

COMUNE DI PADOVA

Settore Pianificazione Urbanistica



**Programma di Riqualificazione Urbana - P.R.U. "IL SUPERAMENTO DEI MARGINI"
D.M. 21.12.1994**

**PROGETTO GUIDA MASTER PLAN DEL NUOVO INTERVENTO
URBANISTICO IN VARIANTE PER LE AREE DI CONCENTRAZIONE
VOLUMETRICA T1 E T3
INTERNE AL P.R.U. IL SUPERAMENTO DEI MARGINI.**

**ALLEGATO ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE DI RICONOSCIMENTO
DI INTERESSE PUBBLICO IN FORZA DELL'ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
DI CUI ALLA DELIBERA DI G.C. N. 391/2019**

CONTENUTI:

- Inquadramento
- Relazione descrittiva
- Linee guida di attuazione
- Validità ed efficacia
- Dimensionamento urbanistico
- Zonizzazione attuativa
- Schede normative unità di spazio T.1 e T.3 in variante
- Elenco elaborati:

II MASTER PLAN - INQUADRAMENTO

il Comune di Padova, nel dicembre del 1998, approvava il progetto urbanistico del Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) nelle aree comprese tra le Vie Sarpi e Annibale da Bassano, oggetto di un Accordo di Programma, sottoscritto dal Ministero dei Lavori Pubblici, dalla Regione Veneto, dal Comune di Padova, nonché dall'A.T.E.R. di Padova.

Tra i contenuti del piano vi erano la riqualificazione di alcune aree in degrado e interessate marginalmente dallo sviluppo urbanistico ed edilizio della città, poste a Nord e a Sud del fascio dei binari ferroviari in prossimità della Stazione ferroviaria.

Il piano prevedeva, con il contributo dei privati proprietari di dette aree, la realizzazione dell'infrastruttura viaria poi configuratasi nel nuovo Cavalcavia Sarpi e con le nuove vie di transito da e per la città per mezzo dello stesso.

Con il privato furono convenzionati una serie di aspetti e di oneri e obblighi a carico degli stessi (cessione gratuita delle aree necessarie all'infrastruttura, dazione di importanti e straordinari contributi per realizzazione di opere di infrastrutturazione, bonifica aree, contributi per gli espropri dei proprietari dissenzienti, ecc.) e parimenti fu redatto un progetto di edificazione con un mix funzionale commerciale, direzionale residenziale ricettivo, volto alla riqualificazione, attraverso l'iniziativa privata, della porzione di depresso interessata dal Programma.

La convenzione definitiva con i privati fu siglata nel luglio 2006.

Le opere infrastrutturali contenuti nel Programma di Riqualificazione furono negli anni a venire interamente realizzate per quanto riguarda gli interessi pubblici legati all'infrastruttura viaria. La crisi economica iniziata con il 2008 arrestò invece le ipotesi di realizzazione dei programmi edilizi privati in esso contenuti e rimasero senza esito con il protrarsi della crisi che ha attraversato il paese negli anni a seguire.

All'inizio del 2019, si approssimava lo scadere della convenzione urbanistica siglata nel 2006 senza che fosse stato possibile alcuno sviluppo del progetto pensato all'epoca.

Nel frattempo erano state assolte monetizzazioni a favore dell'Amministrazione Comunale per oltre 2 milioni di Euro. Dato il lungo periodo intercorso, i contenuti del programma edilizio previsto nel 2006 scontava ormai una inattualità nell'interesse del mercato immobiliare a sviluppare il progetto con il mix funzionale previsto (residenziale frammisto ad attività commerciali/direzionali generiche).

Altresì era, ed è, manifesta la necessità di un ripensamento progettuale della situazione urbanistica delle aree coinvolte nel P.R.U. soprattutto quelle a Nord della ferrovia, la cosiddetta ansa Borgomagnano, che nel frattempo ha visto peggiorare una situazione di degrado sociale.

Dopo una serie di incontri con l'Amministrazione Comunale, su una iniziale nuova proposta insediativa della stessa per le aree a nord della ferrovia, si è addivenuto alla proroga della convenzione in scadenza per un triennio, pattuendo attraverso la sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale da parte dei privati, l'obiettivo di rivedere i contenuti progettuali delle aree del mancato sviluppo, garantendo altresì ai privati il mantenimento dei diritti edificatori maturati attraverso gli obblighi convenzionali che nel frattempo i privati avevano assolto.

L'impegno sottoscritto è stato quello di condividere con l'amministrazione comunale un rinnovato progetto di interesse comune al nuovo sviluppo urbanistico delle aree.

Il progetto qui rappresentato è derivato da quell'impegno e delinea gli indirizzi progettuali di un'area più ampia di quelle in proprietà delle ditte private coinvolgendo anche un'area interna al PRU di proprietà comunale e un'area esterna al PRU di un proprietario terzo.

Tale progettualità ampia è stata dall'Amministrazione e dalla compagine privata che se ne è accolta l'onere della progettazione programmatica, al fine di poter delineare una strategia di trasformazione urbanistica di un comparto di città che pur potendo attivarsi in tempi diversi declini una strategia insediativa coerente con le problematiche presenti.

RELAZIONE DESCRITTIVA

Il progetto guida di seguito descritto (Master Plan) interviene in quattro macro aree divise secondo i soggetti proprietari:

da Ovest verso Est una prima area in proprietà delle ditte riunite nel Consorzio sottoscrittore del PRU, una seconda area in proprietà del Comune e anch'essa inserita nel PRU, una area di proprietà di una società immobiliare facente capo alla famiglia Funghi, un'ultima area, di maggior dimensioni, in proprietà delle ditte riunite nel consorzio e aderenti al PRU.

