



Variante

63

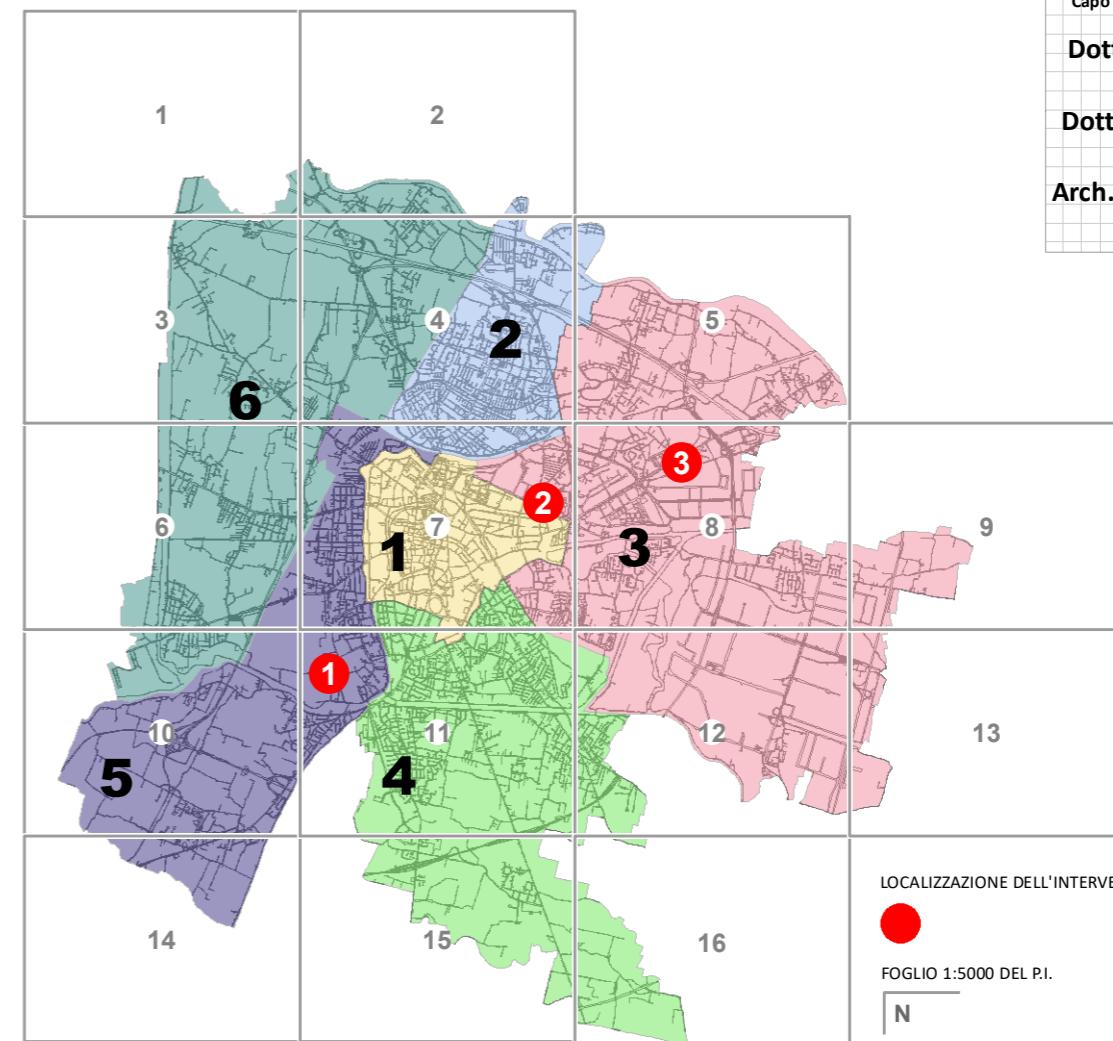
Anno

2022

Scala

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
Accordo pubblico privato ex art 6 L.R. 11/2004
finalizzato all'ampliamento del parco del Basso Isonzo.
DOCUMENTO PRELIMINARE

Capo Settore Urbanistica e
Servizi Catastali
Dott. Danilo Guarti
A.S.
Dott. Luisa Zugolaro
Progettista
Arch. Vanni Baldisseri



LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



FOGLIO 1:5000 DEL P.I.

N

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

***Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 finalizzato
all'ampliamento del Parco Del Basso Isonzo***

DOCUMENTO PRELIMINARE

Il presente documento da' avvio al percorso pianificatorio finalizzato all'attuazione di un Accordo Pubblico Privato presentato all'Amministrazione da parte della ditta ASPIAG SERVICE S.R.L. e riguardante la modifica delle previsioni urbanistiche di alcune aree di sua proprietà.

L'Accordo, i cui contenuti sono stati considerati di rilevante interesse pubblico, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 in data 04/04/2022 e successivamente sottoscritto dal Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali e dal legale rappresentante della ditta proponente, in data 19/05/2022.

Il Rilevante Interesse Pubblico riconosciuto all'Accordo è stato riscontrato, in particolare, nella possibilità di ampliamento del parco del Basso Isonzo, possibilità che persegue le finalità dell'Amministrazione Comunale volte a ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli a favore della loro destinazione a verde pubblico tramite anche il meccanismo della delocalizzazione e concentrazione dei volumi, nonché nell'acquisizione al patrimonio comunale dell'area circostante il cimitero di San Lazzaro per una superficie di circa 24.500 mq.

Nello specifico la variante urbanistica al Piano degli Interventi è finalizzata allo spostamento delle volumetrie previste e autorizzate nel PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO" (pari circa a mc 30.020), alla cessione delle relative aree per una superficie di circa mq 36.850 ed a consentire un diverso sviluppo urbanistico di altre aree di proprietà della ditta ASPIAG SERVICE S.R.L. di seguito individuate.

La potenzialità edificatoria del PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO" (mc 30.020) sarà trasferita, a seguito dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi, nell'ambito del PUA "Centro Direzionale C. Rizzato - secondo stralcio", andando ad aggiungersi alla volumetria già ivi prevista pari a circa mc 30.100, per una potenzialità edificatoria complessiva pari a circa mc 60.120.

