di valore documentario
6. Oltre alla disciplina urbanistica ed edilizia derivante dalla categoria attribuita sono subordinati al rispetto delle indicazioni di cui al presente articolo.

Caratteri tipologici

7. Gli interventi devono rispettare i seguenti criteri in relazione alla rilevanza degli elementi documentari rilevati:
- a) Mantenere e/o recuperare i caratteri edilizi, la coerenza con la tipologia, i caratteri distributivi, i materiali e i colori tipici dell'edificio originario, gli elementi compositivi di finitura degli edifici in ragione della rilevanza dell'opera.
 - b) Mantenere e/o recuperare, per quanto possibile, la leggibilità dell'organizzazione degli spazi di pertinenza e delle sistemazioni originali ed il ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico documentale.
 - c) Preservare, per quanto possibile, le ulteriori componenti del patrimonio industriale presenti all'interno degli edifici o siti industriali: componenti tecnologiche (macchinari) e archivistiche (archivi d'impresa), elementi indispensabili per l'interpretazione dell'edificio e l'individuazione dei caratteri identitari.

Art. 98 – Destinazioni d'uso

1. Fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti alla data di adozione del piano, sono ammesse le funzioni specifiche del tessuto in cui ricadono subordinatamente alla ammissibilità degli interventi previsti dalla categoria dell'Unità edilizia.

Finalità dell'osservazione: maggiori puntualizzazioni al fine di preservare il valore storico monumentale del patrimonio industriale.

10) Osservazioni di carattere generale:

L'apparato normativo necessita di una revisione della numerazione e della suddivisione dell'indice e dell'articolato, nonché alcune precisazioni lessicali e ortografiche in quanto si sono rilevate alcune imprecisioni.

Inserire il riferimento dell'articolato normativo nella legenda delle tavole per consentire un diretto riferimento tra l'indicazione grafica e l'indicazione normativa, facilitandone la lettura.

Parte 1 - Titolo 1 - Capo 1:

(rif. art.03) tra le norme di riferimento dovrà essere specificato che, a differenza degli altri regolamenti, per quanto riguarda il Regolamento edilizio le previsioni del PI prevalgono sullo stesso;

(rif. art.04) inserire che anche l'eventuale aumento di SUL in applicazione della flessibilità prevista è assoggettato alla sostenibilità di cui all'art. 157.

Parte 1 - Titolo 1 - Capo 2:

(rif. art.08) per quanto riguarda la SPf e SPt è opportuno prevedere la possibilità di intervenire con opere compensative e/o sostitutive qualora per motivazioni oggettive non sia possibile realizzare un'adeguata superficie permeabile, previo parere del competente Consorzio di bonifica;

(rif. art.08) per quanto riguarda la DA e Dar è opportuno introdurre una norma di flessibilità che ne consenta anche la monetizzazione sostitutiva nel caso dimostrato di non realizzabilità delle quantità arboree e arbustive previste;

(rif. art.09) E' opportuno richiamare il comma 2 dell'art.9 anche nella definizione di SUL;

(rif. art.09) Ai fini di un'applicazione delle norme che consenta il raggiungimento di una maggior qualità architettonica e progettuale, appare opportuno eliminare riferimenti all'altezza minima interne per le autorimesse in quanto tale parametro è già definito da altre fonti normative;

(rif. art.09) è opportuno precisare i casi in cui è rilevante il piano "pilotis" ai fini del conteggio del numero dei piani;

(rif. art.09) in merito alle distanze DE tra edifici appare opportuno far riferimento esclusivamente alle superfici anche parzialmente fronteggianti e non alla misurazione radiale in conformità ai disposti del D.M. 1444/68 .

(rif. art.13) va specificato che il B&B a conduzione familiare non rientra tra gli usi ricettivi, bensì abitativi non comportando variazione nella destinazione d'uso; mentre tra gli usi ricettivi va lasciato solo il B&B in forma imprenditoriale.

