

# COMUNE DI PADOVA

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO  
VIA RUBALTELLI - VIA BOCCACCIO/VIA ZACCONI  
AI SENSI DELL'ART.6 DELLA LEGGE REGIONALE  
23 APRILE 2004 N°11 E S.M.I. IN VARIANTE AL P.I.

ALL  
N°

00

RELAZIONE DESCRITTIVA

PROPONENTI:

PROGETTO:

ARCH. ANGELO BARBATO  
via Dante, 61 – 30035 MIRANO (VE)  
Tel. 041 5703021  
studiobarbato.a@gmail.com  
p.e.c.: angelo.barbato@archiworldpec.it

MENEGAZZI MENEGON  
ARCHITETTI ASSOCIATI  
via Fornace Morandi, 18/4 – 35133 PADOVA (PD)  
Tel. 049 8649367  
mail@menegazzimichelon.it

ARCH. GIANFRANCO ZULIAN  
via Savonarola, 256  
35100 PADOVA (PD)  
Tel. 049 8721524  
e-mail arch.gfz@gmail.com

REDATTO IL

OTTOBRE 2023

AGG.

AGG.

AGG.

AGG.

## COMUNE DI PADOVA

### ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELLA L.R. 11/04 IN VARIANTE AL PI

#### RELAZIONE DESCRITTIVA

##### 1. INTRODUZIONE

IL presente Accordo interessa due compendi immobiliari disgiunti di cui il primo (compendio 1) di proprietà della soc. Almag srl, si localizza in una zona a sud est del quartiere Arcella più precisamente lungo via Rubaltelli , limitrofo all' area del parco Milcovich; il secondo (compendio 2) di proprietà dei F.lli Gironda , localizzato nella zona nord est del quartiere Terranegra, compreso tra le vie Boccaccio e via Zacconi confinante con l' area del parco dei Frassini.

I due compendi risultano catastalmente identificati:

Compendio 1 al fg. 576, part. 640 e 642 di 10.945 mq

Compendio 2 al fg.108, mapp. 1556, di 25.840 mq (la superficie è comprensiva anche di 113 mq già utilizzati a strada pur risultando ancora di proprietà della ditta).

##### 2. SITUAZIONE IN ESSERE

Prima di passare all' illustrazione dell'Accordo, è necessario richiamare brevemente la situazione pregressa del compendio 1, demandando in ogni caso all' **allegato A**) in quanto prodromico allo stesso Accordo.

Il compendio 1, è parte di una zona già destinata dal PI previgente a "Zona di Perequazione Integrata" oggetto di un PUA approvato e tutt'ora in vigore (completamente attuata la infrastrutturazione urbanistica e parzialmente l'edificazione), mentre con il PI vigente, di tutto il compendio in oggetto solo una parte dello stesso risulta ricompreso nella Z.T.O C2 di espansione" la rimanente parte risulta già destinata a F3 verde-parco .

A seguito dell'approvazione, da parte del Comune, del progetto definitivo del parco Milcovich, è emersa l'opportunità /esigenza di un suo ampliamento su parte del compendio 1 inerente la zona già destinata a vede privato dal citato PUA, con attivazione di una procedura di esproprio e determinazione del valore.

A fronte di detta situazione, la proprietà ha avanzato un'ipotesi di intesa per l'attivazione di un procedimento di compensazione urbanistica alternativo all' esproprio, con il riconoscimento di un volume in cambio della cessione bonaria dell'area in parola.

In questo contesto, successivamente il Comune ha dimostrato interesse all' ampliamento del parco Milcovich sull' intero compendio immobiliare in oggetto e ciò anche visto l'interesse della proprietà a cedere al Comune tutto l'immobile, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio equivalente come determinato al successivo punto 6.

##### 3. INTESE

,Alla luce di quanto sopra il Comune, a seguito delle necessarie e dovute verifiche, ha individuato nel compendio 2 l'area del possibile atterraggio; compendio già destinato dal PI previgente a "zona di perequazione ambientale " e attualmente destinato, sulla corta del PI vigente, a Z.T.O. di tipo E1 agricola.

Il Comune quindi ha recepito la disponibilità della proprietà del compendio 2 (F.lli. Gironda) ad addivenire ad un'intesa tra le parti, ovvero a mettere a disposizione della soc. Almag parte dell'area per l'atterraggio del credito edilizio e ciò a fronte del riconoscimento di un volume perequativo (privato) da localizzare su un'altra parte (Area Residua) della stessa area di proprietà,

E' sulla scorta di detto presupposto che si sostanzia il presente accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, in variante al PI vigente. Nel merito la variante al Pi vigente, il cui perimetro comprende il compendio 1 e 2, consiste nel cambio della destinazione d'uso dei due compendi rispettivamente: da zona C2 di espansione a zona a verde- parco F3 ; da zona E1 a zona C2 di espansione; con l'individuazione, su quest' ultima, di due ambiti suscettibili di edificazione ferma restando la cessione al Comune della rimanente parte per verde-parco.

