

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

RICORDATO che con deliberazione della Giunta Comunale n. 2014/0127 del 11 marzo 2014, esecutiva, è stato adottato il Piano di Recupero in via Zabarella - via San Biagio, presentato dalla Ditta Beni Stabili S.p.A.;

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;

RICORDATO che la Ditta richiedente ha presentato un planovolumetrico 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 ed il volume è di mc. 2387,34. La destinazione prevista è residenziale;

PRECISATO che gli standard urbanistici vengono monetizzati, conformemente a quanto previsto dal vigente disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. d'iniziativa privata,

PRESO ATTO che 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;

VISTO che, ai sensi dell'art.20, comma 3, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11, il Piano è stato depositato a disposizione del pubblico presso la Segreteria Generale del Comune dal 21 marzo 2014 al 31 marzo 2014. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante affissione di manifesti. Il termine di legge per la presentazione delle osservazioni scadeva il 20° giorno successivo all'ultimo di deposito, e precisamente il 22 aprile 2014. Entro tale data, precisamente il 22/4/2014 prot. gen. 103645, è stata presentata un'osservazione dal Presidente di Italia Nostra e dal Presidente di

Legambiente. Con l'osservazione viene chiesto di respingere il progetto del Piano per una serie di motivazioni riferite prevalentemente ad argomenti e contenuti propri del progetto edilizio non oggetto del "Piano" e per i quali si controdeduce come segue:

punto 1 - gli interessati ritengono che gli alloggi previsti nei sottotetti non garantiscano una qualità abitativa adeguata. A questo riguardo si precisa che gli elaborati di Piano contengono un progetto architettonico di massima. Le condizioni di agibilità e qualità delle unità immobiliari previste saranno valutate e verificate col progetto edilizio esecutivo, che sarà presentato con la domanda di permesso di costruire. Tale progetto dovrà rispettare tutte le condizioni igienico sanitarie previste dalla normativa vigente in materia;

punto 2 - gli interessati ritengono che le numerose aperture nel tetto deturpino l'immagine tradizionale delle coperture del Centro Storico. In proposito si precisa che l'apertura di lucernari sulle coperture dell'edificio sono indicativi ed il rispetto della normativa comunale vigente sarà verificato in sede di presentazione del permesso di costruire;

punto 3 - gli interessati rilevano che, rispetto ai primitivi impegni assunti dalla ditta, il progetto non prevede alcuno spazio da destinare ad uso pubblico, cancellando in questo modo la memoria storica dell'edificio. In merito agli spazi da destinare ad uso pubblico, in sede di adozione, l'Amministrazione ha ritenuto di accogliere ritenendola congrua, la proposta di cessione di aree e spazi alternativi in altri edifici in Piazza Gasparotto. Per quanto riguarda la memoria storica del complesso edilizio, peraltro come per analoghe situazioni esistenti, non è il regime proprietario del bene che determina la perdita od il permanere della stessa;

punto 4 - gli interessati ritengono che l'immagine dell'antico chiostro, che viene ricostruito, possa essere degradata dalla presenza degli impianti di aerazione dei garage sottostanti. In merito all'immagine dell'antico chiostro ricomposto, il successivo progetto edilizio curerà la collocazione degli impianti di aerazione in modo tale che questi non risultino invasivi rispetto alla visione complessiva del ricostruito chiostro.

VISTO il P.R.G. vigente;

VISTO l'art.20 della legge regionale 23/4/2004, n.11;

VISTO l'art.5, comma 13, lett. b) del D.L. n.70/2011, convertito in L. n.106/2011, che dispone la competenza della Giunta Comunale all'approvazione dei piani attuativi comunque denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale;

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;

D E L I B E R A

1. di prendere atto che avverso al Piano di Recupero in via Zabarella - via San Biagio, è stata presentata una osservazione, in data 22/4/2014 prot. gen. 103645, dal Presidente di Italia Nostra e dal Presidente di Legambiente;
2. di controdedurre all'osservazione di cui al punto precedente, considerando la stessa non accolta, sulla base delle argomentazioni espresse in premessa del presente atto;
3. di approvare il Piano in oggetto, in conformità al progetto presentato e composto dalle planimetrie allegate alla deliberazione della Giunta Comunale di adozione n. 2014/0127 del

11 marzo 2014, elaborati che vengono ora assunti come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4. di prendere atto, facendole proprie, di tutte le considerazioni di cui alla deliberazione della Giunta Comunale di adozione del piano;
5. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18/8/2000 n.267.