(rif. art.13) si rileva che tra gli usi turistici manca la destinazione di campeggio e campeggio di transito; le destinazioni d'uso citino i bed&breakfast;

(rif. art.13) si rileva che tra gli usi connessi ad attrezzature collettive, manca l'individuazione delle aree per rimessaggio;

(rif. art.13) al punto "g" della tabella del comma 4 venga aggiunto una specificazione prevedendo che in ogni caso vanno garantiti i carichi urbanistici previsti dai commi 5,6 e 7 in relazione alla dotazione minima a parcheggio di cui all'art. 14;

(rif. art.16) va precisato al comma 5 -parcheggi edilizi che il percorso pedonale di collegamento con l'unità edilizia deve rispondere alle norme in materia di barriere architettoniche solo nel caso in cui siano presenti posti auto riservati ai portatori di handicap.

(rif. art.18) è opportuno aggiungere tra le opere di urbanizzazione primarie reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili.

(rif. art.19) sia specificato che la dotazione minima per gli altri servizi, diversi dal parcheggio, è data dalla differenza tra il dovuto complessivo e le superfici pubbliche P2

Parte 1 - Titolo 1 - Capo 3 (ex 2):

(rif. generale) rinumerare correttamente il Capo da 2 a 3 e di conseguenza i successivi;

(rif. art.23) vanno inseriti i riferimenti per la determinazione delle opere di urbanizzazione primaria in caso di intervento diretto.

(rif. art.23) è opportuno che i limiti della discrezionalità per la monetizzazione vengono definiti dall'Amministrazione

(rif. art.24) si ritiene che i valori ICI non siano adeguati come riferimento per le monetizzazioni delle aree a standard; per la determinazione del valore della monetizzazione è opportuno che venga prevista una forma di valutazione da parte del settore comunale competente.

Parte 1 - Titolo 1 - Capo 4:

(rif. art.47) tra le aree di trattamento si ritiene debbano essere inserite anche le aree individuate come siti da bonificare normati dal D.Leg 152/2006.

(rif. art.50) si ritiene venga specificato il riferimento normativo specifico per i metanodotti.

Parte 1 - Titolo 1 - Capo 5:

(rif. art.57 comma 89) rispetto ai contesti figurativi si ritiene debba essere esplicitato che le eventuali schede norma coinvolte sono state oggetto di specifica analisi progettuale rispetto ai valori di interesse relativi al paesaggio.

(rif. art.57 comma 90) è opportuno modificare la dicitura riferita a "norme più restrittive", inserendo come riferimento "diverse discipline presenti in norma.

(rif. art.58) rispetto ai contenuti dell'all. al PI relativo alla rete ecologica si ritiene opportuno integrare il comma 7 specificando in maniera puntuale la descrizione degli elementi che compongono la rete ecologica, nella fattispecie: a) rete degli ecosistemi acquatici; b) eccezionalità floro-vivaistiche; c) aree boscate e grandi alberi; d) rete aree verdi e rete strade verdi; e) reticolo di siepi e alberate; f) rete dei corridoi infrastrutturali verdi di mitigazione; inoltre inserendo i corrispondenti articoli normativi contenuti nelle stesse NTO.

Parte 2 - Titolo 1 - Capo 1:

(rif. art.67) è opportuno che tra le componenti storiche di cui al punto b) del comma 1 siano nominate anche le corti.

Parte 2 - Titolo 1 - Capo 2:

(rif. art.68) per una migliore lettura e definizione di "progetto di coordinamento urbanistico" è opportuno che vengano invertiti i commi 1 e 2, precisando il testo delle caratteristiche del progetto;

(rif. art.71) è opportuno che venga chiarita l'ammissibilità degli interventi contenuti nel repertorio e nelle schede norma anche in eccezione rispetto agli interventi ammessi dalle categorie assegnate ai singoli edifici.

(rif. art.73) è opportuno richiamare al comma 2 il riferimento normativo all'art.24 relativo alla monetizzazione.

Parte 2 - Titolo 1 - Capo 4:

(rif. art.83) è opportuno al comma 2 richiamare il riferimento al precedente art. 13

(rif. art.83) è opportuno correggere in tabella la dicitura U4/ in luogo di Ua/ ed inserire una specifica nota per la disciplina da applicare agli immobili classificati a servizi che rimandi alla parte 2- titolo 3 delle stesse NTO, prevedendo altresì le possibilità definite da accordi ex art 6 e 7 della L.R. 11/2004.

(rif. art.83) comma 3 è opportuno riportare quale riferimento l'All. 1 al Prontuario, con particolare riferimento al commercio.