Ulteriore fondo interessato della presente variante è, infine, un terreno di

proprietà della ditta ASPIAG SERVICE S.R.L. in parte già facente parte del PUA denominato PT1 (Fg. 76, mappali 44, 45, 83 e 85) e in parte no (Fg. 76, mappale 46 e Fg. 57, mappali 81, 82, 591, 592, 593, 594, 595), terreni ai quali, a seguito della presente variante, viene attribuita una nuova e diversa disciplina urbanistica.

L'accordo prevede:

i. AREA PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO"

Impegno da parte di ASPIAG SERVICE S.R.L. a cedere al Comune di Padova l'intera area del PUA, senza versamento di corrispettivo e con assunzione delle spese e degli oneri correlati al trasferimento, con espressa rinunzia ad ogni corrispettivo e/o indennizzo per la volumetria ivi insediabile, ivi compreso il rimborso degli oneri di urbanizzazione secondaria già versati per un importo pari ad € 300.200,00, che saranno computati a titolo di monetizzazione degli standard pubblici a parcheggio nell'ambito dell'intervento del PUA "CENTRO DIREZIONALE C. RIZZATO", impegnandosi a formalizzare il relativo trasferimento entro il termine di 30 giorni dall'approvazione della variante al P.I.;

ii. AREA PUA "PT1 TRA VIA SAN MARCO E VIA DELLE GRAZIE"

Impegno da parte del Comune di Padova a dare avvio all'iter di formazione e approvazione della variante al P.I. finalizzata alla modifica dell'attuale disciplina urbanistica edilizia dell'area e aree limitrofe, in conformità ai seguenti contenuti:

- a)**
- (Superficie d'ambito) s.a. da 31.392 mq a 83.188 mq;
 - (Superficie di zona) s.z. da 31.392 mq a 33.695 mq;
 - (Superficie coperta) s.c. massima 15.696 mq (invariata);
 - (Superficie di vendita) s.v. massima 11.274 mq (invariata);

- (Superficie accessoria) s. acc. massima 1.866 mq;
- (Superficie lorda di pavimento) s.l.p. massima da 18.835 mq a 20.379 mq;
- standard a parcheggio pubblico 14.894 mq;
- standard a verde pubblico 7.326 mq;
- altezza massima 24 m;

b) ripermimetrazione dell'ambito del vigente Piano Urbanistico Attuativo (PT1) al fine della ricomprensione delle aree censite al NCT Foglio 76, mapp.le 46 e Foglio 57, mapp.li 81, 82, 591, 592, 593, 594, 595, con riconoscimento di una superficie lorda di pavimento pari a totali 20.379 mq, costituiti da mq 17.186 già previsti dall'attuale titolo edilizio, da mq 1.649 di superficie residua disponibile dall'originaria superficie di zona e relativo indice, da mq 1.216 derivanti dalla ricomprensione dei fabbricati ubicati nelle aree censite al NCT Foglio 76, mapp.le 46, da mq 328 derivanti dalla ricomprensione dei fabbricati ubicati nelle aree censite al NCT Foglio 57 mapp.le 82, con onere in capo ad ASPIAG SERVICE S.R.L. di dimostrazione della legittimità urbanistico/edilizia dei fabbricati presenti, in fase attuativa dell'intervento;

c) invarianza del progetto delle infrastrutture pubbliche rispetto a quanto già approvato (raccordo Gandhi), fatti salvi eventuali adeguamenti necessari in sede progettuale e/o esecutiva e limitazione della superficie commerciale, con esclusione del settore alimentare (come già oggi disciplinato) a 13.140 mq, ferma restando la superficie massima di vendita di mq 11.274, con la possibilità di realizzarli parte al piano terra e parte al primo piano; destinazione direzionale, turistico ricettiva, turistico ricettiva complementare e somministrazione per circa 7.239 mq, anche per rispondere ad esigenze organizzative ed amministrative della proponente Aspiag Service S.r.l., fatta salva la possibilità di destinare quota parte non superiore al 25% di questa ultima superficie a spazi ludico-ricreativi/fitness;

d) cessione, quale standard aggiuntivo e compensativo, delle aree limitrofe al cimitero di san Lazzaro per complessivi mq 24.500 circa, censite al NCT del Comune di Padova al Foglio 57, mapp.li 592, 593, 594, 595 e facenti parte dell'ambito complessivo, con espressa rinuncia alle potenzialità edificatorie dell'area censita al NCT del comune di Padova al Foglio 57, mapp.le 82 che a seguito dell'intervenuto adeguamento dell'ampiezza delle aree di rispetto cimiteriale risulta di fatto inedificabile;

iii. AREA PUA "CENTRO DIREZIONALE C. RIZZATO"

Impegno da parte del comune di Padova a dare avvio all'iter di formazione e approvazione della variante al P.I. finalizzata alla modifica dell'attuale disciplina urbanistica edilizia dell'area, in conformità ai seguenti contenuti:

- a)**
- (superficie di zona) s.z. da 11.007 mq a 12.607 mq di cui:
 - s.z. comparto commerciale 9.122 mq;
 - s.z. comparto altri usi 3.485 mq;
 - (superficie coperta) s.c. massima 6.450 mq di cui:
 - s.c. comparto commerciale 3.400 mq;
 - s.c. comparto altri usi 3.050 mq;
 - (superficie di vendita) s.v. massima 1.868 mq (invariata);
 - (superficie accessoria) s. acc. massima 1.532 mq;
 - (volume) v. da 30.100 mc a 60.120 mc di cui:
 - v. commerciale 14.655 mc;
 - v. altri usi 45.465 mc;
 - (superficie lorda di pavimento) s.l.p. massima 16.030 mq di cui:
 - s.l.p. commerciale 3.400 mq;
 - s.l.p. altri usi 12.630 mq;
 - standard a parcheggio pubblico mq 6.752, monetizzabili per la parte eccedente i mq. 1700, ai valori previsti dal vigente regolamento per le

monetizzazioni degli standard urbanistici. La predetta superficie di mq. 1.700 corrisponde alla parte di parcheggio interrato che verrà asservito ad uso pubblico in ampliamento a quello esistente, già oggi sottoposto alla medesima disciplina, che nel prospettato intervento sarà oggetto di demolizione e ricostruzione;

- standard a verde pubblico mq 8.012 da poter reperire all'interno della superficie di zona ampliata dell'ambito PT1;

