

COMUNE DI PADOVA

Settore Pianificazione Urbanistica

Programma di Riqualificazione Urbana P.R.U. - IL SUPERAMENTO DEI MARGINI D.M. 21.12.94
Approvato con Accordo di Programma del 23.12.1998 tra Ministero dei LL.PP. - Regione Veneto- Comune di Padova- Ater di Padova
D.G.R. n.214 del15.02.1999, pubblicato nel B.U.R.V. n.22 del12.03.1999

AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU

di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche Particolari di Attuazione del PRU
Parte IV Appendice delle NTA del PRG

RELAZIONE TECNICA

07.02.2017

architetto **Piergiorgio Tombolan** - via **L.Pellizzo, 39** Padova

indice

- A. Relazione Tecnica**
- B. Scheda Normativa UdS T4 aggiornata**
- C. Scheda Normativa UdS T9 aggiornata**
- D. Scheda Agrifutura S.p.A. – Volumetrie e servizi di competenza**
- E. Scheda Incos S.p.A. – Volumetrie e servizi di competenza**
- F. Riepilogo dei diritti edificatori di proprietà
di Agrifutura SpA e di Incos Italia SpA nelle UdS T4 e UdS T9**
- G. Scheda UdS T4 - Riparto volumetrie per soggetto di competenza**
- H. Scheda UdS T9 - Riparto volumetrie per soggetto di competenza**
- I. Schemi funzionali esemplificativi ed elementi di prefigurazione**

A . Relazione Tecnica

Il Programma di Riqualificazione Urbana PRU "Il superamento dei margini", approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 214 del 15 febbraio 1999, successivamente variato ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n.516 del 22 dicembre 2004, ha determinato la nuova disciplina di PRG/PI (confermato dal PAT approvato ed efficace dal 4 ottobre 2014) che è rappresentata nella Planimetria P2 – "Zonizzazione" e le modalità di attuazione del Programma nella Planimetria P3 – "Zonizzazione attuativa" che contiene in particolare l'indicazione degli ambiti di intervento definiti come Unità di Spazio nonché le principali disposizioni per la progettazione degli interventi.

Le indicazioni della Planimetria P3 - "Zonizzazione attuativa" sono ulteriormente specificate nelle Schede Normative delle Unità di Spazio che stabiliscono per ciascuna l'entità delle trasformazioni, le destinazioni d'uso, le corrispondenti dotazioni di servizi e la loro localizzazione (Accordo di Programma/ Atto Modificativo DPGR n.516 , Allegato A – Progetto Urbanistico Definitivo – Dimensionamento Urbanistico).

Le NTA particolari consentono, art.6 "Zonizzazione Attuativa", co.9, che in sede di intervento le previsioni attuative possano essere variate o modificate "anche trasferendo i volumi e le superfici lorde di pavimento tra diverse Unità di Spazio" nel rispetto del dimensionamento generale del PRU e nel rispetto degli standard a servizi.

Il presente AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU di cui all'art. 6 delle Norme Tecniche Particolari di Attuazione del PRU Parte IV Appendice delle NTA del PRG è presentato da INCOS S.p.A. e AGRIFUTURA S.p.A. limitatamente alle proprie potenzialità edificatorie collocate nelle Unità di Spazio T4 e T9 e comprende, come richiesto, il PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9.

L' AGGIORNAMENTO DELLE PREVISIONI DEL PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA con allegati schemi funzionali esemplificativi ed elementi di prefigurazione

TAV.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO - 29.02.2016 (agg.07.02.2017)

TAV.2 PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU VIGENTE
ZONIZZAZIONE scala 1:2000- 29.02.2016 (agg.28.05.2014)

TAV.3 PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU VIGENTE
ZONIZZAZIONE ATTUATIVA E DIMENSIONAMENTO URBANISTICO scala 1:2000
29.02.2016 (agg.28.05.2014)

TAV.4 PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO
ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9
STATO DI FATTO scala 1:1000 - 29.02.2016 (agg.28.05.2014)

TAV.5 PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO
ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9
ZONIZZAZIONE scala 1:1000 - 29.02.2016 (agg.28.05.2014)

TAV.6 PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO
ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9
ZONIZZAZIONE ATTUATIVA E DIMENSIONAMENTO URBANISTICO scala 1:1000
29.02.2016 (agg. 29.02.2016)

TAV.7 PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO
ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9
PLANIVOLUMETRICO scala 1:1000 - 29.02.2016 (agg. 29.02.2016)

TAV.8 PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO
ESTESO ALLE UNITA' DI SPAZIO T4 E T9
AMBITO DEGLI INTERVENTI CONNESSI ALL'ATTUAZIONE
DELL'UNITA' DI SPAZIO T9 scala 1:500 - 29.02.2016 (agg. 29.02.2016)

I suddetti elaborati sono stati aggiornati in data 28/05/2014 in base alle verifiche, approfondimenti e pareri dei diversi settori del Comune e successivamente per ridurre ulteriormente le quantità edilizie da attuare nella UdS T9 .

