



VARIANTE

cod. P.I.

- 1___ Variante al P.I. per l'individuazione di una zona di degrado nell'ambito del Centro Storico - area della "Caserma Piave"
- 2___ Variante al P.I. per la classificazione di un'area per attrezzature universitarie tra via Venezia, via Del Pescarotto e via Maroncelli

N. 25

N. 26

(Ai sensi dell'art. 18 della Legge 23 aprile 2004, n. 11)



Il Capo Settore ad interim

Arch. Franco Fabris

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



FOGLIO 1:5000 DEL P.I.

N. 7/15

RELAZIONE

VARIANTI AL P.I.

In data 27/11/2017 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento Preliminare propedeutico, ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 11/2004, per l'adozione di due (tra le tre iniziali) varianti urbanistiche volte alla modifica della destinazione di due aree specifiche all'interno del territorio comunale.

Queste due varianti riguardano argomenti di particolare interesse pubblico perché coinvolgono un'istituzione pubblica, quale l'Università di Padova, approfondendo argomenti specifici e particolari nel contenuto, quali l'individuazione di una zona di degrado nell'ambito del Centro Storico e la riclassificazione di un edificio già utilizzato dall'Università di Padova.

Variante n. 1

Variante al P.I. per l'individuazione di una zona di degrado nell'ambito del Centro Storico – area della “Caserma Piave”

In data 7 giugno 2017 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Ministero della Difesa, Comune di Padova, Agenzia del Demanio e Università degli Studi di Padova per soddisfare le esigenze di razionalizzazione degli immobili utilizzati dall'Università degli Studi di Padova e contestualmente il riutilizzo della “Caserma Piave”, oggetto di dismissione da parte del Ministero della Difesa e dell'Agenzia del Demanio.

Nell'ambito dell'accordo, il Comune di Padova si è impegnato, come descritto all'art. 8 del succitato Protocollo, a:

a) porre in essere tutte le attività di propria competenza per il conseguimento degli obiettivi prefissati con l'operazione oggetto del succitato atto;

b) rilasciare, per quanto di propria competenza ed in presenza dei prescritti presupposti, i necessari titoli abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, permessi e quant'altro dovesse occorrere per realizzare gli interventi edilizi e per garantirne la conformità urbanistica ed edilizia.

L'area interessata dalla Caserma Piave è destinata dal P.I. del Centro Storico vigente a “servizi di interesse generale ” - “attrezzature di interesse comune”. Al fine di consentire una utilizzazione dell'area e degli immobili coerenti con le necessità di utilizzo da parte dell'Università di Padova, con la variante viene previsto di individuarla come sottoposta a “zona di degrado”, assegnando la capacità edificatoria massima di 3,5 mc/mq, al di sotto del massimo consentito di 5 mc/mq secondo l'art. 7 del D.M. 1444/68, e stabilendo, come previsto dall'art. 43.3 delle N.t.a. vigenti, che l'utilizzo dell'area viene modificata da “Impianti Militari” a “Università”.

L'ambito della “zona di degrado” è completamente sottoposto a vincolo di interesse culturale con specifico decreto, atto che individua le parti edificate di valore storico documentale da quelle prive di tale valore in quanto edificate in epoche recenti ed allora funzionali alle attività militari presenti nell'area.

Gli interventi di riutilizzo dell'area dovranno essere conseguenti all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo nella forma del Piano di Recupero, approvato dalla Giunta Comunale in base alla normativa urbanistica vigente, ma prioritariamente assentito dalla competente Soprintendenza che stabilirà la coerenza delle interventi con i vincoli culturali rilevati e l'eventuale coerenza ancora degli eventuali demolizioni/ricostruzioni ed ampliamenti che saranno proposti dall'Università.

La volumetria prevista per l'area di degrado è quella massima prevista dalla normativa nazionale e regionale vigente e potrà essere attuata sulla base delle reali necessità espresse dall'Università e coerentemente con quanto stabilirà la competente Soprintendenza, relativamente agli aspetti culturali del sito e dalla Giunta Comunale in merito alla compatibilità degli eventuali nuovi volumi con il contesto urbano circostante.

Variante n. 2

Variante al P.I. per la classificazione di un'area per attrezzature universitarie tra Via Venezia, Via del Pescarotto e Via Maroncelli.