- altezza massima m 28;

- è ammesso il trasferimento di volume/slp da un comparto all'altro, all'interno dell'area PUA Centro Direzionale C. Rizzato, nel limite del 25% e ferme restando le superfici ad uso commerciale e di vendita già definite;

b) riconoscimento di una ulteriore cubatura di 30.020 mc, per il tramite del cosiddetto trasferimento di cubatura dalle aree oggetto del PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO", per un totale di 60.120 mc, con mantenimento della destinazione commerciale (ivi compresa la somministrazione) di 14.655 mc e destinazioni direzionale, turistico ricettiva, turistico ricettiva complementare, somministrazione, residenziale e spazi universitari degli ulteriori 45.465 mc. Gli standard a verde che tale potenzialità aggiuntiva genera si intendono assolti in forza della cessione di parte delle aree facenti parte del PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO", mentre quelli a parcheggio verranno monetizzati per la superficie eccedente i 1.700 mq, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004, in conformità a quanto già previsto dagli artt. 8 bis e 19, u.c., delle N.T.A. del vigente P.I., dovendo il relativo importo ritenersi compensato in parte con gli oneri secondari già corrisposti al Comune di Padova nell'ambito dell'intervento del PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO" e in parte con il valore di parte delle residue aree cedute nell'ambito PT1 ampliato;

c) conferma dell'unitaria struttura di vendita c.d. medio-grande, alimentare e non alimentare, attualmente già prevista, con i già precisati limiti dimensionali di sup. di vendita massima pari a mq 1.868 e sup. accessorie massime pari a 1.532 mq;

- d) osservanza di una distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà pubblica pari a m. 3;
- e) demolizione, ricostruzione e ampliamento per una superficie di circa 1.780 mq del parcheggio interrato ad uso pubblico esistente.

Concludendo, l'obiettivo della variante al Piano degli Interventi, il cui iter di approvazione viene formalmente avviato con il presente documento preliminare ex dell'art. 18, comma 1, della LR n.11/2004, è, quindi, quello di adeguare la pianificazione urbanistica (P.I. Vigente e Secondo P.I.) sulla base dell'accordo sottoscritto.

La variante fin qui illustrata deve, pertanto, essere introdotta come nuova disciplina urbanistica delle aree interessate all'interno del vigente Piano degli Interventi e, contestualmente, anche nel secondo Piano degli Interventi attualmente adottato.

Nello specifico la procedura da seguire è la seguente:

- 1- avvio della procedura di variante al Piano degli Interventi vigente e al secondo Piano degli Interventi, tramite l'illustrazione del Documento Preliminare da parte del Sindaco in Consiglio Comunale.
- 2- Acquisizione dei pareri da parte del genio Civile e dei competenti consorzi di Bonifica;
- 2- Adozione della Variante al vigente Piano degli Interventi e al secondo Piano degli Interventi attualmente solo adottato.
- 3- Pubblicazione degli strumenti urbanistici adottati;

4- Avvio procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS tramite la presentazione del Rapporto Ambientale alla Regione Veneto (il procedimento di Valutazione di Incidenza Ambientale viene accorpato al procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex. D.Lgs. 152/2004 art. 10, comma 3;

5- Controdeduzioni alle Osservazioni;

6- Approvazione della variante.

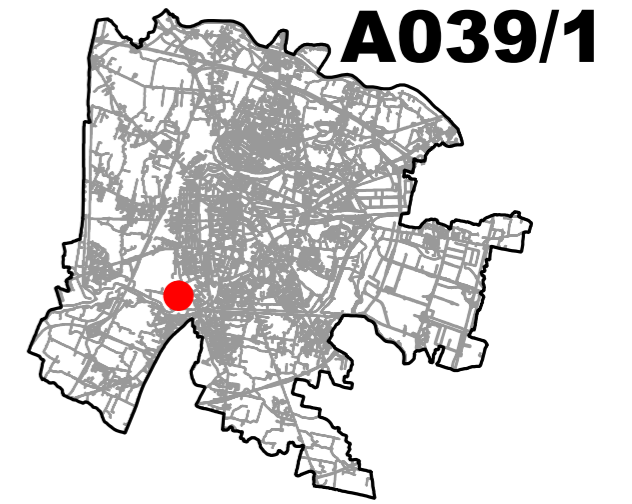
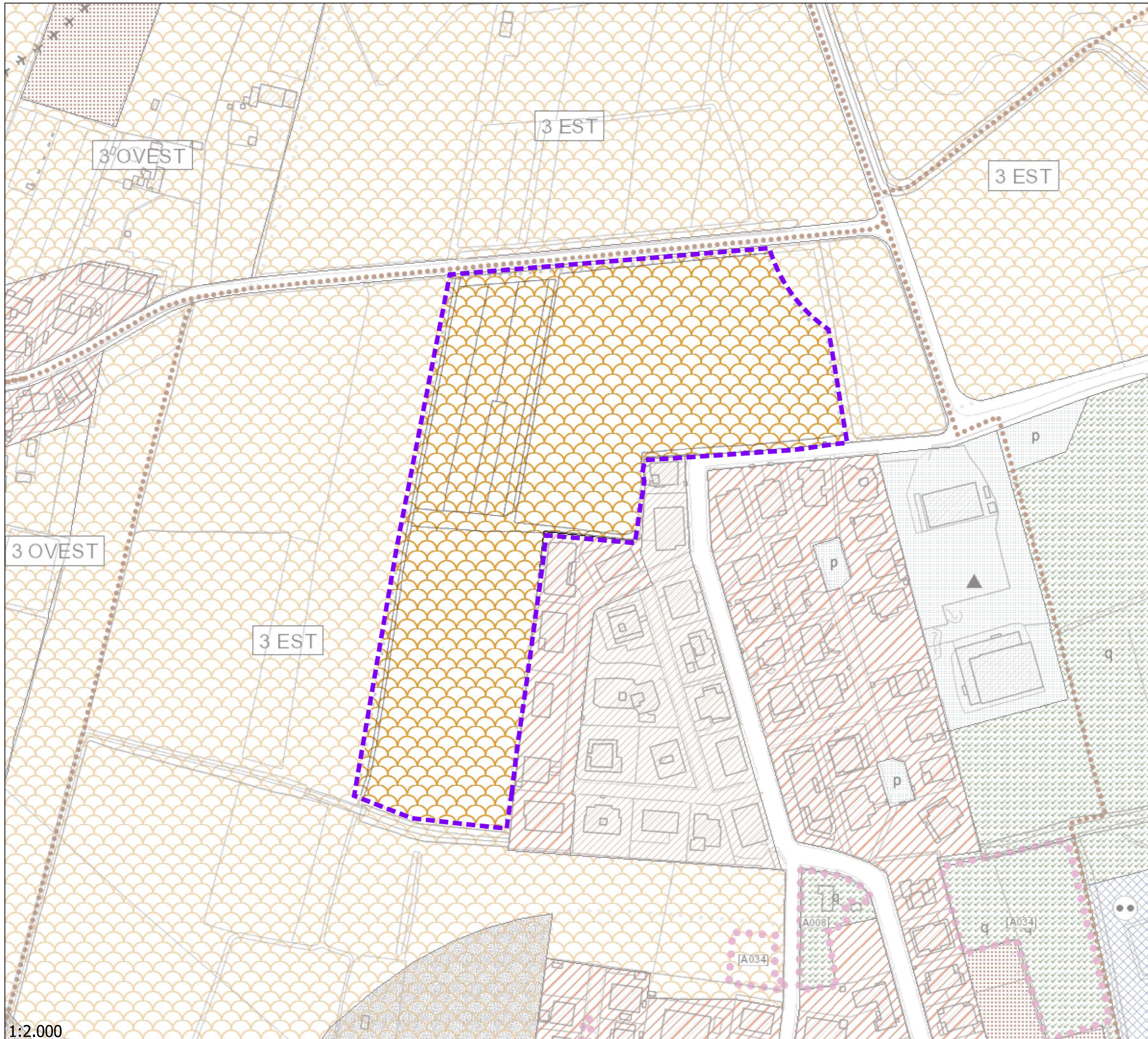
Viene contestualmente aperta la concertazione con gli Enti Pubblici ed Associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