Il caposaldo trainante del programma progettuale è stato suggerito e fortemente caldeggiato dall'Amministrazione Comunale e prevede che nell'area di principale dimensione in proprietà della compagine privata sottoscrittrice dell'atto d'obbligo, si insedi un complesso edilizio destinato a raccogliere una serie di imprese attive in città ma disperse in diverse localizzazioni, accomunate dall'essere aziende che fondano le loro attività con contenuti di alta innovazione e ricerca. Aziende e intraprese riunibili sotto lo slogan di "imprese della conoscenza e operanti nei settori dell'innovazione tecnologica.

Una sorta di HUB che riunisca attività peculiari che possano trarre reciproco vantaggio dall'essere vicine in un mutuo confronto e insediate in un contesto ricco di servizi al lavoro e al lavoratore che si caratterizzi per uno standard elevato di qualità dei luoghi in termini di architettura propri e di servizi.

Il complesso edilizio pensato si dota quindi di superfici per il lavoro delle singole aziende frazionabili ma anche di estensioni ampie oltre i mq 1.000 al piano, innervate da servizi alla persona legati al tempo libero (wellness e fitness), al piccolo commercio di vicinato, alla ristorazione, a servizi quali un auditorium in uso delle stesse aziende, alla presenza di ampi spazi scoperti pubblici, che consentano una vita della giornata lavorativa ricca di facilitazioni di incontro e scambio.

Al lato opposto verso Ovest nella seconda area di proprietà delle ditte proponenti, è stato ipotizzato un edificio a servizi alla persona che consenta di funzionare anche per l'intero quartiere gravitante e potrebbe avere in indirizzo rivolto a servizi di carattere socio sanitario.

Il tema dei servizi è quello generatore dell'intero progetto guida che, partendo dalla opportunità creata dall'insediamento delle imprese dell'innovazione, consenta su di un piano parallelo di innervare tutta l'ansa Borgomagnano di un'asta di servizi che rendano l'intervento permeabile al quartiere gravitante più prossimo e attrattivo del più ampio settore urbano dell'Arcella.

Un'asta di servizi che il progetto delinea fisicamente con un percorso ciclo pedonale, alberato, che congiunge i due estremi del comparto urbano, da realizzarsi nelle aree di proprietà comunale e di proprietà privata oggi non inserita nel P.R.U. Oltre il già citato immobile a carattere socio sanitario e di servizio alla persona, proseguendo da Ovest verso Est nell'area comunale, trovano posto l'attrezzamento di attività storicamente già presenti nel sito e rivolte al tempo libero delle famiglie e dei bambini, alla possibilità di rivalutare la presenza del mondo associazionistico presente anch'esso storicamente negli edifici di proprietà comunale ma molto vivo e presente in tutto il quartiere prossimale, immaginando attraverso la ristrutturazione dell'immobile oggi presente una sorta di centro civico da destinare a manifestazione e produzione di forme di pubblico spettacolo o di intrattenimento da affidare anche alle stesse associazioni già presenti.

Sulla gronda verso la ferrovia il progetto prevede un'ampia area verde, organizzata a parco pubblico attrezzato, nel quale diluire e organizzare le attività per il tempo libero descritte.

Un'ulteriore riflessione dedicata a un possibile elemento di rinnovato sviluppo dell'area, il progetto lo colloca nell'area di proprietà privata a confine con l'area comunale. Qui si è riflettuto anche sulla scorta di esempi mutuati da esperienze riconducibili a quartieri di altre città in condizioni simili di marginalità. Si tratta di insediare un mercato cittadino, coperto e costituito di micro stand che consentano alle molteplici attività sorte spontaneamente negli ultimi anni nel quartiere Arcella, di trovare qui un punto di aggregazione e di scambio. Si tratta di attività legate sia all'artigianato, sia al food, spesso portatrici di tradizioni e culture non locali che si sono ormai diffusamente insediate nel quartiere, trovando in questo mercato un elemento di centralizzazione che consenta un livello di radicamento organizzato riducendo il livello di precarietà oggi spesso presente nel quartiere.

Diversamente o a corollario di questa ipotesi, il mercato potrebbe essere dedicato ad altri usi e settori merceologici che in ogni caso mantengono l'essenza della caratteristica di tutti i mercati che è quello di essere per eccellenza luogo di intrusione e scambio.

Al fine di garantire una valorizzazione economica dell'area di proprietà privata esterna al PRU, il progetto guida di quest'area, oltre al mercato (che comunque ha di per sé un evidente valore immobiliare derivabile dalle rendite locative degli "stand"), prevede la presenza di un secondo immobile sempre destinato alla

localizzazione di aziende presenti nell'insediamento confinante e legate al comparto dell'innovation technology.

La struttura del piano guida consente di far funzionare i due comparti in proprietà delle ditte sottoscrittrici della convenzione urbanistica a prescindere dall'unitarietà dell'intervento essendo queste autonome sotto il profilo funzionale e degli standard urbanistici necessari. Dato questo che consente di immaginare per queste, una volta attivate, il ruolo di caposaldo generatore per il rinnovo delle aree in cui andranno a insediarsi.

Nel suo insieme le quantità edificatorie espresse nel piano guida portano ad una riduzione complessiva del carico edificatorio presente nel comparto, oltre quello già previsto dal PRU.