Nell'ambito di un piano attuativo approvato, relativo alla rigenerazione delle ex officine Rizzato tra le vie Venezia, del Pescarotto e Pietro Maroncelli, è stato realizzato come primo stralcio un edificio acquisito dall'Università di Padova e adibito ad aule e strutture complementari denominato “Fiore di Botta”.

Poiché urbanisticamente l'area occupata dall'edificio dell'Università è classificata come “zona direzionale”, sottoposta a strumento attuativo di cui è stato attuato solo il I° stralcio, l'Università ha chiesto di modificare tale previsione in “zona a servizi di interesse generale – università”, al fine di rendere coerenti le previsioni urbanistiche con l'effettivo utilizzo delle strutture esistenti.

L'ambito della “zona direzionale” individuato negli elaborati grafici del Piano degli Interventi e nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso al numero 2, è stato oggetto di approvazione di un piano urbanistico attuativo volto alla realizzazione delle previsioni già previste d'allora P.R.G. oggi P.I.

Lo strumento attuativo, ormai decaduto, prevedeva, l'attuazione in due stralci, di cui il primo già realizzato con la cessione delle relative aree per servizi (verde pubblico e parcheggi) già collaudate ed un altro già interessato da richiesta di permesso di costruire non ancora attuato.

La parte edilizia realizzata è stata ceduta ed attualmente utilizzata dall'Università di Padova per le attività didattiche e complementari come sopra indicato, senza peraltro avere una destinazione urbanistica conforme con le destinazioni di P.I., e pertanto non coerente con tale utilizzazione. Situazione che l'Ateneo chiede ora di conformare mediante l'approvazione di una variante che dia all'area una destinazione coerente con l'utilizzazione. Poiché lo strumento urbanistico

approvato distribuisce in modo diverso le destinazioni urbanistiche nell'ambito dell'area rispetto alle previsioni del P.I., riducendo le superfici a destinazione direzionale per l'individuazione dei relativi parcheggi e verde pubblico (standard di legge), senza ridurre la potenzialità edificatoria distribuita negli ambiti edificatori, con la variante viene riportata negli elaborati grafici di Piano degli Interventi la “zonizzazione” dello strumento urbanistico approvato, l'area con il restante edificio universitario viene classificata come “Area per servizi di Interesse Generale – Università”, in quanto ambito edificatorio già realizzato, costituente il lotto del primo stralcio di intervento dello strumento urbanistico attuativo.

Per quanto riguarda la parte non ancora attuata della “zona direzionale 2” valgono i contenuti e le modalità attuative stabilite dallo strumento urbanistico approvato fino all'eventuale successiva variante al Piano degli Interventi.

FASE SUCCESSIVA ALL'ADOZIONE

Le varianti sono state adottate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2018/0007 del 19/2/2018.

Successivamente alla fase di deposito/pubblicazione delle variante sono state presentate 3 osservazioni.

- 1^ Osservazione – (prot. Gen. 152539 del 19/4/18) e successiva integrazione riguardava esclusivamente l'ex caserma Piave.

L'osservante contesta il Protocollo d'intesa intervenuto tra gli enti pubblici ed il procedimento di variante al P.I. , nella stessa si riscontra la preoccupazione sia per l'aumento volumetrico dell'intervento che della futura presenza degli studenti, lamentando ancora un deprezzamento degli immobili limitrofi alla ex caserma Piave, nonché l'aumento dell'inquinamento e del degrado.

Si controdice a questa osservazione precisando che l'intervento di riqualificazione dell'Università si propone per rifunzionalizzare gli immobili presenti nell'ex caserma Piave e mira ad una migliore organizzazione sociale dell'ambito urbano di riferimento. Tutti gli interventi dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale attraverso uno specifico Piano di Recupero e gli stessi saranno sottoposti all'attenzione della competente Soprintendenza per essere assentiti.

Non si ritiene pertanto che un intervento di riqualificazione/rifunzionalizzazione di un'area attualmente in stato di degrado possa deprezzare gli immobili limitrofi, ma al contrario valorizzare gli stessi sotto l'aspetto economico.

L'osservazione pertanto non è accoglibile.