Si allegano al presente documento le schede di inquadramento cartografico dell'area oggetto della proposta di variante.

IL SINDACO

Documenti tecnici integrati nel documento:

- Piano degli Interventi vigente: n. 3 Schede grafiche Accordo Pubblico Privato;
- 2° Piano degli Interventi: n. 3 Schede grafiche Accordo Pubblico Privato;



A039/1

AMBITO 1

SUPERFICIE IN CESSIONE mq: 36850

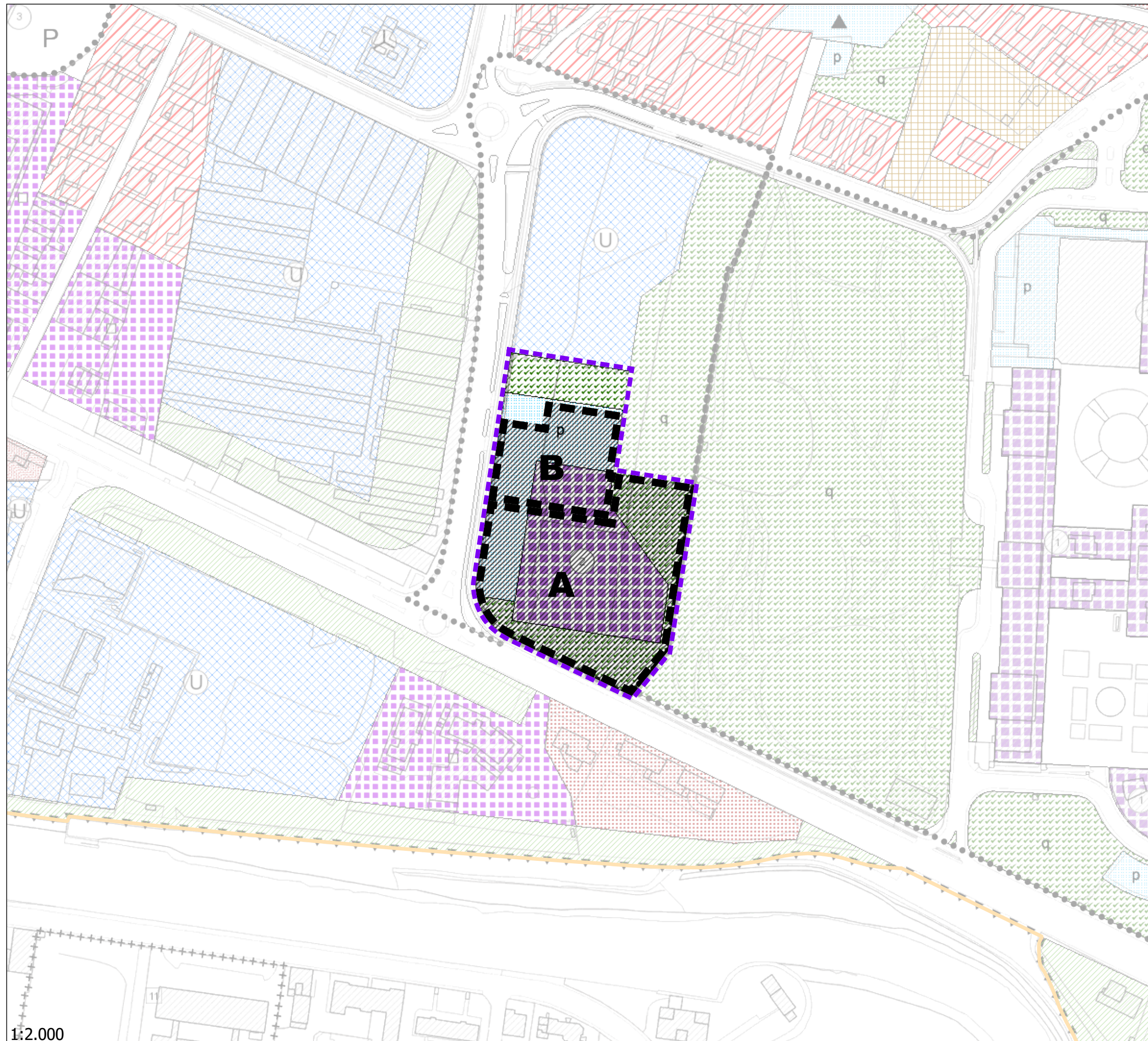
PRESCRIZIONI

Destinazioni ammesse: Verde Pubblico

Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 approvato con D.C.C. n. 36/2022 la cui disciplina prevale su quella della presente scheda.

