

Signori Consiglieri,

Il Presidente dell'Ente S.P.E.S. - Servizi alla Persona Educativi e Sociali, in qualità di proprietario dell'area sita in Padova, via Raggio di Sole n.21, identificata catastalmente al N.C.T. Foglio 86 mappale 652, ha presentato in data 24/7/2015, prot. gen. 197731, richiesta di modifica del Piano degli Interventi dell'area suddetta, denominata "ex Zantomio", ove sono ubicati degli immobili un tempo adibiti a vivaio.

Da più di un ventennio l'area e gli edifici sono stati abbandonati e si trovano in uno stato di assoluto degrado, ricoperti da una vegetazione infestante ed a carattere invasivo. L'intero perimetro, per una larghezza di circa 10 metri, è stato di recente oggetto di un vistoso diradamento associato a potature, attuato per la messa in sicurezza dell'area.

La S.P.E.S. ha chiesto di poter recuperare e valorizzare gli immobili in questione, realizzando anche un nuovo volume nell'area centrale, da poter destinare ad uso residenziale, su tre piani oltre al piano terreno, tipologicamente simile alle costruzioni esistenti in adiacenza. Quanto alla vegetazione esistente, l'Ente propone di far analizzare, con un attento progetto specialistico, i vari individui sia sotto l'aspetto agronomico che paesaggistico.

Si precisa che la superficie del lotto è di complessivi mq. 8.250, con una superficie coperta di mq.1.067,62 ed un volume di mc.2.720. La richiesta riguarda la diminuzione della superficie coperta, portandola a mq.450, a fronte dell'aumento della volumetria a mc.4.500.

L'area in questione è destinata dal vigente P.I. (tavola B ex B2) a "servizi pubblici - verde pubblico e attrezzato". Trattasi di immobili inseriti in Centro Storico nell'Unità di Piano della Classe F - Modalità di tipo F ove è consentita la demolizione degli edifici esistenti senza ricostruzione.

L'Amministrazione Comunale riconosce la primaria importanza della riqualificazione degli immobili esistenti in Centro Storico lasciati in stato di abbandono, anche tramite la modifica dello strumento urbanistico.

La modifica della destinazione urbanistica dell'area "ex Zantomio" sita in via Raggio di Sole n.21, in quanto immobile ubicato in Centro Storico, può avvenire ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art.5.5.1 delle Norme Tecniche del P.A.T. che recita: *"Per quanto riguarda gli immobili già destinati a servizi, qualora siano oggetto di dismissione ed alienazione e/o cartolarizzazione da parte dello Stato, degli Enti Territoriali e/o di Enti Pubblici o di interesse pubblico, la destinazione pubblica può essere modificata in senso privato, previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di un accordo di programma o di un'intesa tra il Comune e il soggetto pubblico o di interesse pubblico proprietario. Tale modifica non costituisce variante al P.R.G. al P.A.T. e/o al P.I."*.

Trattandosi di beni per i quali appare necessario riqualificare l'ambito per eliminare il degrado fisico e funzionale, s'intende destinare gli stessi a "residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico", in analogia con le altre destinazioni previste dal P.I. per le aree contermini, individuando l'area con perimetro specifico in Centro Storico.

Tale modifica di destinazione urbanistica ed aumento volumetrico comporta l'interesse pubblico ad ottenere, a favore del Comune, da parte dell'Ente proprietario dell'immobile e/o dai suoi successivi aventi causa, la monetizzazione pari al 10% del valore commerciale stimato dopo l'esecuzione dei lavori necessari a trasformare il bene immobile nella nuova destinazione. Tale importo dovrà essere corrisposto al Comune, in forma monetizzata, al momento della presentazione del permesso di costruire.

A tal proposito si evidenzia che la Spes aveva già comunicato la propria disponibilità in tal senso in sede di formulazione della richiesta di modifica inoltrata a questo Ente con nota del 24/7/2015, prot. gen.197731, e con successiva nota del 11/2/2016, prot. gen.41852.

Tutto ciò premesso, si propone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno:

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO il P.A.T. ed il P.I. vigenti;

VISTO l'art.5.5.1 delle N.T. del P.A.T.;

VISTO che la IV Commissione Consiliare ha esaminato la proposta di modifica nella seduta del 15/12/2015;

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

D E L I B E R A

1. di approvare, per le motivazioni citate in premessa, la modifica, ai sensi dell'art.5.5.1 delle Norme Tecniche del P.A.T., della destinazione specifica degli immobili individuati come "area "ex Zantomio" in via Raggio di Sole n.21, da "area per servizi pubblici - verde pubblico e attrezzato" a "residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico", come evidenziato nel fascicolo "Modifica del P.I. nella zona del Centro Storico", allegato alla presente deliberazione come parte integrante e contestuale;
2. di dare atto che la modifica di cui sopra non comporta variante al P.A.T. ed al P.I.;
3. di stabilire che la società richiedente dovrà corrispondere al Comune di Padova, prima della presentazione del permesso di costruire, la monetizzazione del 10% del valore dell'immobile come trasformato in base alla nuova destinazione;
4. di stabilire, altresì, la decadenza della presente modifica urbanistica se non verrà presentato il permesso di costruire entro 5 anni dall'esecutività del presente atto;
5. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.