- La 2^ e la 3^ osservazione (identiche) (prot. Gen. 171524 e 171539 del 7/5/18) riguardano sia la 1^ variante (aree ex caserma Piave) che la 2^ variante (area tra via Venezia, via del Pescarotto e via Maroncelli)

In ordine alla 1^ variante gli osservanti chiedono che venga stralciato dalla variante ogni riferimento all'assegnazione della capacità edificatoria.

In merito si precisa che, nell'area in questione, si è inteso ammettere l'opportunità per la realizzazione di nuove costruzioni che in base all'art. 7 del D.M. 1444/68 possono sviluppare fino a 5 mc/mq.

Potenzialità che in sede di adozione il Consiglio Comunale ha limitato a 3,5 mc/mq risultando la variante coerente con quanto stabilito dal 2° comma dell'art. 7 della "Zona A" CENTRO STORICO sopracitato.

Gli osservanti chiedono che venga riconosciuta la competenza del Consiglio Comunale all'approvazione del piano attuativo.

In merito si precisa che la legge statale (v. art. 5, c. 13, lett. B - D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011) dispone la competenza della Giunta Comunale all'approvazione dei piani attuativi comunque denominati dalla legislazione Regionale. La L.R. n. 15 del 20/4/18, modificando la L.R. 11/2004, ha definitivamente stabilito, all'art. 20, che la competenza ad approvare i P.U.A. appartiene alla Giunta Comunale.

Per questi 2 punti l'osservazione non è accoglibile.

- Infine gli osservanti , relativamente alla 2^ variante evidenziano che l'edificio realizzato ha una volumetria superiore rispetto all'estensione dell'area oggetto di variante.

Si evidenzia che l'osservazione è corretta e merita accoglimento. Pertanto si modifica l'area oggetto di variante, inserendo nella destinazione a Servizi anche

le aree limitrofe comunque di proprietà dell'Università e precisamente i mappali 768 e 769 del Foglio 72 di N.c.t.

La relativa scheda di variante viene modificata ed allegata alla presente documentazione.

– o O o --

PLANIMETRIE GRAFICHE

VARIANTE AL P.I. PER
L'INDIVIDUAZIONE DI UNA
ZONA DI DEGRADO
NELL'AMBITO DEL CENTRO
STORICO - AREA DELLA
"CASERMA PIAVE"