La proprietà comunale vede mantenuta la sua dotazione edilizia esistente pari a una SLP di ca mq . 1.880;

La proprietà privata non inserita nel PRU passa da attuale SLP di ca. mq 9.500 a SLP di progetto di mq 4.100;

Le proprietà private aderenti al PRU sviluppano una SLP nell'area a Ovest di mq 2.000 e nell'area a est una SLP di mq 20.860 con funzioni miste direzionali, commerciali e a servizio. Per le attività commerciali, saranno espressamente vietate le medie strutture di vendita oltre i mq 250.

Gli standard a verde delle due aree private sono ampiamente garantite dal progetto.

I parcheggi pubblici sono previsti parte in superficie parte al primo livello interrato. I parcheggi privati sono garantiti per un complessivo di ca. 400 posti auto al primo livello interrato delle aree private.

LINEE GUIDA DI ATTUAZIONE

Le presenti indicazioni descrivono le varianti che il nuovo progetto di massima urbanistico (Master Plan) introduce nelle aree facenti parte del Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riquilificazione Urbana per le "Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano", redatto ai sensi del D.M. 21.12.1994 come successivamente modificato con D.M. 30.10.1997, la cui disciplina normativa è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione ad esso allegata e descritte nel Piano degli Interventi.

Il presente nuovo Master Plan è conseguente all'atto d'obbligo sottoscritto dai privati proprietari delle aree di seguito descritte. L'atto d'obbligo è stato sottoscritto in conformità della delibera di Giunta Comunale n. 391/2019 nella quale è prevista la presentazione da parte dei proprietari delle aree in oggetto di una variante progettuale ai contenuti insediativi previsti dal Progetto Urbanistico Definitivo del P.R.U.

La presente variante interviene su alcuni aspetti insediativi di due aree di concentrazione volumetrica inserite nel P.R.U. in proprietà di attuatori privati e identificate come Unità di Spazio di Concentrazione Volumetrica T.1 e T. 3 poste al nord del fascio dei binari ferroviari.

L'atto d'obbligo richiamato e collegato alla Delibera di Giunta Comunale 391/2019 prevede l'attivazione di una proposta di variante progettuale anche per la unità di Spazio di Concentrazione Volumetrica identificata come T.7 e posta al sud del fascio dei binari ferroviari. Per tale area il presente Master Plan non prevede alcuna modifica progettuale in questa fase e ne mantiene efficaci le N.T.A. vigenti sino a future proposte di variante progettuale nei termini contenuti nella Delibera di G.C. richiamata.

Le Aree oggetto del nuovo Master Plan sono inserite nel P.R.U. richiamato e la presente variante descrive i contenuti delle nuove linee guida progettuali illustrate anche graficamente negli allegati elaborati di cui al successivo elenco.

La variante progettuale non comporta incremento alla superficie territoriale del PRU. Tuttavia al fine di descrivere un coerente possibile sviluppo del settore urbano ampio, il Master Plan ha delineato anche la previsione di trasformazione sia dell'area inserita nel P.R.U. di proprietà del Comune di Padova, identificata nel Progetto Urbanistico Definitivo richiamato come area U.d.S. di concentrazione dei volumi T.2, sia di un'area non inserita nel P.R.U. ma confinante con le aree in progettazione, identificata negli elaborati planimetrici del Master Plan con le lettere T. Z. L'obiettivo è stato quello di indicare uno sviluppo coerente di un comparto urbanistico omogeneo che tenga conto delle specifiche linee di sviluppo urbanistico delle aree sottoposte all'atto d'obbligo sopra richiamato.

L'attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici, opere di urbanizzazione e di rete stradale interna, a cura dei privati nelle Unità di Spazio di Concentrazione Volumetrica di cui al presente Master Plan, sarà disciplinata da apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori conseguentemente alla approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 11 del 23.04.2004.

Ove il Master Plan non indichi contenuti di variante alla disciplina del Programma di Riquilificazione Urbana "il Superamento dei Margini", e alle sue N.T.A. si intendono vevoli quelle vigenti descritte in esse e nei suoi apparati grafici.

VALIDITÀ ED EFFICACIA

I termini di validità ed efficacia della presente proposta di variante di P.R.U. coincidono con quelli contenuti della Delibera di G.C. n. 319/2029. I contenuti del presente Master plan sono quindi da intendersi prodromici alla definizione di un progetto definitivo in variante a quello vigente, da redigersi sulla base dei contenuti pianificatori descritti nel presente testo e nelle planimetrie allegata finalizzate alla redazione di un piano urbanistico da approvare ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 11 del 23.04.2004..

DIMENSIONAMENTO URBANISTICO

- L'edificazione nelle U.d.S. per la concentrazione dei Volumi T.1 e T.3 è consentita per le destinazioni d'uso commerciale, direzionale, turistica e a servizi, secondo le seguenti quantità massime:

- U.d.S. T.1 sino al raggiungimento di una capacità edificatoria fuori terra massima di mc 6.000;
- U.d.S. T.3 sino al raggiungimento di una capacità edificatoria fuori terra massima di mc 62.580.

- In entrambe le U.d.S T.1 e T.3 non è consentita la realizzazione di piccole e medie strutture di vendita con superficie netta di pavimento superiore a mq. 250 relativamente al comparto alimentare ma con esclusione delle attività di ristorazione che è invece consentita anche per superfici maggiori.

Le condizioni di smaltimento delle acque attraverso manufatti e attraverso la naturale permeabilità del suolo sono espresse nei Criteri Generali di compatibilità idraulica del comune di Padova dettati dal Genio Civile e sono assunte come riferimento nei progetti degli interventi del PRU.

