

Su proposta scritta dell'Assessore Marta Dalla Vecchia, ai sensi dell'art.48, comma 7, dello Statuto Comunale

PREMESSO che l'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo è ubicata nel Quartiere n. 1 Centro, all'angolo tra Via Zabarella e Via San Biagio;

PRECISATO che l'area è individuata nel P.R.G. vigente come Centro Storico - zona di degrado, unità di piano di classe A. La sua superficie è di mq. 6854,34 ed è interessata dall'edificio ex sede dell'Intendenza di Finanza. L'area è inserita nell'elenco delle aree di cui all'art. 49 delle N.T.A. del P.R.G. al n. 26. La norma subordina l'intervento all'assenza d'interesse da parte dell'Università di Padova ad acquisire l'immobile ed al mantenimento, da parte della Ditta attuatrice, degli impegni assunti con specifico atto unilaterale d'obbligo, presentato con la richiesta di cambio di destinazione d'uso ed individuazione della zona di degrado. L'Università di Padova, interpellata dalla Ditta con lettera raccomandata A.R. in data 07/03/2008 n. 131259417628, allegata ai fascicoli di Piano, non ha manifestato interesse all'acquisto dell'immobile e l'impegno assunto dalla Ditta, con l'atto d'obbligo citato dalla norma, verrà adempiuto come indicato nel seguito;

ATTESO che la Ditta richiedente, Beni Stabili S.p.A., nel predisporre la domanda di adozione, ha presentato un planivolumetrico che prevede la ristrutturazione ed il restauro dell'edificio esistente, con la ricostruzione di un'ala dello stesso. Quest'ultima, ad oggi scomparsa, esisteva, infatti, a coronamento del chiostro centrale. La superficie lorda di pavimento è pari a mq. 676,02 e il volume è di mc. 2387,34. La destinazione prevista è residenziale;

CONSIDERATO che gli standard urbanistici vengono monetizzati, secondo quanto consentito dal Titolo I art. 5 del "Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28/11/2011. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà di conseguenza determinato in sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al contributo sul costo di costruzione, secondo le vigenti tabelle del "Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione", approvato con deliberazione C.C. n. 87 del 24/10/2011;

PRECISATO che il Piano prevede la ricostruzione dell'ala est dell'originario edificio, il ricavo di circa 65 unità abitative e la realizzazione di tre livelli di parcheggio interrato, per una capacità di circa 137 posti auto;

ATTESO che l'impegno assunto dalla Ditta, nell'atto d'obbligo allegato alla richiesta di modifica dell'originaria destinazione d'uso dell'area, che era a servizi pubblici, e dell'individuazione di una zona di degrado per la predisposizione di un Piano di Recupero d'iniziativa privata, era quello di realizzare e cedere a proprie cura e spese, all'interno dello stesso immobile, dei locali per usi pubblici con superficie di pavimento di circa 500 mq. Successivamente, in seguito ad accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale, è stata individuata una soluzione alternativa, che consiste nella cessione ed attrezzamento, per la realizzazione di un "Urban Center", di locali in proprietà della Ditta attuatrice, in Via Valeri, Piazzetta Gasparotto (passaggio Gaudenzio) per una superficie di pavimento di 1590 mq. Il Settore Edilizia Pubblica ha stabilito il Capitolato d'oneri (allegato al P.D.R.) e dichiarata la congruità economica di tale soluzione alternativa;

PRESO ATTO che la Commissione Consiliare V (Commissione Urbanistica) ha esaminato il piano nella seduta del 21/03/2012, esprimendo parere favorevole al Piano di Recupero;

PRESO ATTO che il Consiglio di Quartiere n.1 Centro, ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 24 del 30/09/2013;

VISTO che la Soprintendenza ai Beni Architettonici, Culturali e Paesaggistici del Veneto ha espresso parere preliminare favorevole in data 16/10/2009, con prescrizioni da adempiere in fase di progetto esecutivo, con la domanda di permesso di costruire;

VISTO che la Soprintendenza ai Beni Archeologici ha espresso parere favorevole in data 27/08/2010;

PRECISATO che il Piano è dotato di uno studio di compatibilità idrogeologica, ma dovrà essere integrato dalla Relazione Geotecnica ed ottenere il nulla osta dei VV.FF. in sede di presentazione del permesso di costruire;

PRESO ATTO che le osservazioni/prescrizioni espresse dagli organismi citati, raccolte in apposito fascicolo allegato al P.d.R., andranno adempiute da parte della Ditta attuatrice in fase di presentazione del Permesso di Costruire;

PRECISATO che il Piano non è soggetto a verifica di assoggettabilità a V.A.S., sulla base di quanto disposto dalla deliberazione di G.R.V. n. 1717 del 03/10/2013, in quanto riguardante un'area inferiore ai 3 Ha, a destinazione residenziale e non interessata da aree di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 152/2006;

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce (\*\*\*) espressi sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art.49 e dell'art.97 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267;

#### DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art.20 della L.R.11/04 ed alle condizioni indicate in premessa, il Piano di Recupero (P.d.R.) relativo ad un'area tra Via Zabarella e Via San Biagio, presentato dalla ditta Beni Stabili S.p.A., Piano composto dai seguenti elaborati di progetto:

#### Elaborati grafici

#### **9) Estratti di mappa, P.R.G. e aerofotogrammetrico**

**9.1)** estratto di mappa catastale

**9.2)** estratti P.R.G.

**9.3)** estratto aerofotogrammetrico

#### **10) Elaborati relativi allo stato di fatto:**

**10.1)** stato attuale rilievo topografico - piano terra;

**10.1.a)** rilievo delle essenze arboree esistenti - planimetria e documentazione fotografica;

**10.1.b)** stato attuale rilievo sottoservizi - planimetria;

**10.1.c)** vincoli, fasce di rispetto e servitù:

**10.1.c.1)** vincoli architettonici, monumentali;

**10.1.c.2)** servitù "di veduta".

**10.2)** documentazione fotografica interni ed esterni:

**10.2.1)** esterni;

**10.2.2)** interni.

**10.3)** planimetrie, sezioni e prospetti dello stato attuale dell'immobile in scala 1:200:

**10.3-PLA00)** - planimetria - estratto catastale

**10.3-SA/ -1)** - piano interrato;

**10.3-SA/00)** - piano terra;

**10.3-SA/01)** - piano primo;

**10.3-SA/02)** - piano secondo;

**10.3-SA/03)** - piano terzo;

**10.3-SA/04)** - piano copertura;

**10.3-SA/05)** - prospetti esterni;

**10.3-SA/06)** - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;

**10.3-SA/07)** - sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14 e 15-15;

**10.4)** calcolo superfici e volumi (stato attuale):

**10.4-SA/-1)** - piano interrato;

**10.4-SA/00)** - piano terra;

**10.4-SA/01)** - piano primo;

**10.4-SA/02a)** - piano secondo A/B;

**10.4-SA/02b)** - piano secondo C/D;

**10.4-SA/03)** - piano terzo;

**10.4-SA/04)** - ala est demolita - confronto catasto 1937 - stato attuale

**10.4.b)** tabella di calcolo superfici e volumi

#### **11) Planimetrie di analisi storica - vari confronti catasti/stato attuale:**

**11.1)** confronto planimetria 1809 - attuale - piano terra

**11.2)** confronto planimetria 1809 - attuale - piano primo

**11.3)** confronto planimetria 1828 - attuale - piano terra

**11.4)** confronto planimetria 1828 - attuale - piano primo

**11.5)** confronto progetto 1926 - attuale - piano primo

**11.6)** confronto catasto 1937 - stato attuale - piano terra

**11.7)** confronto catasto 1937 - stato attuale - piano primo

**11.8)** confronto rilievo 1937 attuale - sezioni

11.9) confronto prog. Anni'40 -attuale - piani T-1-2-3

**12) Elaborati relativi al progetto:**

12.1.a) trasposizione del P.R.G. sul rilievo dello stato attuale

12.1) calcolo superfici e volumi (progetto):

12.1-P/-1) - piani interrati;

12.1-P/00) - piano terra;

12.1-P/01) - piano primo;

12.1-P/02a) - piano secondo A/B;

12.1-P/02b) - piano secondo C/D;

12.1-P/03) - piano terzo;

12.1-P/04) - ala est;

12.1.b) tabelle di calcolo superfici e volumi e indici di edificabilità - permeabilità

12.3) regime delle aree con dimostrazione del rispetto degli standards

12.3-P/00) - piano terra - regime delle aree;

12.3-P/01) - volume direzionale, standards parcheggio.

12.5) planivolumetrico

12.6) sezioni urbanistiche:

12.6-SA/00) - ala est confronto rilievo 1937 - attuale - ipotesi A e B;

12.6-SA/01) - sezioni urbanistiche;

12.6-SA/02) - sezioni urbanistiche - ala est;

12.6-P/01) - sezioni urbanistiche;

12.6-P/02) - sezioni urbanistiche - ala est.

12.7) planimetrie prospetti e sezioni del progetto dell'immobile:

12.7-PLA /00) - planimetria - estratto catastale;

12.7-P/-3) - piano terzo interrato;

12.7-P/-2) - piano secondo interrato;

12.7-P/-1) - piano primo interrato;

12.7-P/00) - piano terra;

12.7-P/01) - piano primo;

12.7-P/02) - piano secondo;

12.7-P/03) - piano terzo;

12.7-P/04) - piano copertura;

12.7-P/05) - prospetti esterni;

12.7-P/06) - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;

12.7-P/07) - sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14, 15-15 e 16-16.