Intervento di P.I. N. 25

1

NUMERO DELLA VARIANTE

LEGENDA

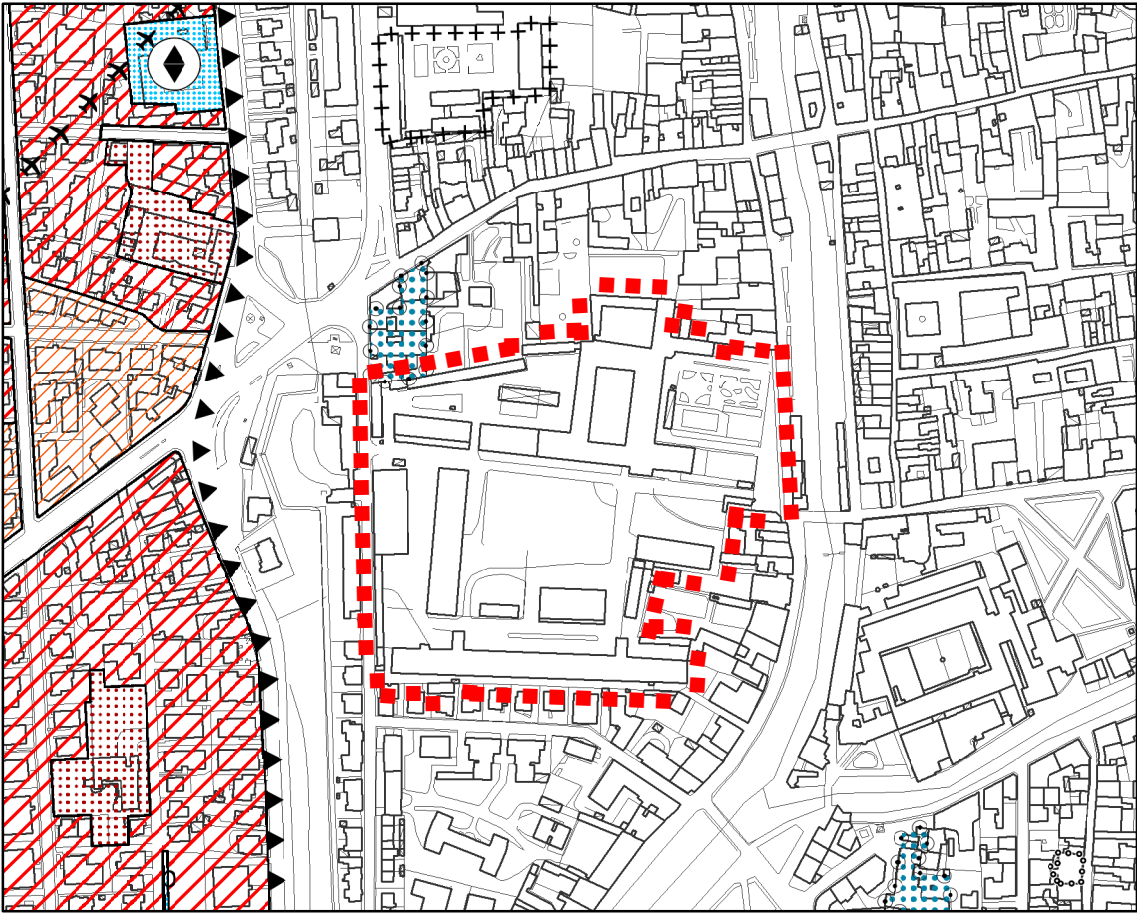
CENTRO STORICO - PARTE III^ NTA

- Perimetro della zona del centro storico - Art. 41
- Perimetro delle zone di degrado nella zona del centro storico. N. numero specifico delle aree disciplinate dall'art 49 - prescrizioni particolari.
- Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi nella zona del centro storico. N. numero specifico delle aree disciplinate dall'art 49 - prescrizioni particolari.
- Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi già attuati e/o approvati nella zona del centro storico - Art. 46
- Ambiti di deroga - Art. 43

Le previsioni di PRG riguardanti le modalità di intervento e le destinazioni d'uso sono rappresentate nelle planimetrie di PRG in scala 1:1000 rispettivamente della serie B1 e della serie B2.