#### **4. ACCORDO**

In sintesi, con espresso richiamo agli elaborati allegati all' Accordo e più in generale al testo dell' Accordo, la finalità dello stesso è principalmente orientata all'ampliamento di due parchi urbani: Milcovich ( 10.945 mq) e Frassini ( 15.138 mq ), attraverso l'attuazione di una zona di espansione individuata sul compendio 2, articolata, come già accennato, in due ambiti suscettibili di edificazione: ambito A) di atterraggio del credito edilizio di 6.251 mq.( al netto dei 113 di proprietà già utilizzati a strada); ambito B) di localizzazione del volume perequativo sull' area residua di 4.338,( la rimanente parte per verde- parco da cedere al Comune unitamente alla cessione dell'intero compendio 1, per una superficie complessiva 26.083 mq ( ai quali vanno aggiunti i citati 113 mq ) e comunque per una superficie non inferiore al 70% della superficie del perimetro dell' Accordo di 36.785 mq.

#### **5. ATTUAZIONE DELL' ACCORDO**

L' attuazione dell'Accordo è subordinato all' approvazione di un PUA, il cui perimetro comprende i due compendi 1 e 2, disgiunti (PUA ad arcipelago), per una superficie complessiva 36.785 mq; allo stato calcolata su base catastale, al lordo delle previste opere di urbanizzazione; superficie suscettibile di precisazione in sede di presentazione di PUA a seguito del rilievo topografico.

I contenuti sostanziali dell'edificazione dell'Accordo sono:

-volume complessivo previsto 13.538 mc, così ripartito: Ambito A) - atterraggio credito edilizio per 9.679 mc; Ambito B) - volume perequativo per 3.859 mc derivante dall' applicazione dell'indice di 0,15 mc/mq in rapporto alla superficie di riferimento del compendio 2 di 25.727 mq al netto dei più volte citati 113 mq (25.840 mq-113 mq);

-altezza massima dell'edificazione 12,00mt;

-distacchi dell'edificazione nel rispetto della normativa comunque da definire in sede di PUA;

- opere di urbanizzazione primarie e servizi, come rappresentati nell' allegato Tav. 4,

-cessione aree per verde-parco non inferiore al 70% del perimetro dell'Accordo, evidenziando che il bacino di laminazione per l'invarianza idraulica va localizzato sull' area a verde- parco del compendio 2.

La cessione dell'area Almag e dell'area dei Frassini, nonché delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, è prevista contestualmente alla sottoscrizione della convenzione inerente al PUA.

Fermo quanto sopra corre l'obbligo di sottolineare che rispetto a quanto previsto nell' allegato Tav.4, in sede di formazione del PUA potranno essere approvate varianti alla distribuzione e numero dei lotti edificatori privati interni a ciascun Ambito A e B, nel rispetto dei caratteri prescrittivi e ferma l'ammissibilità che l'attuazione del volume di ogni singolo ambito può avvenire con la presentazione di uno o più titoli edilizi.

Con specifico riferimento all' ambito B), il rilascio del primo titolo abilitativo è subordinato alla corresponsione dei soli oneri di urbanizzazione secondari e del contributo di costruzione nonché del contributo straordinario come riassunto al successivo punto 7, meglio definito nell' allegato C

## **6. DETERMINAZIONE DE VOLUME COMPENSATIVO (COMPENDIO 1)**

Al fine di evitare la duplicazione dei costi già sostenuti per il compendio 1 dalla soc. Almag, la stessa, in prima istanza, ha presentato al Comune una proposta di valutazione del costo delle previste opere di urbanizzazione e delle spese tecniche necessarie al trasferimento del volume (atterraggio) sul compendio 2, prospettando un volume compensativo pari a 3.403 mc, da sommare al volume di 7.376 mc, già previsto per lo stesso compendio 1, per un volume complessivo di 10.779, che va trasferito quale credito edilizio.

A seguito delle analisi e verifiche del Comune, la richiesta come sopra proposta dalla società è stata ridefinita in diminuzione, con un concordamento per un volume pari a 2.303mc e quindi per un totale del credito di 9.679 mc **(vedi allegato B)**

## **7. VALUTAZIONE CONVENIENZA PUBBLICA (CONTRIBUTO STRAORDINARIO)**

Considerato che la superficie complessiva del perimetro dell'Accordo risulta di 36.785 mq articolata per il compendio 1 in 10.945 mq, per il compendio 2 in 25.840 (comprensivi dei citati 113 mq );

considerato altresì che del compendio 2 la superficie dell' ambito B) risulta di 4.338 mq, la superficie da considerare in cessione (6.364 mq – 113 mq) risulta di 21.389 mq (6.251mq + 15.138 mq ) mq. Detta superficie rappresenta uno dei parametri di riferimento per il calcolo della convenienza pubblica (contributo straordinario); con l'applicazione dei criteri di calcolo vigenti, a fronte di un volume previsto di 3.859 mc, si riscontra un contributo di 27.460,00 €. **( vedi allegato C)**

## **8. ELABORATI**

Gli elaborati dell'Accordo sono costituiti oltre che dal testo dell'Accordo e dalla presente relazione descrittiva (Allegato 0 0) dai seguenti elaborati:

Allegato A – Situazione Pregressa Ambito 1;

Allegato B - Determinazione Volume compensativo Ambito 1;

Allegato C- Valutazione Convenienza Pubblica

Allegato D Caratterizzazione dei siti

Allegato Tav.01 Inquadramento Urbanistico;

Allegato Tav. 02 Piano degli Interventi: PI vigente e variante

Allegato Tav. 03 Zonizzazione di Variante

AllegatoTav.04 Ipotesi Planivolumetrico