ZONIZZAZIONE ATTUATIVA

L'attuazione del Piano degli Interventi è disciplinata dal Titolo 3 delle N.T.A. del Programma di Riquilificazione Urbana "il Superamento dei Margini" oltre che nella planimetria "P3 - Zonizzazione Attuativa" e nelle Schede Normative delle Unità di Spazio.

Le nuove modalità di intervento e le caratteristiche tecniche ed esecutive saranno indicate in coerenza con i contenuti del futuro progetto definitivo che dovrà uniformarsi alle linee guida contenute nel presente Master Plan con riferimento a destinazioni d'uso ammesse e quantità edificabili

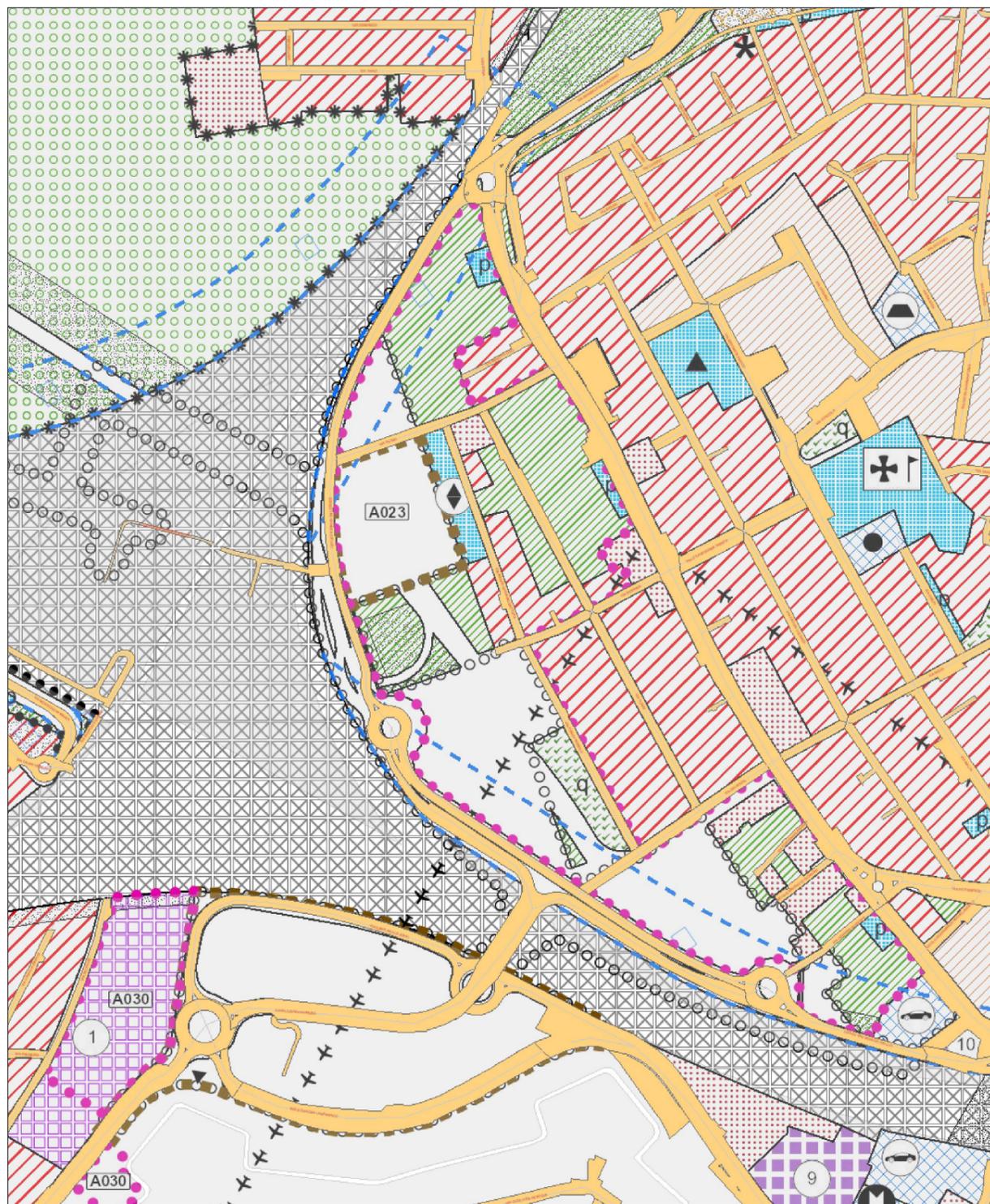
SCHEDE NORMATIVE DELLE UNITA' DI SPAZIO T.1 E T.3 IN VARIANTE

T.1 Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi - Variante Linee Guida Master Plan di cui alla Delibera di G.C. 391/2019 -									
VOLUME COMPESSIVO			(V)	mc	6.000				
DESTINAZIONE RESIDENZIALE			(ER)	mc	0				
Edilizia privata libera			(ERPR)	mc	0				
Edilizia privata convenzionata			(EPC)	mc	0				
Edilizia pubblica			(ERP)	mc	0				
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA E SERVIZI			(ET)	mc	6.000				
			(SlpET)	mq	2.000				
SUPERFICI A SERVIZI			mq	all'interno della stessa U.d.S.	in altre U.d.S.	TOT			
SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI			mq	0	0	0			
Attrezzature di interesse comune			mq	0	0	0			
Aree a verde			mq	0	0	0			
Parcheggi			mq	0	0	0			
SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, SERVIZI, ECC.			mq	3049	0	3049			
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.			mq	994	0	994			
Parcheggi			mq	2.055	0	2.055			
Criteria per la progettazione degli interventi ad integrazione delle disposizioni grafiche Limiti di distanza: Distanza minima tra edifici: 10m Distanza minima tra corpi di fabbrica: 10m Distanza minima dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste all'interno dell'U.d.S.: 0m									