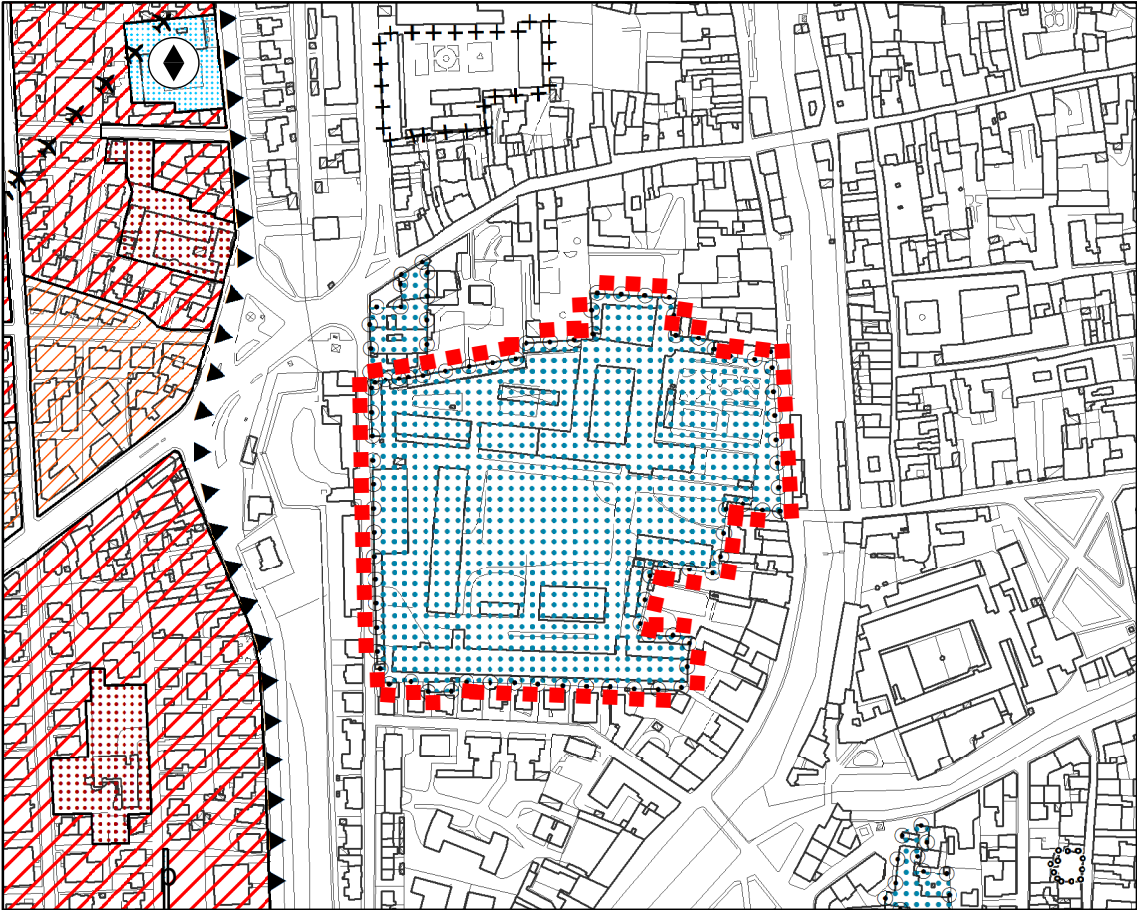


AMBITO DELLA VARIANTE



P.I. VIGENTE

1:5.000



P.I. VARIANTE

1:5.000



PLANIMETRIE GRAFICHE

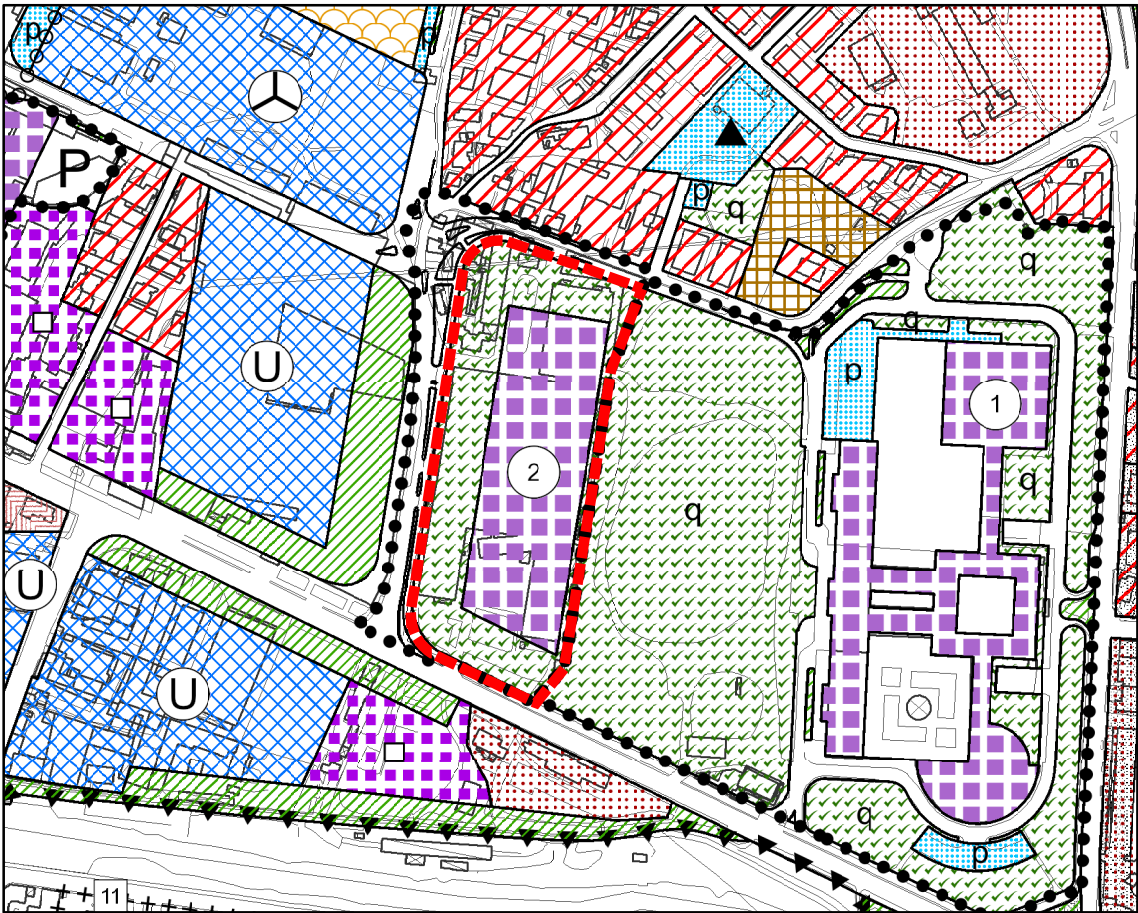
VARIANTE AL P.I. PER LA
CLASSIFICAZIONE DI
UN'AREA PER
ATTREZZATURE
UNIVERSITARIE TRA VIA
VENEZIA, VIA DEL
PESCAROTTO E VIA
MARONCELLI