Il trasferimento di destinazioni tra le Unità di Spazio T4 e T9 è volto a rimuovere difficoltà attuative nell'immediato sulla UdS T9 e a creare le condizioni per un intervento in tempi brevi su tale UdS.

Il trasferimento di destinazioni tra le Unità di Spazio T4 e T9 riguarda in particolare:

trasferimento dall'UdS T9 nell'UdS T4

DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ER)

edilizia privata libera (ERPR) mc. 23.475

EDILIZIA, COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA

(ET) mc. 4.772

(SlpET) mq. 1.591

Il trasferimento di parte dei diritti edificatori di INCOS S.p.A. e AGRIFUTURA S.p.A., tra le Unità di Spazio T4 e T9, agisce all'interno del dimensionamento del PRU e non costituisce variante: comporta la modifica delle Schede Normative T4 e T9 e la "registrazione" di tali modifiche nelle schede indicanti la localizzazione delle potenzialità edificatorie di INCOS S.p.A. e AGRIFUTURA S.p.A..

Le modifiche proposte tengono conto delle variazioni introdotte unilateralmente dal Comune con D.G.M. n° 2007/0278 del 09/05/2007 .

La fase attuativa avverrà nel rispetto delle norme del PRU.

In particolare, in ogni "Unità di Spazio" gli interventi avvengono in diretta attuazione del PRG, nel rispetto dei dati metrici, dei parametri fisici, delle prescrizioni e dei criteri progettuali definiti nelle rispettive Schede Normative e delle indicazioni del Progetto Urbanistico di Dettaglio riportate nella tav.7, fermo restando la previa sottoscrizione della convenzione di cui al penultimo comma dell'art.1 delle Norme Specifiche del PRU e la preliminare o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza.

Gli interventi di un'Unità di Spazio saranno compresi in un unico Permesso di Costruire nel rispetto della relativa Scheda Normativa.

In allegato alla presente relazione tecnica sono riportati

- B. Scheda Normativa UdS T4 aggiornata
- C. Scheda Normativa UdS T9 aggiornata
- D. Scheda Agrifutura S.p.A. – Volumetrie e servizi di competenza
- E. Scheda Incos S.p.A. – Volumetrie e servizi di competenza
- F. Riepilogo dei diritti edificatori di proprietà di Agrifutura SpA e di Incos Italia SpA nelle UdS T4 e UdS T9
- G. Scheda UdS T4 - Riparto volumetrie per soggetto di competenza
- H. Scheda UdS T9 - Riparto volumetrie per soggetto di competenza
- I. Schemi funzionali esemplificativi ed elementi di prefigurazione

B SCHEDA NORMATIVA T4**T.4** Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi

VOLUME COMPLESSIVO	(V)	mc	46.356
DESTINAZIONE RESIDENZIALE	(ER)	mc	35.020
Edilizia privata libera	(ERPR)	mc	29.995
Edilizia privata convenzionata	(EPC)	mc	5.025
Edilizia pubblica	(ERP)	mc	-
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA	(ET)	mc	11.336
	(SlpET)	mq	3.779

		<i>all'interno della stessa U.d.S.</i>	<i>in altre U.d.S.</i>	TOT
SUPERFICI A SERVIZI	mq	3.342	8.230	11.572
SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI	mq	1.470	4.950	6.420
Attrezzature di interesse comune	mq	346	705	1.051
Aree a verde	mq	308	4.245	4.553
Parcheggi	mq	817		817
SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICHE, ECC.	mq	1.016	3.280	4.296
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.	mq	331	2.007	2.338
Parcheggi	mq	685	1.273	1.958
SUPERFICI A SERVIZI PROVENIENTI DALL'UDS S.13		856		856

1 DGM n°2007/0278 del 09/05/2007

Variata con incremento di Spazi a Servizi trasferiti dall'UDS S.13 di 856 mq

Variata con decremento di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) destinata ad edilizia commerciale, direzionale e turistica di 476 mq e dei relativi spazi a standard di 380 mq trasferiti nell'UDS S.13 e pari a 856 mq.