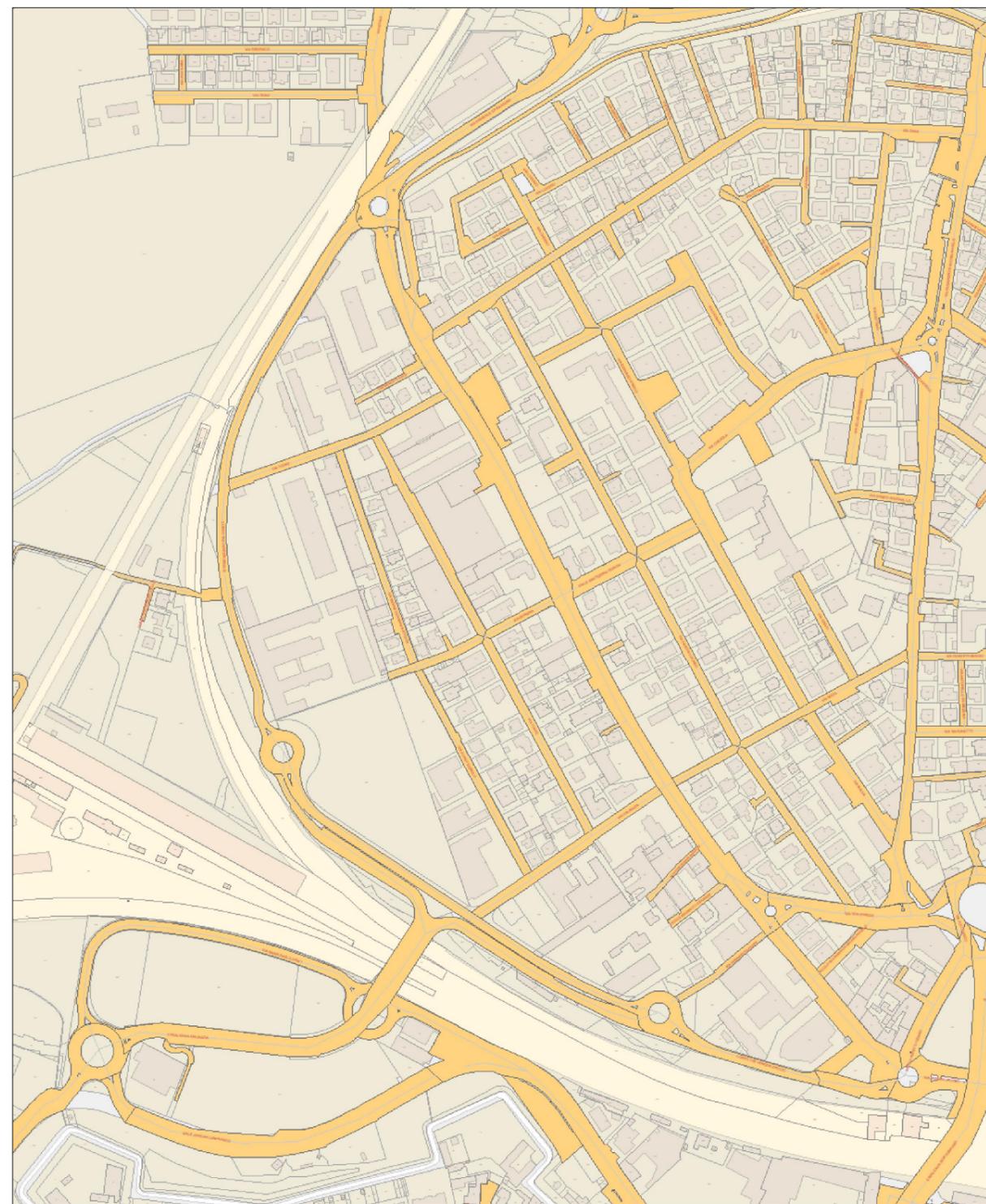
T.3 Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi - Variante Linee Guida Master Plan di cui alla Delibera di G.C. 391/2019 -									
VOLUME COMPESSIVO			(V)	mc	62.580				
DESTINAZIONE RESIDENZIALE			(ER)	mc	0				
Edilizia privata libera			(ERPR)	mc	0				
Edilizia privata convenzionata			(EPC)	mc	0				
Edilizia pubblica			(ERP)	mc	0				
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, SERVIZI			(ET)	mc	62.580				
			(SlpET)	mq	20.860				
SUPERFICI A SERVIZI			mq	all'interno della stessa U.d.S.	in altre U.d.S.	TOT			
SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI			mq	0	0	0			
Attrezzature di interesse comune			mq	0	0	0			
Aree a verde			mq	0	0	0			
Parcheggi			mq	0	0	0			
SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, SERVIZI, ECC.			mq	15985	703	16688			
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.			mq	7.641	703	8.344			
Parcheggi p TERRA			mq	4.618	0	8.344			
Parcheggi p -1			mq	3.726	0				
Criteria per la progettazione degli interventi ad integrazione delle disposizioni grafiche Limiti di distanza: Distanza minima tra edifici: 10m Distanza minima tra corpi di fabbrica: 10m Distanza minima dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste all'interno dell'U.d.S.: 0m									