Intervento di P.I. N. 26

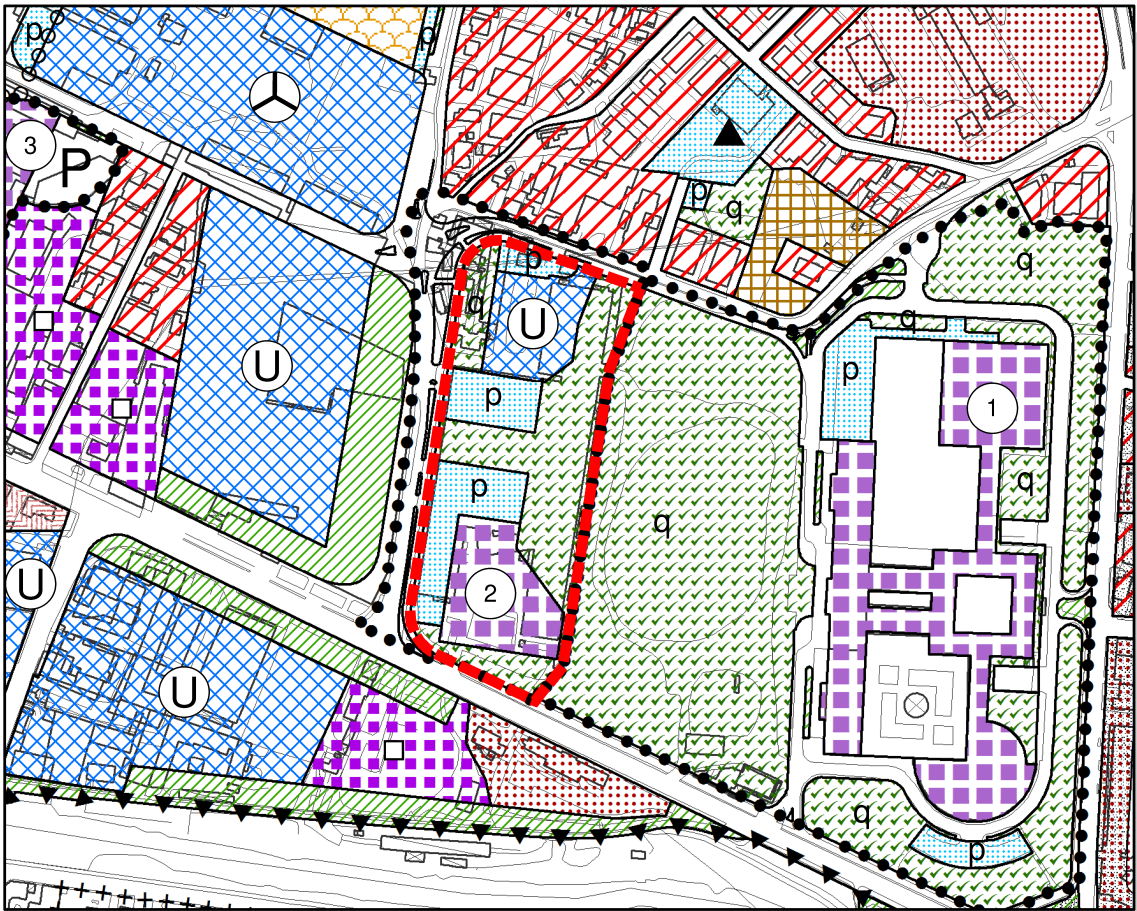
LEGENDA

-  Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale
- Art. 29
-  Zona direzionale (zone a diverso indice di edificazione)
- Art. 19
-  Università
-  PARCHEGGI
-  VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO
-  AMBITO DELLA VARIANTE