Parte 2 - Titolo 1 - Capo 5:

(rif. art.85) è opportuno correggere in tabella la dicitura U4/ in luogo di Ua/ ed inserire una specifica nota per la disciplina da applicare agli immobili classificati a servizi che rimandi alla parte 2- titolo 3 delle stesse NTO, prevedendo altresì le possibilità definite da accordi ex art 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Parte 2 - Titolo 1 - Capo 6:

(rif. art.92) comma 11 è opportuno correggere il riferimento al comma da 9 a 10.

Parte 2 - Titolo 1 - Capo 7:

(rif. art.93) è opportuno specificare che il comma 2 attiene anche alle Ville Venete.

Parte 2 - Titolo 1 - Capo 8 e 9:

è opportuno specificare che tra le architetture del novecento e gli edifici di archeologia industriale sono compresi anche gli immobili individuati nell'elenco del PTRC

Parte 2 - Titolo 1 - Capo 10:

(rif. art.100) per una più diretta comprensione delle possibilità operative che l'articolo disciplina e per un allineamento rispetto all'impostazione delle norme relative alle categorie di intervento, è opportuno impostare l'ordine dei commi dell'articolo prevedendo in primis la possibilità di intervento "guida", ed a seguire la possibilità data da eventuali accordi;

(rif. art.100) per consentire a livello di intervento diretto una minima possibilità si ritiene opportuno inserire oltre agli interventi di recupero anche l'eventuale aumento di superficie residenziale, richiamando quanto previsto al precedente art 71;

(rif. art.100) è opportuno inserire una specifica nota per la disciplina da applicare agli immobili classificati a servizi che rimandi alla parte 2- titolo 3 delle stesse NTO, prevedendo altresì le possibilità definite da accordi ex art 6 e 7 della L.R. 11/2004.

Parte 2 - Titolo 2 - Capo 1:

(rif. art.103) correggere scrittura del termine "pluripiano"

(rif. art.104) per una maggiore chiarezza di lettura è opportuno anteporre il tessuto "funzionale" a quello "morfologico", specificando per quest'ultimo la dicitura TCbM, anche rispetto all'individuazione nelle tavole grafiche;

(rif. art.113) Pur condividendo la valutazione programmatica nell'ottica di una completa riqualificazione urbanistica e funzionale di tale parte del territorio, si ritiene opportuno inserire una seppur minima possibilità operativa sull'esistente nell'Ambito II differenziandolo al primo sistema esclusivamente nelle possibilità di intervento di tipo C-b, in particolare prevedendo per tale ambito la previsione C-b riportata per il successivo Ambito III;

(rif. art.114) è opportuno inserire nelle componenti dell'articolo anche le aree dismesse e da riconvertire mediante interventi di ristrutturazione urbanistica; inoltre è opportuno richiamare l'art. 101, comma 1 per l'elencazione delle possibilità di intervento in assenza di accordi.

Parte 2 - Titolo 3 - Capo 1:

(rif. art 115) per consentire un raffronto tra le norme e le tavole del PI, è opportuno precisare che nelle tavole 4 e 5 e nel repertorio normativo- sez. 10 sono individuati i servizi e le attrezzature esistenti precisandone le tipologie e categorie;

(rif. art.117) è opportuno richiamare il riferimento alla sez. 10 del repertorio normativo in merito alla possibilità di intervento sull'esistente.

(rif. art. 120) in merito alle possibilità di intervento sull'esistente senza convenzione, è opportuno specificare le possibilità di destinazioni d'uso tra quelle esistenti e la possibile funzione abitativa; nonché esplicitare meglio i riferimenti in caso di interventi di edilizia sostenibile.

Parte 2 - Titolo 3 - Capo 2 - 3 -4:

(rif. generale tra art 121-122-123-124-125-128-131 e Rep. Norm. Sez. 10) è opportuno un raffronto più diretto tra le diverse tipologie e categorie di servizi e corrispondente elencazione del repertorio normativo. In particolare oltre ai richiami alla sez 10 citata, si ritiene corretto individuare a livello urbano (art. 122 e seg.): - le aree per l'istruzione fino a livello superiore, lasciando a livello territoriale le attrezzature universitarie; - gli orti urbani; - i cimiteri. Mentre si ritiene corretto individuare tra le attrezzature d'interesse generale (art. 123) i parcheggi scambiatori e tra le altre attrezzature di interesse generale (art. 124) le aree attrezzate di sosta temporanea. Nelle norme generali per i servizi privati (art. 125) è utile richiamare le possibilità di variazione di categorie all'interno della stessa tipologia della corrispondente Sez. 10 del rep. Normativo; si ritiene inoltre corretto inserire oltre ai parcheggi e attrezzature di cui all'art 128, anche le rimesse per autoveicoli. nelle attrezzature specialistiche si ritiene opportuno implementare l'art. 131 - Zona Militare con le strutture carcerarie, riportando per queste ultime la disciplina urbanistica previsto all'art. 123 comma 10