ELENCO ELABORATI

- PRU VAR TAV 1 INQUADRAMENTO
- PRU VAR TAV 2 ST FATTO
- PRU VAR TAV 3 DEST USO AREE
- PRU VAR TAV 4 UDS T1 T3
- PRU VAR TAV 5 ASSETTO FUNZIONALE
- PRU VAR TAV 6 VISTA ZENITALE
- PRU VAR TAV 7 VISTA SUD OVEST
- PRU VAR TAV 8 VISTA NORD OVEST



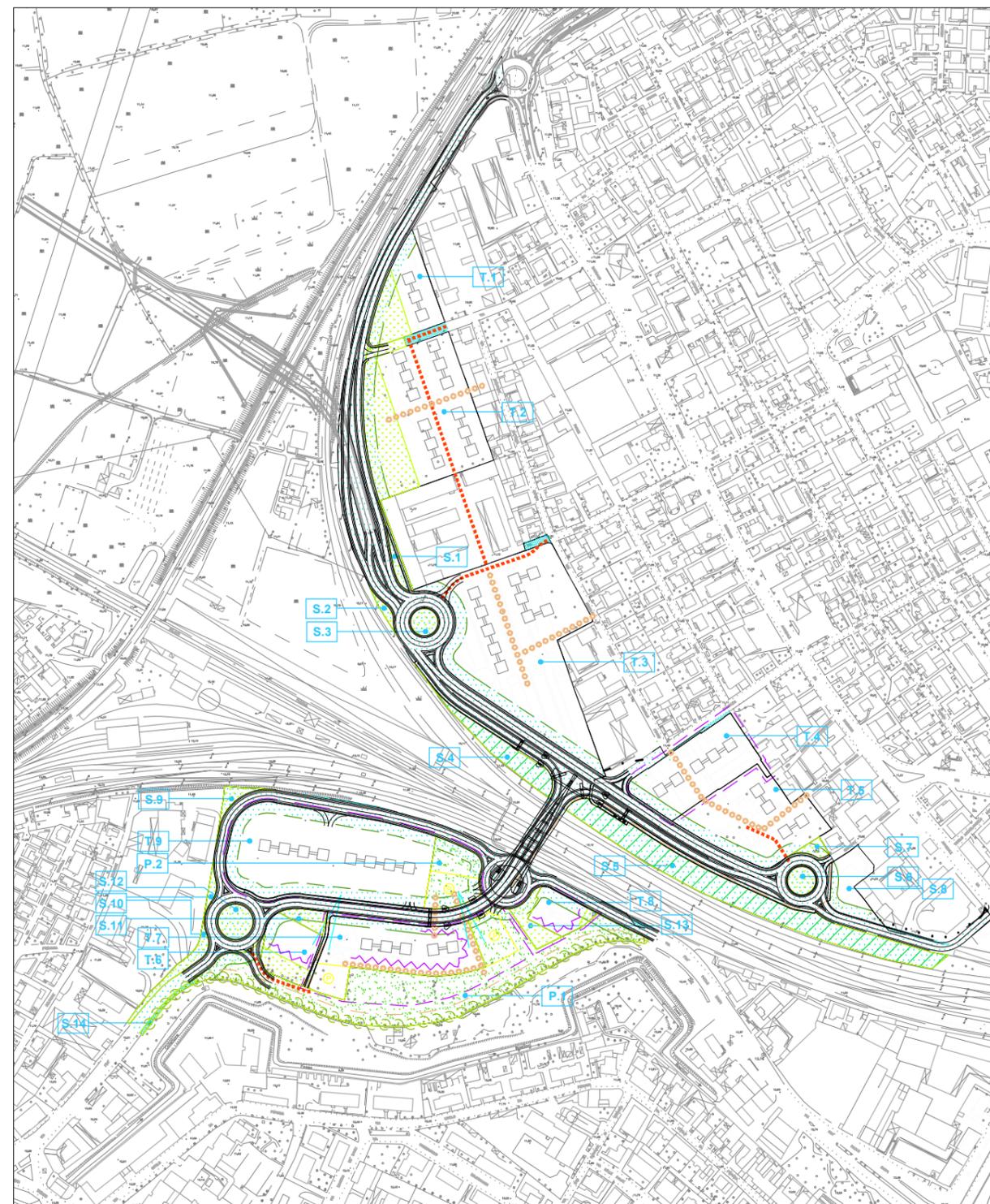
PIANO DEGLI INTERVENTI



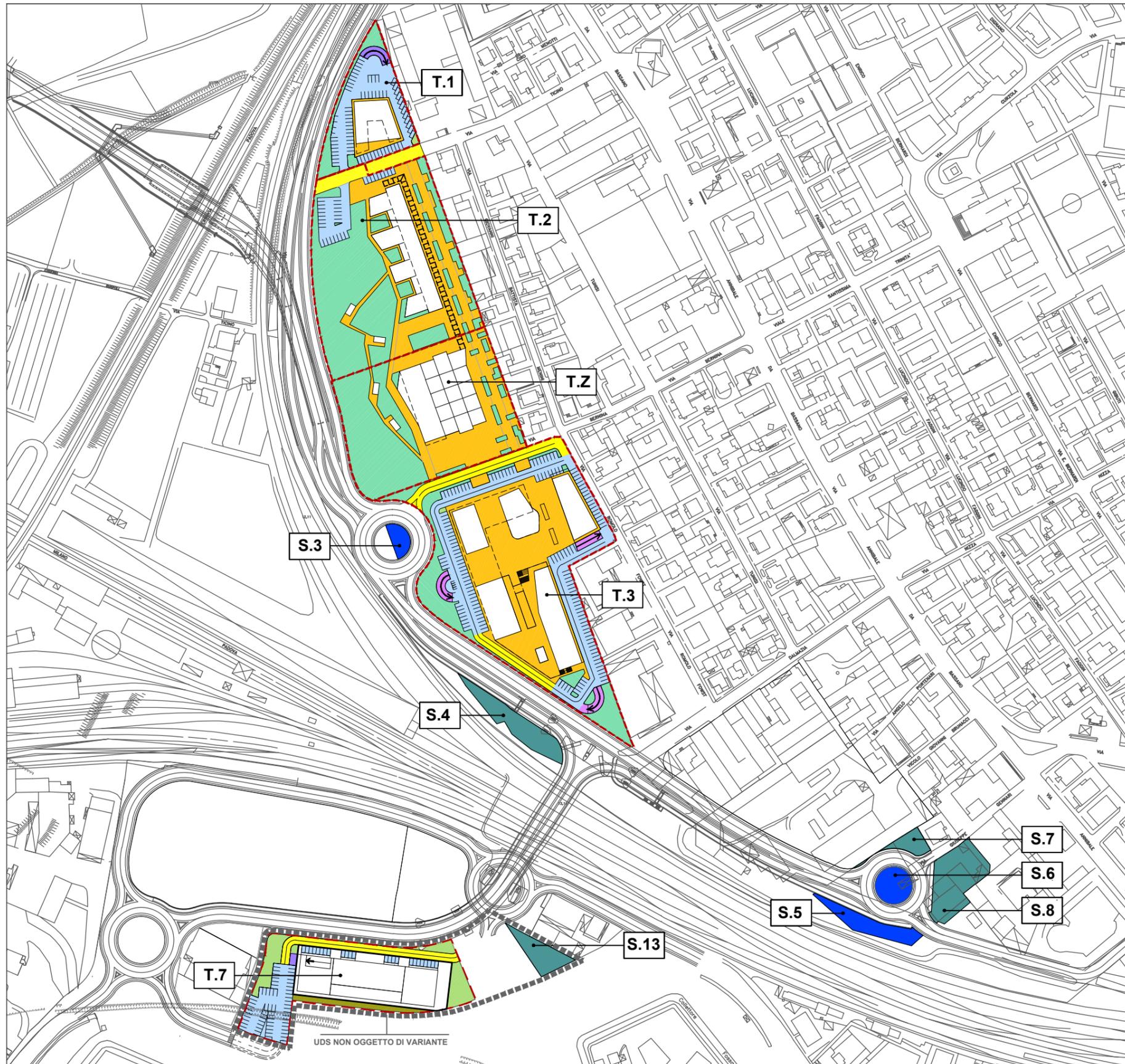
CATASTO



P.R.U. - PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO P2. ZONIZZAZIONE