**Comparativa - progetto:**

12.7-CO/-3) - piano terzo interrato;

12.7-CO/-2) - piano secondo interrato;

12.7-CO/-1) - piano primo interrato;

12.7-CO/00) - piano terra;

12.7-CO/01) - piano primo;

12.7-CO/02) - piano secondo;

12.7-CO/03) - piano terzo;

12.7-CO/04) - piano copertura;

12.7-CO/05) - prospetti esterni;

12.7-CO/06) - sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;

12.7-CO/07) - sezioni 7-7, 8-8, 9-9, 10-10, 11-11, 12-12, 13-13, 14-14, 15-15 e 16-16.

**13) Verifica di compatibilità idrogeologica dell'intervento**

indagine geognostica;

verifica di compatibilità idrogeologica;

P01-R) - Studio di sintesi delle indagini propedeutiche.

**16) Altri elaborati grafici: documentazione relativa a sondaggi archeologici:**

**16.1) area sedime chiesa:**

16.1.a) tavola 1 - approfondimento sondaggi archeologici (area 1 - zona giardino);

16.1.b) tavola 2 - approfondimento sondaggi archeologici (area 2 - zona giardino);

16.1.c) esecuzione saggio di controllo area giardino ex chiesa;

16.1.d) approfondimento scavi archeologici zona giardino - area 1;

16.1.1) progetto pianta piano terra - area giardino - recupero reperti storico/ archeologici.

**16.2) area parcheggio:**

16.2.a) tavola 1 - approfondimento sondaggi archeologici;

16.2.b) approfondimento saggio di controllo area 1 zona parcheggio

Documentazione relativa a sondaggi su murature:

- 16.3) Ricerca archi tamponati loggiato ed edificio di ingresso:**
  - 16.3.1) documentazione fotografica;**
  - 16.3.2) sezioni 1-1, 2-2;**
  - 16.3.3) sezioni 1-1, 2-2 - dettagli;**
  - 16.3.4) sezioni 3-3, 4-4, 5-5 e 6-6;**
  - 16.3.5) sezioni 4-4, 6-6 - dettagli;**
  - 16.3.6) analisi murature originarie - vista assonometrica interna.**
- 16.4) Ricerca sagome finestre edificio ingresso lato su via San Biagio:**
  - 16.4.1) prospetto esterno - sezione;**
  - 16.4.2) documentazione fotografica.**
- 16.5) viste render**
- 16.6) particolari costruttivi griglie aerazione interrati;**
- 16.7) sondaggi su murature:**
  - 16.7.1) stratigrafie - piano terra/1°/2°;**
  - 16.7.2) ricerca del tessuto murario - piano terra;**
  - 16.7.3) ricerca del tessuto murario - piano primo;**
  - 16.7.4) ricerca del tessuto murario - esterni e portici.**

Elaborati descrittivi:

**17) Relazione tecnica**

- 17.1) relazione tecnica**
- 17.2) relazione tecnica amministrativa**

**20) Norme tecniche di attuazione**

- 20) Norme tecniche di attuazione**
- 20.1) Norme tecniche di attuazione - tipologia interventi edilizi ammessi**

**21) Analisi storica**

**22) Schede di analisi storica delle varie parti costituenti l'immobile:**

- 22.1) schede di analisi degli edifici - fabbricati 1-2-2.1-3-4-5;**
- 22.2) analisi strutture e cronologica: piante piani interrato, terra, 1°, 2°, 3°**

**23) Piano di caratterizzazione delle aree**

**24) Studio di impatto viabilistico**

**25) Schema di convenzione**

**26) Relazione sull'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico**

- 26.1) relazione sull'osservanza delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche**
- 26.2) relazione sul risparmio energetico**

**27) Documentazione relativa a opere in cessione**

**30) Individuazione unità minime di intervento**

- 30-P00) - individuazione unità minime di intervento**

Pareri e nulla osta dei Settori e degli Enti;

2. di dare atto che:

- a) il P.d.R. presentato dalla Ditta è conforme alle previsioni di legge e regolamentari; è conforme altresì al vigente Piano Regolatore Generale, del quale rispetta le previsioni grafiche e le Norme Tecniche di Attuazione;
  - b) il piano prevede che gli standard urbanistici vengano monetizzati, secondo quanto consentito dal Titolo I art. 5 del "Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 28/11/2011. L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria verrà di conseguenza determinato in sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al contributo sul costo di costruzione, secondo le vigenti tabelle del "Disciplinare per l'applicazione del contributo di costruzione", approvato con deliberazione C.C. n. 87 del 24/10/2011;
  - c) in conformità a quanto consentito dall'art.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. le altezze e i distacchi sono quelle definite dallo strumento attuativo;
3. di stabilire il termine per l'attuazione del piano in oggetto in anni dieci dalla data in cui il piano stesso acquisirà l'efficacia;

4. di stabilire che l'Amministrazione Comunale potrà disporre la revoca del piano qualora la Ditta non provveda alla sottoscrizione della convenzione entro un anno dalla data dalla quale il piano abbia conseguito la possibilità di venire realizzato;
5. di autorizzare il Dirigente/Funziario competente alla stipula della convenzione il cui testo è allegato alla presente deliberazione nonché degli atti successivi dalla stessa previsti;
6. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267.