1:2.000

 Perimetro dell'accordo



AMBITO 2

COMPARTO "A" COMMERCIALE mq:	9122
COMPARTO "B" ALTRI USI mq:	3485
SUP. COPERTA "A" COMM. mq:	3400
SUP. COPERTA "B" ALTRI USI mq:	3050
SUPERFICIE DI VENDITA MAX mq:	1868
VOLUME "A" COMMERCIALE mc:	14655
VOLUME "B" ALTRI USI mc:	45465
S.L.P. "A" COMMERCIALE mq:	3400
S.L.P. "B" ALTRI USI mq:	12630
STANDARD A VERDE mq:	8012
STANDARD A PARCHEGGIO mq:	6752
ALTEZZA MAX m:	28

PRESCRIZIONI:

Destinazioni ammesse: struttura di vendita medio-grande, alimentare e non alimentare nel comparto "A"; Direzionale, residenziale, spazi universitari, turistico ricettiva, turistico ricettiva complementare e somministrazione nel comparto "B"; con possibili trasposizioni di volume/S.L.P. da un comparto all'altro nel limite del 25% ferme restando le superfici commerciali già definite.

Il Volume è il parametro di riferimento per le destinazioni residenziali, turistico-ricettive e turistico-ricettive complementari. La S.L.P. è il parametro di riferimento per le destinazioni commerciali, direzionali, spazi universitari e somministrazione. In nessun caso potrà essere superato il volume massimo indicato.

Gli standards urbanistici dovranno essere adeguati alle destinazioni progettuali e congruati a favore dell' A.C. mediante monetizzazione.

E' ammessa la monetizzazione di parte degli standard a parcheggio pubblico, ed è ammesso il reperimento degli standard a verde nell'ambito 3.

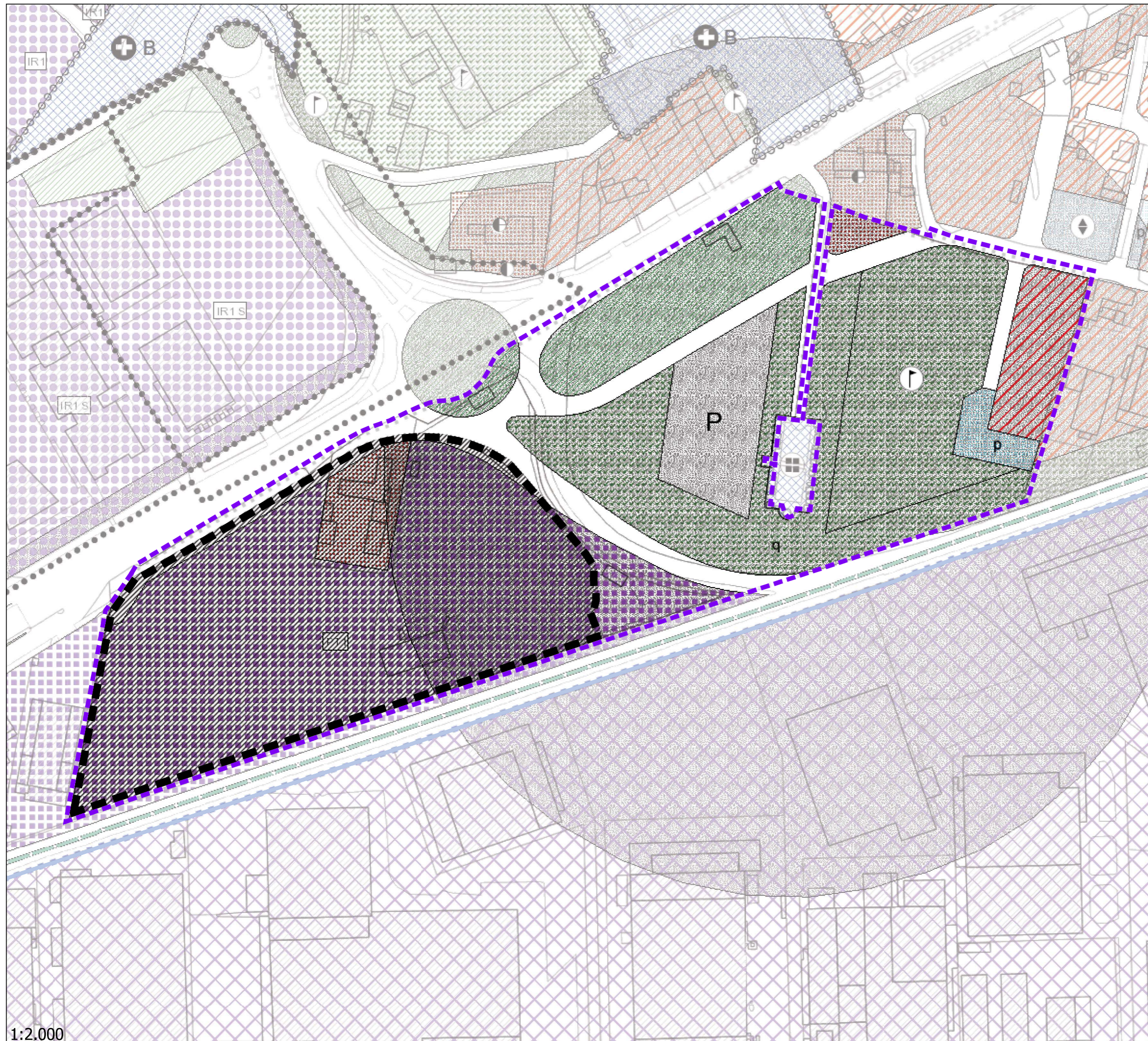
Distanza minima dai confini con la proprietà pubblica pari a ml 3.

Demolizione, ricostruzione ed ampliamento del parcheggio interrato ad uso pubblico.

Accordo Pubblico-Privato D.C.C. n. 36/2022 la cui disciplina prevale su quella della presente scheda.