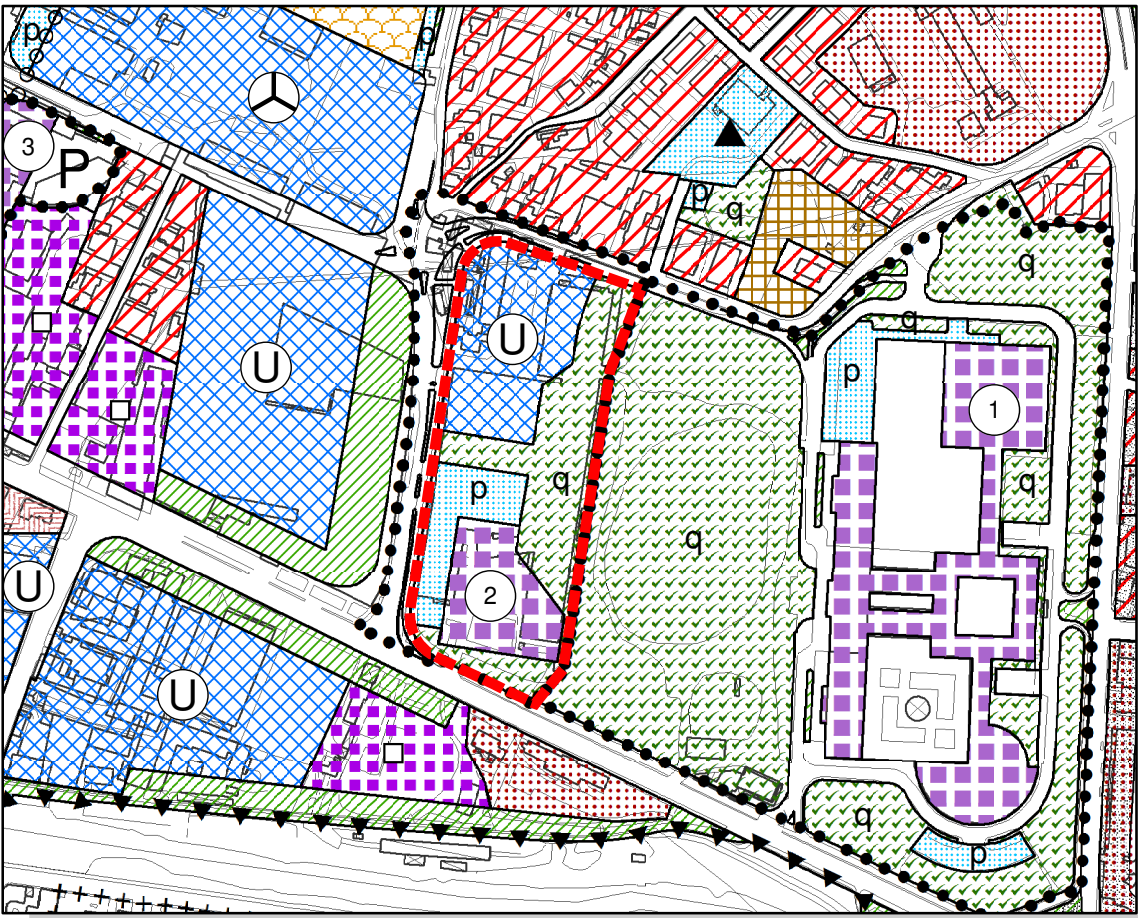
2 NUMERO DELLA VARIANTE



P.I. VIGENTE 1:5.000



P.I. VARIANTE - ADOTTATO 1:5.000



P.I. CONTRODEDOTTO 1:5.000