Parte 2 - Titolo 4 - Capo 1 e 2:

(rif. art. 136) per una maggior chiarezza di lettura necessita inserire alcuni rimandi all'articolato normativo delle NTO, in particolare citando il "parco di interesse locale" è opportuno richiamare il precedente art. 64 delle NTO

(rif. art.142) per una maggior chiarezza di lettura e di operatività della stessa norma, necessita inserire al comma 4 oltre ai citati vincoli e limitazioni speciali alla trasformabilità anche le possibilità previste dall'applicazione dei successivi art. 152 e 154

(rif. art.142) per una maggior chiarezza di lettura , necessita inserire al comma 6 il richiamo all'allegato n. 3 del Prontuario

Parte 3 - Titolo 1 - Capo 1:

(rif. art.155) è opportuno inserire l'acronimo (AR) per il comma 4-a) non si evince nella norma la modalità operativa per la definizione degli accordi ex art.6 L.R. 11/2004;

(rif. art.155) è opportuno esplicitare le modalità ed i termini di conclusione degli accordi prevedendo altresì la disciplina da applicare agli immobili in caso non definizione degli stessi

(rif. art.156) rispetto ai contenuti della scheda norma riportati in elenco al comma 2, è opportuno indicare la localizzazione preferenziale dei parcheggi, nonché l'acronimo di VM;

(rif. art.156) rispetto alla SUL attribuita di cui al comma 3-c, è opportuno indicare che si ritiene interamente recepita nell'accordo con i limiti di flessibilità ammessi dall'art. 4 delle stesse NTO

(rif. art.156) al comma 3-e, è opportuno specificare la possibilità di raggiungimento della percentuale di VS anche tramite il vincolo di destinazione a VM.

(
rif. art.156) per una maggiore chiarezza dei contenuti delle schede è opportuno specificare che le prescrizioni in esse contenute sono cogenti e non derogabili

(art. 157) ai fini della corretta applicazione del contributo di sostenibilità è opportuno richiamare che il contributo chiarire le modalità di applicazione rispetto alla totalità della SUL attribuita; nonché il valore di riferimento per le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nella tabella;; infine si ritiene opportuno definire l'applicazione della riduzione citata nell'articolo specificando la definizione di "riqualificazione urbanistica"

Parte 3 - Titolo 1 - Capo 3:

(rif. art.165) è opportuno un chiarimento rispetto alla natura certificativa del credito rispetto alla disciplina urbanistica ed ai profili civilistici dei diritti edificatori

(rif. art.166) ai fini di una lettura chiara ed univoca della portata normativa delle norme sul credito edilizio è opportuno precisare la denominazione del certificato rilasciato dal comune è il "Certificato di destinazione urbanistica dei crediti edilizi"; nonché è opportuno precisare le norme civilistiche e gli ulteriori riferimenti normativi validi che sottendono ai contratti di trasferimento del credito; nonché agli obblighi di comunicazione e modalità di presentazione degli aggiornamenti delle volture da inserire nel registro dei crediti.

(rif. art.168) è opportuno modificare la dicitura "proprietà" in "titolarità"

Parte 5 - Titolo 1 - Capo 1:

(rif. art.181) al comma 3 è opportuno precisare che i PUA si intendono non solo approvati ma anche convenzionati alla data di efficacia del PI necessita una maggiore chiarezza in merito alle modalità ed agli effetti di decadenza di Accordi e PUA;

(rif. art.181) dopo il comma 4 è opportuno specificare la disciplina da applicare in caso di decadenza e di conseguenza quale classificazione assumono. In particolare si propone la classificazione di cui all'art. 155 comma 4-a "ambiti AR"

(art. 182) è opportuno integrare l'elenco delle casistiche di recepimento dei progetti di opere pubbliche inserendo anche le varianti urbanistiche ed i progetti di opere private di pubblico interesse.