 Perimetro dell'accordo

 Lotti edificabili (Comparti A e B)



A039/3

AMBITO 3

SUPERFICIE D'AMBITO mq:	83188
LOTTO EDIFICABILE mq:	33695
SUPERFICIE COPERTA MAX mq:	15696
SUPERFICIE DI VENDITA MAX mq:	11274
SUPERFICIE ACCESSORIA MAX mq:	1866
S.L.P. MAX mq:	20379
STANDARD A PARCHEGGIO mq:	14894
STANDARD A VERDE mq:	7326
ALTEZZA MAX m:	24

PRESCRIZIONI



Destinazioni ammesse: Commerciale per massimo 13.140 mq, con esclusione del settore alimentare; Direzionale, turistico ricettiva, turistico ricettiva complementare e somministrazione per circa 7.239 mq con possibilità di destinarne una quota non superiore al 25% a spazi ludico-ricreativi/fitness.

La S.L.P. max assegnata comprende le superfici degli edifici esistenti previsti in demolizione e la rinuncia alla potenzialità edificatoria dell'area destinata a "Zona residenziale 4 di completamento".

Invarianza del progetto delle infrastrutture pubbliche rispetto a quanto già approvato, salvo adeguamenti necessari in fase progettuale e/o esecutiva.

Cessione a titolo di standard aggiuntivo e compensativo delle aree limitrofe al cimitero di San Lazzaro, facenti parte della superficie d'ambito.

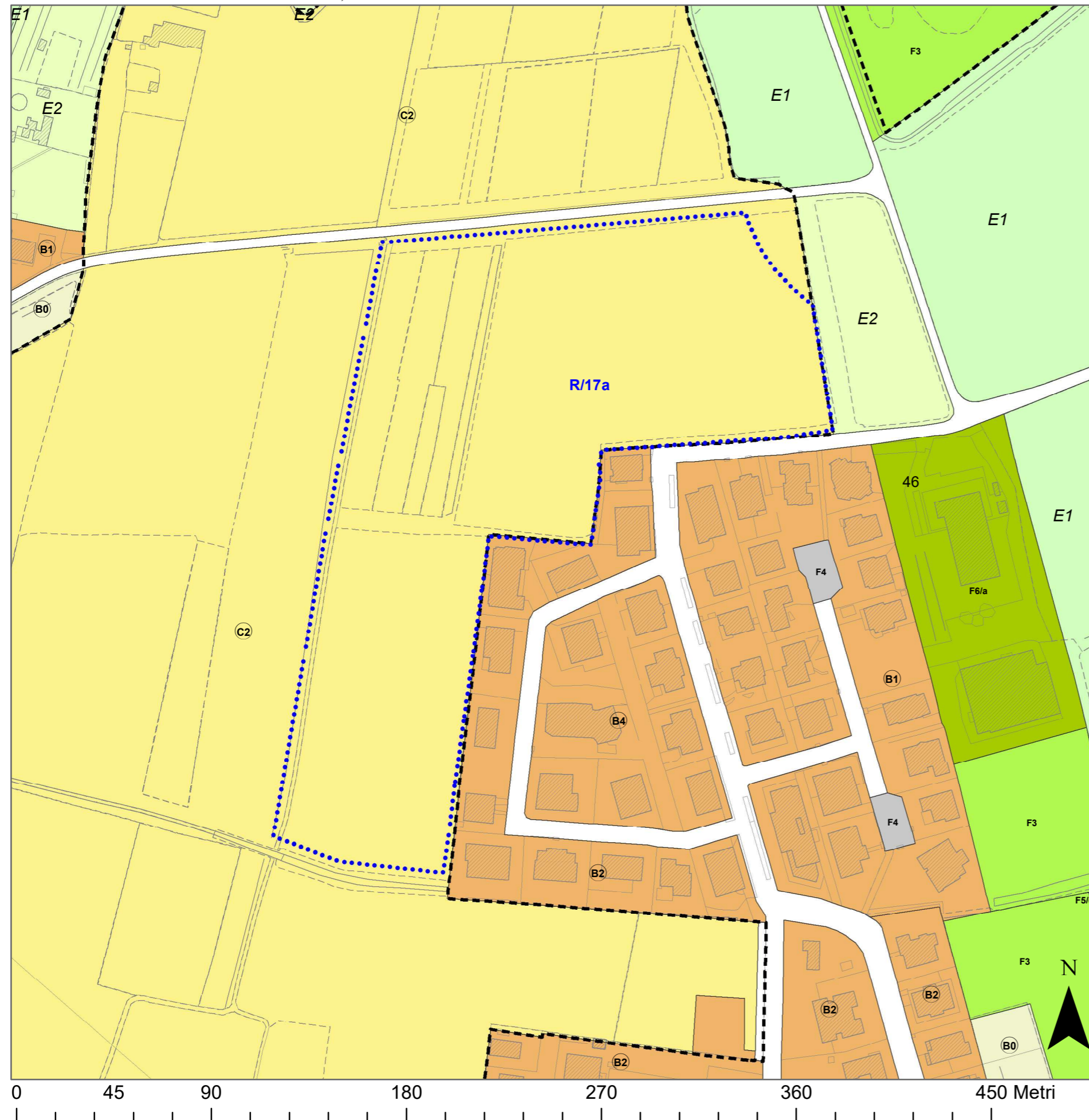
Accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004 approvato con D.C.C. n. 36/2022 la cui disciplina prevale su quella della presente scheda.

-  Perimetro dell'accordo
-  Lotto edificabile

1:2.000

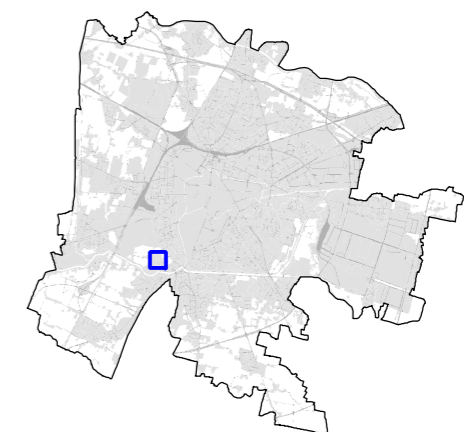


SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.000



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UBICAZIONE	Sacra Famiglia
INDIRIZZO	Via Lucca
ATTO DI RIFERIMENTO	Accordo ex Art. 6 della LR 11/2004
FOGLIO	135
PARTICELLE	839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854
SUPERFICIE	36.850 mq
DESTINAZIONI D'USO	Verde Pubblico
MODALITÀ DI INTERVENTO	-
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (It)	-
CAPACITÀ EDIFICATORIA (V/SLP)	-
ALTEZZA (H)	-
STANDARD URBANISTICI PRIMARI	-
NORMA DI RIFERIMENTO	-
CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)	-
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Vedere Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 4/4/2022 e sottoscritto in data 19/05/2022