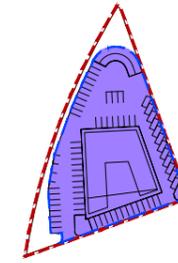


P.R.U. - PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO P3. ZONIZZAZIONE ATTUATIVA E DIMENSIONAMENTO



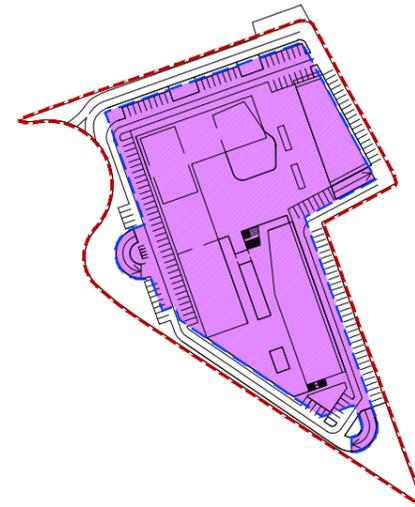
UNITA' T1

Nr. 1 livello interrato
- autorimessa ad uso privato



UNITA' T3

Nr. 1 livello interrato
- autorimessa ad uso pubblico e privato



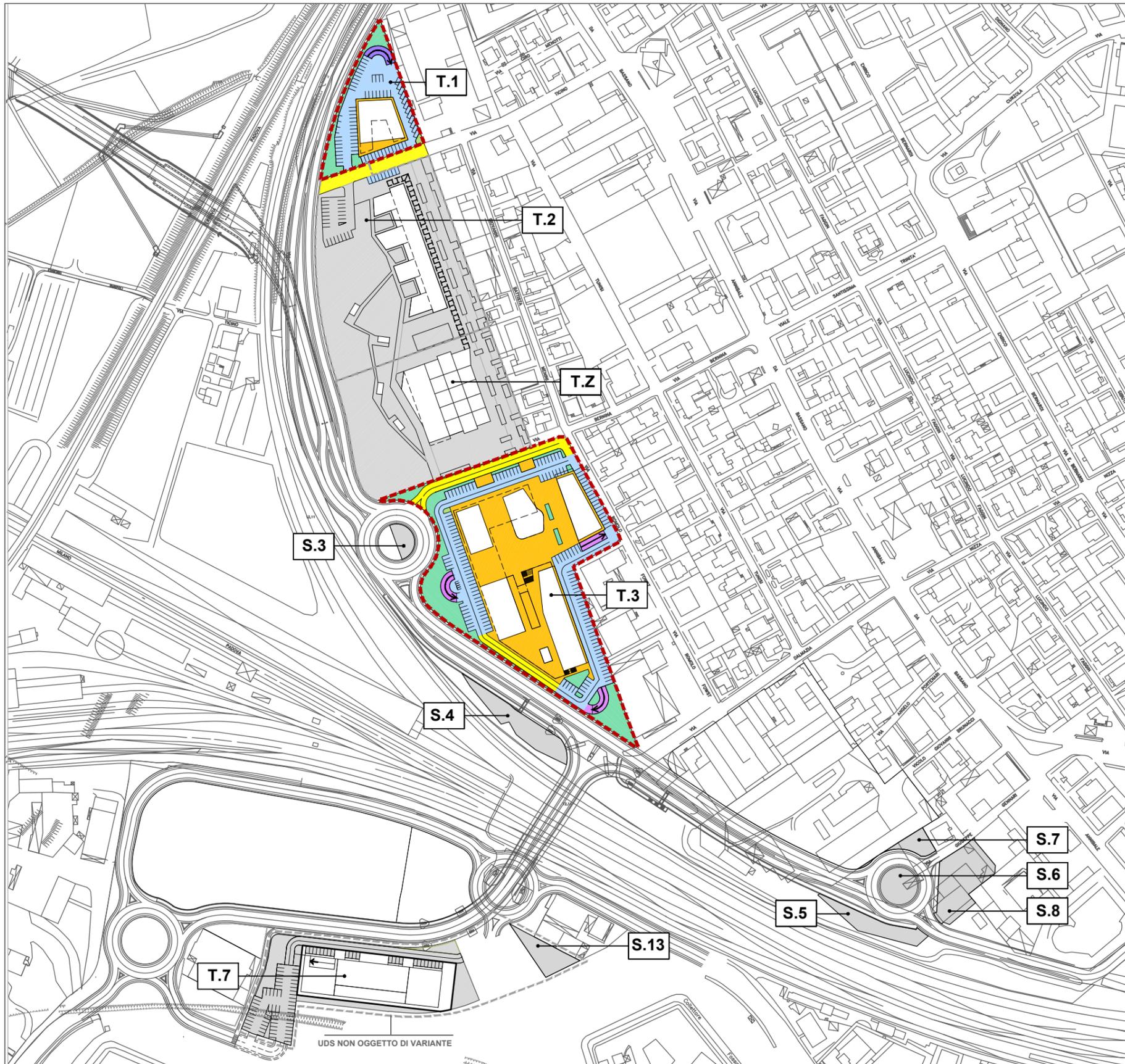
LEGENDA

- perimetro P.R.U.
- - - unità di spazio di concentrazione dei volumi
- rampe carraie
- Servizi pubblici e/o di uso pubblico interni alle U.d.S. di conc. vol.
- Sede stradale interna alla u.d.s
- Aree a parcheggi in superficie
- Aree a verde - marciapiedi e zone lastricate
- Aree a verde permeabile
- Aree a verde/standard residenziale, commerciale-direzionale
- Aree a verde/standard commerciale-direzionale
- Volumi interrati interni alle U.d.S. di conc. vol.
- Autorimesse a uso privato - Nr 1 livello interrato
- Autorimesse a destinazione mista pubblico-privato - Nr 1 livello interrato
- Servizi pubblici e/o di uso pubblico esterni alle U.d.S. di conc. vol.
- Standard a verde
- Aree a verde e attrezzature d'interesse comune (mix funzionale)

TAV 3

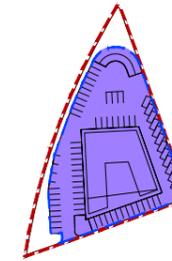
DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE

UDS NON OGGETTO DI VARIANTE



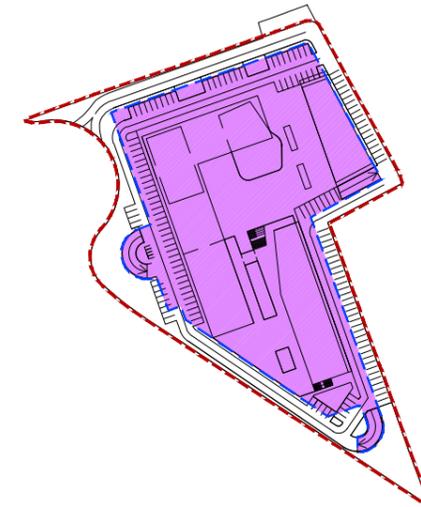
UNITA' T1

Nr. 1 livello interrato
- autorimessa ad uso privato



UNITA' T3

Nr. 1 livello interrato
- autorimessa ad uso pubblico e privato



LEGENDA

- perimetro P.R.U.
- - - - - unità di spazio di concentrazione dei volumi in variante
- rampe carraie
- Servizi pubblici e/o di uso pubblico interni alle U.d.S. di conc. vol.
- Sede stradale interna alla u.d.s
- Aree a parcheggi in superficie
- Aree a verde - marciapiedi e zone lastricate
- Aree a verde permeabile
- Aree a verde/standard residenziale, commerciale-direzionale
- Aree a verde/standard commerciale-direzionale
- Volumi interrati interni alle U.d.S. di conc. vol.
- Autorimesse a uso privato - Nr 1 livello interrato
- Autorimesse a destinazione mista pubblico-privato - Nr 1 livello interrato
- Servizi pubblici e/o di uso pubblico esterni alle U.d.S. di conc. vol.
- Standard a verde
- Aree a verde e attrezzature d'interesse comune (mix funzionale)



CENTRO SERVIZI

SPAZI CIVICI

PARCO ATTREZZATO

MERCATO COPERTO

SEDI IMPRESE DELLA CONOSCENZA
 attacco a terra con servizi al quartiere:

- ristorazione;
- fitness;
- attività commerciali
- auditorium