2 PRESENTE MODIFICA

variata con incremento ERPR mc.23.475 spostati da UdS T9

variata con incremento ET mc.4.772 pari a SLP mq.1.591 spostati dalla UdS T9

aggiornamento riferimenti superfici a servizi (T4/T9) quantità totali inalterate

Criteria per la progettazione degli interventi ad integrazione delle disposizioni grafiche:

T10

Progettazione Urbanistica Unitaria

In aggiunta alle quantità sopra riportate, inserimento di quota parte (187mq) delle attrezzature di interesse comune relative all'U.d.S. T.9

Realizzazione delle attrezzature di interesse comune secondo un progetto coordinato

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

C SCHEDA NORMATIVA T9**T.9** Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi

VOLUME COMPLESSIVO	(V)	mc	24.000
DESTINAZIONE RESIDENZIALE	(ER)	mc	-
Edilizia privata libera	(ERPR)	mc	-
Edilizia privata convenzionata	(EPC)	mc	-
Edilizia pubblica	(ERP)	mc	-
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA	(ET)	mc	24.000
	(SlpET)	mq	8.000

		all'interno della stessa U.d.S.	in altre U.d.S.	TOT
SUPERFICI A SERVIZI	mq	3.844	2.556	6.400
SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI	mq	-	-	-
Attrezzature di interesse comune	mq	-	-	-
Aree a verde	mq	-	-	-
Parcheggi	mq	-	-	-
SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICHE, ECC.	mq	3.844	2.556	6.400
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.	mq	644	2.556	3.200
Parcheggi	mq	3.200	-	3.200

2 PRESENTE MODIFICA

variata con decremento ERPR mc.23.475 trasferiti nella UdS T4
 variata con decremento ET mc.4.772 pari a SLP mq.1.591 spostati nella UdS T4
 aggiornamento riferimenti superfici a servizi (T4/T9) quantità totali inalterate

Criteri per la progettazione degli interventi ad integrazione delle disposizioni grafiche:

Ambito di Progettazione Urbanistica Unitaria esteso alla contigua U.d.S. P.2

Saranno identificate quote "zero" di riferimento differenziate anche in relazione alle diverse parti del complesso, in ragione dei rapporti progettuali da instaurare con la sede stradale, gli spazi pedonali, ecc.

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

D

AGRIFUTURA S.p.a. VOLUMETRIE E SERVIZI DI COMPETENZA

VOLUME COMPLESSIVO		mc	28.549	
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ER)		mc	13.928	
Edilizia privata libera	(ERPR) quota1	mc	11.929	U.d.S.: T.4
	quota2	mc	0	U.d.S.: T.9
	TOT	mc	11.929	
Edilizia privata convenzionata	(EPC) TOT	mc	1.998	U.d.S.: T.4
Edilizia pubblica	(ERP) TOT	mc	-	
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA				
	(ET) quota1	mc	10.279	U.d.S.: T.4
	quota2	mc	4.342	U.d.S.: T.9
	TOT	mc	14.621	
	(SlpET) quota1	mq	3.426	U.d.S.: T.9
	quota2	mq	1.447	U.d.S.: T.9
	TOT	mq	4.874	
SUPERFICI A SERVIZI		mq	6.452	
SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI		mq	2.553	
Attrezzature di interesse comune	quota1 (T.4)	mq	195	U.d.S.: T.4
	quota2 (T.4)	mq	223	U.d.S.: S.8
	TOT	mq	418	
Aree a verde	quota1 (T.4)	mq	844	U.d.S.: S.5
	quota2 (T.4)	mq	967	U.d.S.: S.5
	TOT	mq	1.811	
Parcheggi	quota1 (T.4)	mq	151	U.d.S.: T.4
	quota2 (T.4)	mq	174	U.d.S.: T.4
	TOT	mq	325	
SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICHE, ECC.			3.899	
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.	quota1 (T.4)	mq	1.371	U.d.S.: S.5
	quota2 (T.9)	mq	578	U.d.S.: S.5
	TOT	mq	1.949	
Parcheggi	quota1 (T.4)	mq	1.371	U.d.S.: T.4
	quota2 (T.9)	mq	578	U.d.S.: T.9
	TOT	mq	1.949	