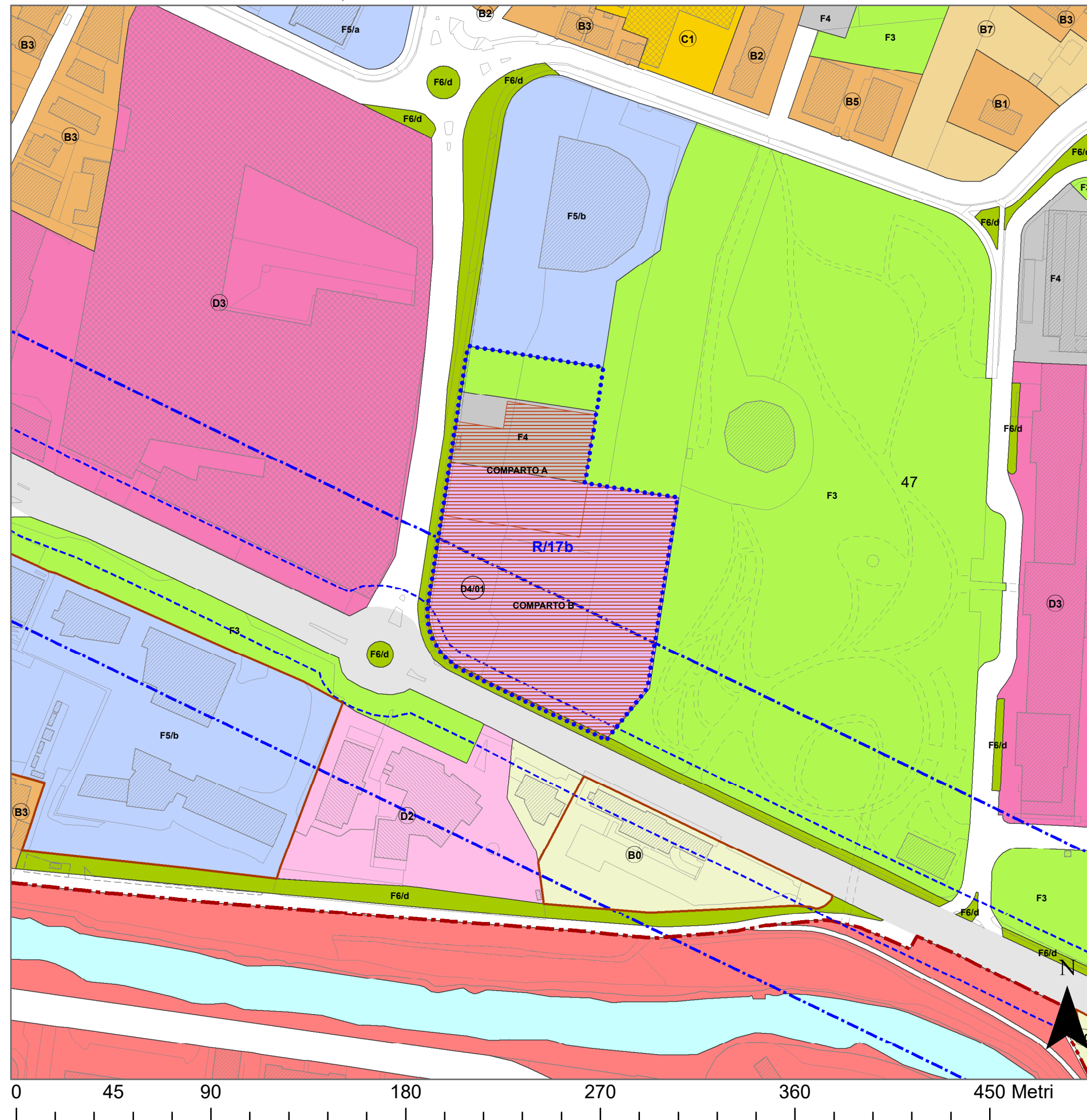


R/17a

SCHEDA
AREA DI RIGENERAZIONE



SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.000



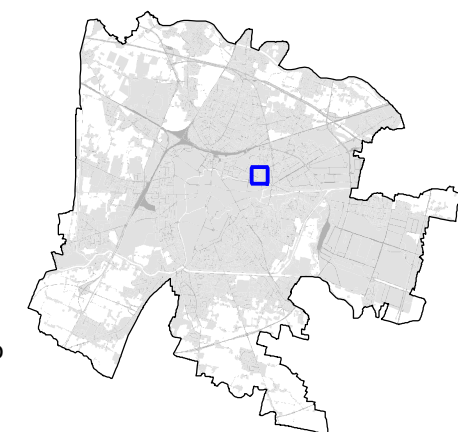
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- UBICAZIONE Stanga
- INDIRIZZO Via Venezia
- ATTO Accordo ex Art. 6 della LR 11/2004
- DI RIFERIMENTO
- FOGLIO 72
- PARTICELLE 585-782-780

- SUPERFICIE 14.146 mq (ambito complessivo d'intervento)
- DESTINAZIONI Commerciale, Direzionale, Turistico ricettivo,
D'USO Turistico complementare e somministrazione,
spazi universitari
- MODALITÀ PUA
- DI INTERVENTO
- INDICE DI EDIFICABILITÀ -
TERRITORIALE (It)
- CAPACITÀ EDIFICATORIA 60120 mc
(V/SLP)

- ALTEZZA (H) 28 ml
- STANDARD URBANISTICI 14764 mq (parzialmente monetizzabili)
PRIMARI
- NORMA DI RIFERIMENTO Disciplina specificata nell'accordo approvato
- CONTRIBUTO -
STRAORDINARIO (CS)