(art 187) Correggere la scrittura di "verona" con " Verona "

(art. 188) vista l'osservazione in merito all'art. 47, è opportuno inserire al comma 1-a anche il caso di individuazione dei siti da bonificare.

(art. 189) per i commi 1-d / e, è opportuno specificare il termine entro il quale deve avvenire la definitiva approvazione; a tal fine si propone 120 giorni dalla data di efficacia del PI.

(art. 190) in merito alla definizione delle cessioni a favore del Comune frutto di precedenti previsioni urbanistiche, convenzioni e quant'altro, si ritiene opportuno che le segnalazioni possano pervenire da più unità organizzative al fine di fornire un quadro complessivo esaustivo.

Repertorio Normativo

Viste le individuazioni grafiche in Tav. 4 è opportuno aggiornare il repertorio normativo con la Sez. 11 relativa ai tessuti perimetrati di rosso, prevedendo in tale sezione l'inserimento di un cod. di riferimento per l'ambito e specificando la modalità attuativa tra il PUA o il Comparto convenzionato;

Per una completa visione delle potenzialità delle aree residue, si ritiene opportuno verificare nella Sez. 2 del repertorio Normativo i dati relativi alle singole Superfici Territoriali di tali ambiti e le rispettive attribuzioni di SUL; verificando altresì l'assegnazione della destinazione funzionale prevalente nonché il numero max dei piani fuori terra

Per una completa elencazione degli edifici di natura storica, si ritiene opportuno aggiornare la Sez. "4" inserire una nuova sezione "4.1 C. minori" e "4.2 Corti" che riportino il N .- Codice -categoria attribuita agli immobili -altre indicazioni progettuali

Per un completo aggiornamento della Sez. 8 del repertorio normativo si ritiene opportuno aggiornare il dato relativo al "Volume di invaso" ed verificare ed inserire i dati per le schede oggetto di emendamento. Si ritiene inoltre di inserire in tale sezione il rimando che lo studio di riferimento di tale schede di sintesi è riportato nel quadro conoscitivo del PI

Per una completa applicazione delle disposizioni normative delle aree a servizi ed attrezzature, si ritiene di esplicitare le indicazioni della Sez. 10 riportando la suddivisione dell'articolato normativo nelle tipologie di standard (V= verdi attrezzate e non; A= attrezzature; I= Istruzione; P= parcheggi) suddivise tra urbano e territoriale, cui fanno riferimento le diverse categorie.

Viste le delibere dell'Amministrazione in merito alla valorizzazione del patrimonio immobiliare, si ritiene opportuno per una maggiore visibilità delle decisioni prese che sia redatta apposita Sezione del repertorio normativo (SEZ.12) che riporti l'individuazione degli immobili interessati e le caratteristiche urbanistiche ad essi riconosciuti.

In ultima analisi, considerata la notevole ponderosità e complessità del nuovo strumento urbanistico, dove indicazioni e norme sono articolati in diversi compendi, si chiede di redigere un documento elettronico, elaborato sull'esempio delle Leggi pubblicate sul Sito Internet della REGIONE VENETO, all'interno del quale siano presenti LINK di collegamento tra i riferimenti e le definizioni relativi allo stesso argomento trattato. Tale documento elettronico potrebbe poi interfacciarsi con il sistema informativo territoriale, per una consultazione più facilitata (tramite la base cartografica) da parte del professionista/cittadino.

Si allegano inoltre le seguenti osservazioni pervenute da alcuni colleghi iscritti, quali contributi aggiuntivi.

NORME TECNICHE OPERATIVE

Capo 4 Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica

Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute).

Elementi di qualità paesaggistico-ambientale di tipologia naturalistica

Osservazione:

Alla giusta preoccupazione di impedire nuove edificazioni sulle parti più elevate delle colline che, per tale collocazione diventerebbero emergenze visive, si prevede" una fascia di rispetto dall'edificazione non inferiore a 150 m. misurati sulla linea di massima pendenza rispetto alla cima o alla perpendicolare del crinale rispetto al punto di applicazione".

Si fa notare che le strade presenti sulle colline corrono perlopiù sulle linee di crinale. Da sempre i crinali sono utilizzati come tracciati preferenziali per la realizzazione di strade in quanto più economico e di solito più sicuro il tracciato sul crinale rispetto a quello sulla pendici delle collina. Come è facile constatare gli edifici esistenti sono tutti collocati in prossimità delle strade che corrono sulle linee di crinali.

