

PROPOSTA ARGOMENTAZIONI A SUPPORTO DELLE CONTRODEDUZIONI DA OPPORRE ALLE OSSERVAZIONI AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA EX CARCERI

Si riportano di seguito i punti su cui le osservazioni al Piano si fondano:

- a) **Violazione dell'art. 8 (limiti di altezza degli edifici) del D.M. 1444/1968**, per la previsione di consentire che l'edificio "Ex Centro Giovani" venga demolito e ricostruito con aumento di un piano rispetto allo stato attuale e raggiungere tre piani fuori terra, sopraelevandosi rispetto agli altri edifici circostanti (Ex Carceri e abitazione delle Ditte).
- b) **Assenza di interesse pubblico**, in quanto non risulta espresso quale possa essere l'interesse pubblico necessario per procedere con Piano Particolareggiato.
- c) **Violazione e falsa applicazione art. 2bis comma 1 ter DPR 380/2001 e art. 3 lett. d) DPR 380/2001**, in quanto il Piano di Iniziativa Pubblica potrebbe consentire la realizzazione degli ampliamenti fuori sagoma ed il superamento dell'altezza massima dell'edificio Ex Centro Giovani, pertanto non sarebbe applicabile la deroga dell'art. 2bis. L'intervento non rientra nella categoria della Ristrutturazione Edilizia, ma trattasi di nuova costruzione.
- d) **Violazione par condicio e sviamento**, perché il consentire la modifica dello status urbanistico-edilizio dell'immobile significa violare l'affidamento di tutti i concorrenti.

In riferimento ai sopraindicati punti, sinteticamente connotati, contenuti nelle osservazioni al PUA pervenute, si ritiene di poter sottoporre alla vostra valutazione le seguenti argomentazioni ai fini della predisposizione ed approvazione delle relative controdeduzioni :

- a) Proprio per il motivo esposto dagli osservanti e cioè che "nel concetto di edificio storico ed artistico non sono riconducibili soltanto gli edifici con vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004, ma tutti quelli che, anche sulla base dei gradi di protezione imposti dagli strumenti urbanistici in vigore, rappresentano il tessuto storicizzato delle zone A" il piano prevede uno sviluppo dell'Ex Centro Giovani di massimo 3 piani fuori terra pari al numero di piani dell'edificio con grado 3 prospiciente ad ovest con l'angolo nord dell'intervento in oggetto, ed in proprietà degli osservanti.

Si ricorda che con D.C.C. n°35 del 28/05/2012 "*Piano delle Alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare - art. 58 d.l. 112/2008 convertito in legge 133/2008 - triennio 2012-2014. Aggiornamento e controdeduzione alle osservazioni, recepimento pareri e approvazione Variante parziale al PRG ai sensi dell'art. 35 l.r. 11/2010*" è stata apportata specifica modifica per la porzione dell'edificio Ex Centro Giovani che si sviluppa lungo via Silvio Pellico (tratto pedonale), precisamente posto su quello esistente, con uno sviluppo di 3 piani. È in forza di tale strumento che si è dichiarata l'alienabilità degli immobili, avvenuta poi in data 11.12.2019 – Rep. 4099 a firma del Notaio Chiara Betteti.

Si ritiene pertanto che da un lato non vi sia superamento del numero di piani dell'edificio storico e dall'altro che la previsione di 3 piani sia vigente dal 2012, come da Piano delle Alienazioni per il quale non risulta essere pervenuta alcuna obiezione da parte degli osservanti.

Si precisa altresì che la proposta planivolumetrica è stata già favorevolmente valutata in via preliminare dalla Soprintendenza, anche in riferimento alle scelte di composizione planivolumetrica che risultano atte a migliorare le condizioni di fruibilità estetica dell'immobile tutelato e quindi promotrici di un evidente beneficio pubblico.

- b) In data 31/08/2023 è stato sottoscritto specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 con il quale l'Amministrazione ha ritenuto l'intervento proposto di rilevante interesse pubblico, configurandosi ad ogni giuridico effetto quale intervento di rigenerazione urbana,

oltreché di recupero e riuso di immobili dismessi e ricompresi in un ambito attualmente degradato nel quale il PUA di iniziativa pubblica adottato ricomprende inoltre la sistemazione della viabilità comunale, anche pedonale, e dei parcheggi esistenti nell'immediato intorno del compendio

- c) Allo stato attuale della normativa, appare corretto ritenere che in ogni caso di demolizione e di ricostruzione anche in presenza di aumento di volumetria nei casi consentiti dall'art.3 lett. d), la costruzione deve rispettare le distanze preesistenti. Nel caso specifico, trattasi altresì di intervento disciplinato da piano urbanistico con finalità di rigenerazione urbana e quindi coerente con le disposizioni normative e rispettosa del DM 1444/1968. Si ricorda infatti che, "ai sensi del comma 1-ter dell'articolo 2 bis, anche nelle zto A è possibile procedere ad un intervento di demolizione e ricostruzione con sopraelevazione, nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, qualora, come nel caso di specie, l'intervento sia oggetto di un piano urbanistico attuativo ad iniziativa pubblica con evidenti finalità di riordino e rigenerazione urbana".
- d) Non pertinente in quanto riferito ad altro procedimento, risalente al 2016 e conclusosi con atto di trasferimento dell'immobile.

Arch. Alfonso Sernagiotto