- PRESCRIZIONI Vedere Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.
PARTICOLARI 11/2004, approvato con Deliberazione del
Consiglio Comunale n. 36 del 4/4/2022 e
sottoscritto in data 19/05/2022.
Riferimento N.T.O. Art. 28 - Tabella Normativa
relativa alle sottozone D4, scheda n.1

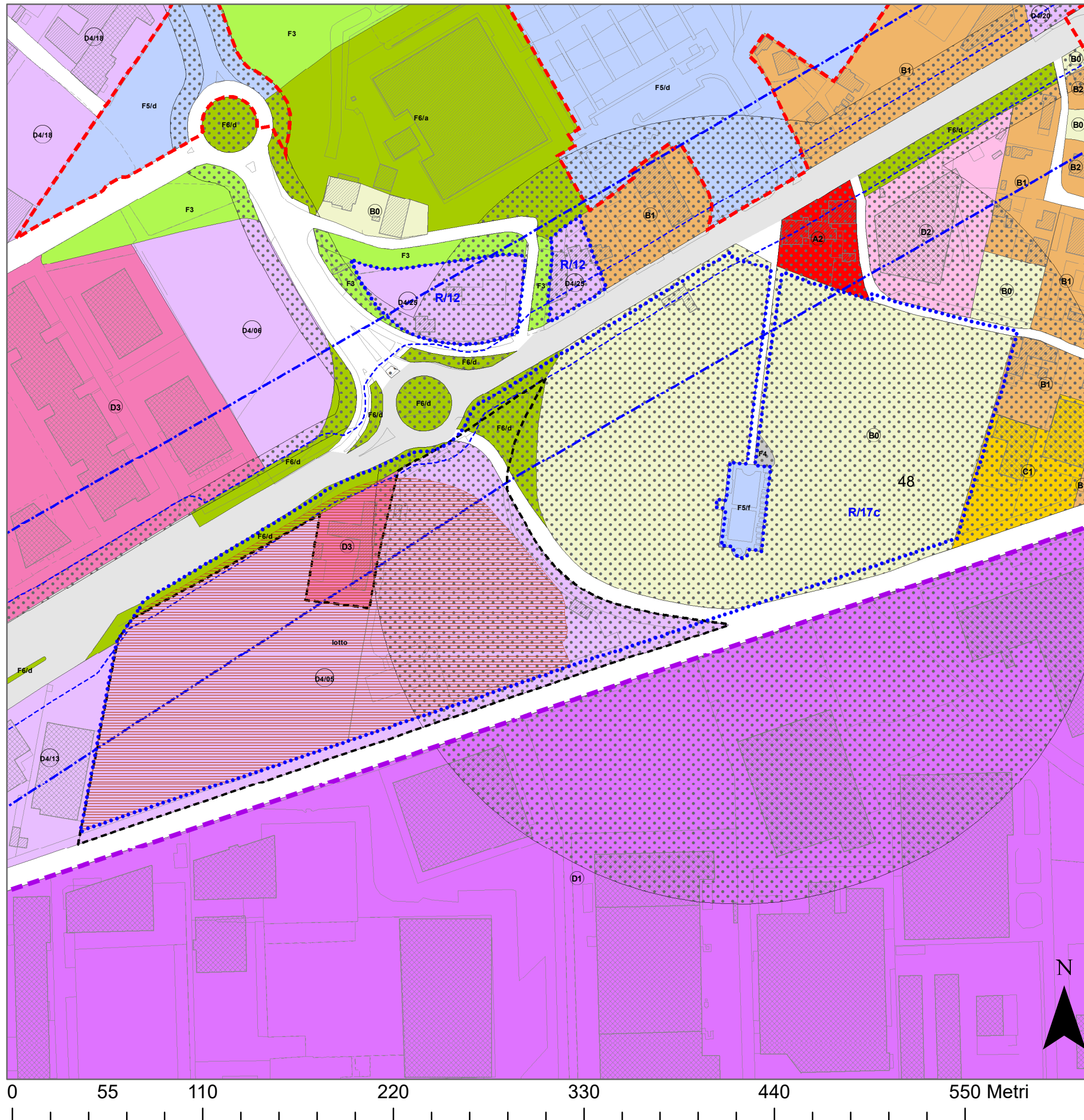


R/17b

SCHEDA
AREA DI RIGENERAZIONE



SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.500



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UBICAZIONE San Lazzaro

INDIRIZZO Via San Marco

ATTO Accordo ex Art. 6 della LR 11/2004

DI RIFERIMENTO

FOGLIO 57 / 76

PARTICELLE 594-595-672-593-82-81-591 / 85-45-44-46-83-84

SUPERFICIE 79.922 mq

DESTINAZIONI Commerciale non alimentare, Turistico ricettivo,
D'USO Turistico complementare e somministrazione,
spazi universitari

MODALITÀ PUA
DI INTERVENTO

INDICE DI EDIFICABILITÀ -
TERRITORIALE (It)

CAPACITÀ EDIFICATORIA 20379 mq S.L.P.
(V/SLP)

ALTEZZA (H) 24 ml

STANDARD URBANISTICI 22220 mq
PRIMARI

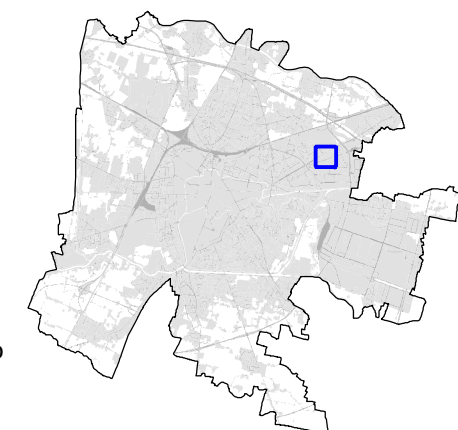
NORMA DI RIFERIMENTO Disciplina specificata nell'accordo approvato

CONTRIBUTO
STRAORDINARIO (CS)

PRESCRIZIONI Vedere Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.
PARTICOLARI 11/2004, approvato con Deliberazione del
Consiglio Comunale n. 36 del 4/4/2022 e
sottoscritto in data 19/05/2022.

Riferimento N.T.O. Art. 28 - Tabella Normativa
relativa alle sottozone D4, scheda n.5

 Lotto/Comparto
edificabile



R/17c

SCHEDE
AREA DI RIGENERAZIONE