La fascia inedificabile proposta dalla norma, misurata sulla linea di massima pendenza (difficilmente o quasi impossibile da determinare con chiarezza, soprattutto rispetto alle linee di crinale) impone, come effetto collaterale estremamente dannoso per il valore

tutelato, la realizzazione di strade di considerevole lunghezza per accedere a nuovi edifici. Nel caso più favorevole, un crinale con pendenze tendente a zero, la lunghezza della strada d'accesso da realizzare sarà più di 150m; nel caso di crinali pendenti la lunghezza potrebbe superare i 4-500 m che sicuramente rappresenterebbero elemento detrattore di grande impatto oltre al quello del nuovo fabbricato.

Considerando che gli edifici che si potranno realizzare in ambito collinare in prossimità di cime e crinali saranno pochissimi, e per evitare che in questi casi si realizzino strade d'accesso di notevole lunghezza con conseguente impatto sul paesaggio, si propone che la fascia d'inedificabilità sia limitata a 50 metri misurati sul piano orizzontale, uniformandosi a quanto previsto per le strade extraurbane.

Osservazione : non risulta chiaramente comprensibile il seguente comma:

60. Nuovi spazi e/o attrezzature a servizio di eventuali cambi di destinazione d'uso (parcheggi) sono ammessi solo se la loro presenza è conforme alla storia del luogo (siepi, filari alberati, colture agricole, scoli irrigui, ecc.).

Art. 186 - Diritto di edificare, rilevanza delle preesistenze e lotti su più zone.

Osservazione : il testo è scritto in maniera poco chiara e si presta ad interpretazioni contrastanti - Si propone l'eliminazione del punto 3 dell'art 186

3. "Un'area edificabile già utilizzata a fini edilizi è suscettibile di ulteriore edificazione solo quando la costruzione su di essa progettata non esaurisca la potenzialità edificatoria consentita dalla normativa vigente al momento del rilascio dell'ulteriore titolo abilitativo".

Per rendere più esplicito la problematica si propone un "esempio pratico": Il proprietario di un lotto di 1000mq con indice Sul 1mq/mq sul quale insiste un fabbricato di 500mq vuole realizzare un ampliamento del suo edificio. Con l'interpretazione letterale del testo potrà fare un ampliamento massimo del suo edificio che lo porterà ad una dimensione di 999,99 mq di Sul, ma anche di 550mq se questa fosse la sua necessità e volontà. Non è chiaro perché non si possa esaurire l'intera capacità edificatoria e realizzare 1000mq di Sul. Nel testo la frase "non esaurisca" è opportuno venga riscritta "deve esaurire" *la potenzialità edificatoria*. In tale caso, si potrebbe ledere un diritto del proprietario dell'immobile, che sarebbe costretto nell'esempio, a realizzare 1000mq di Sul anche se la sua necessità fosse l'ampliamento di soli 50mq quindi di avere un edificio di 550mq di Sul

Art. 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali

Nella definizione di S.U.L. le norme tecniche operative precisano che dal computo della stessa sono escluse le seguenti superfici:

"e) autorimesse o parcheggi privati P1, coperti ed eccedenti la misura minima prevista dalle presenti norme, anche localizzati fuori terra, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'unità edilizia di cui fanno parte e sempre che l'altezza

interna non sia superiore al minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili applicabili alla singola fattispecie;"

Osservazione:

Si richiede quindi che sia indicata solamente una altezza massima da rispettare nella realizzazione delle autorimesse interrato, al fine di ottenere uno scomputo della SUL in questione, ma senza che tale altezza sia vincolata al "non superamento di minimi previsti per legge",

Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale

Capo 4 Segnaletica, cartellonistica e informazioni sul cantiere-

Articolo 09 Cartello di cantiere

Il prontuario prescrive che per tutti gli interventi edilizi all'interno del territorio comunale, ad eccezione dei lavori di manutenzione ordinaria, sia realizzato ed apposto in vista un cartello di cantiere di dimensioni minime A0 in orizzontale, nel rispetto del layout previsto dal prontuario stesso.

Osservazione: si richiede che tale indicazione sia indicativa e non prescrittiva.