E

INCOS S.p.a. VOLUMETRIE E SERVIZI DI COMPETENZA

VOLUME COMPLESSIVO		mc	38.384	
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ER)		mc	18.726	
Edilizia privata libera	(ERPR)	mc	16.039	U.d.S.: T.4
Edilizia privata convenzionata	(EPC)	mc	2.687	U.d.S.: T.4
Edilizia pubblica	(ERP)	mc	-	
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA (ET)		mc	19.658	U.d.S.: T.9
	(SlpET)	mq	6.553	U.d.S.: T.9

SUPERFICI A SERVIZI mq 8.675

SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI		mq	3.433	
Attrezzature di interesse comune		quota1 (T.4) mq	294	U.d.S.: S.8
		quota2 (T.4) mq	187	U.d.S.: T.4
		quota3 (T.4) mq	81	U.d.S.: T.4
		TOT mq	562	
Aree a verde		quota1 (T.4) mq	349	U.d.S.: S.5
		quota2 (T.4) mq	332	U.d.S.: S.5
		quota3 (T.4) mq	405	U.d.S.: S.9
		quota4 (T.4) mq	407	U.d.S.: S.10
		quota5 (T.4) mq	111	U.d.S.: S.11
		quota6 (T.4) mq	830	U.d.S.: S.12
		TOT mq	2.434	
Parcheggi		quota1 (T.4) mq	63	U.d.S.: T.4
		quota2 (T.4) mq	374	U.d.S.: T.4
		TOT mq	437	

SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICHE, ECC. mq 5.242

Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.		quota1 (T.9) mq	196	U.d.S.: S.2
		quota2 (T.9) mq	233	U.d.S.: S.3
		quota3 (T.9) mq	732	U.d.S.: S.4
		quota4 (T.9) mq	816	U.d.S.: S.5
		quota5 (T.9) mq	644	U.d.S.: T.9
		TOT mq	2.621	
Parcheggi		TOT (T.9) mq	2.621	U.d.S.: T.9

F.**Riepilogo dei diritti edificatori
di proprietà di Agrifutura Spa e di Incos Italia Spa nelle Uds T4 e Uds 79**

Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi T4			
Volumi con destinazione residenziale di proprietà Agrifutura S.p.A. e Incos Italia S.p.A.			
	diritti edificatori di proprietà Agrifutura SpA mc.	diritti edificatori di proprietà Incos Italia SpA mc.	Totale
quota 1 Edilizia privata libera (ERPR)	4.493		mc. 4.493
quota 2 Edilizia privata libera (ERPR)	7.436	16.039	mc. 23.475
Edilizia privata convenzionata (EPC)	1.998		mc. 1.998
Edilizia privata convenzionata (EPC)		2.687	mc. 2.687
		TOTALE	mc. 32.653
Volumi con destinazione commerciale di proprietà Agrifutura S.p.A. e Incos Italia S.p.A.			
	diritti edificatori di proprietà Agrifutura SpA mc.	diritti edificatori di proprietà Incos Italia SpA mc.	Totale
Edilizia commerciale-direzionale (quota1) (ET)	10.279		mc. 10.279

Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi T9			
Volumi con destinazione commerciale - direzionale di proprietà Agrifutura S.p.A. e Incos Italia S.p.A.			

	diritti edificatori di proprietà Agrifutura SpA mc.	diritti edificatori di proprietà Incos Italia SpA mc.	Totale
Edilizia commerciale-direzionale (quota2) (ET)	4.342	19.658	mc. 24.000

Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi T4 e T9			
Riepilogo dei diritti edificatori di proprietà Agrifutura S.p.A. e Incos Italia S.p.A.			

	diritti edificatori di proprietà Agrifutura SpA mc.	diritti edificatori di proprietà Incos Italia SpA mc.	Totale
Volume (mc)	mc. 32.653	mc. 34.279	mc. 66.932

G.**T.4** Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi**RIPARTO VOLUMETRIE PER SOGGETTO DI COMPETENZA**

			totale	AGRIFUTURA SpA	INCOS SpA	COMUNE di PADOVA	SCOIZZATO soggetto non aderente
VOLUME COMPLESSIVO	(V)	mc	46.356				
DESTINAZIONE RESIDENZIALE	(ER)	mc	35.020	13.927	18.726	1.435	932
Edilizia privata libera	(ERPR)	mc	29.995	11.929	16.039	1.229	798
Edilizia privata convenzionata	(EPC)	mc	5.025	1.998	2.687	206	134
Edilizia pubblica	(ERP)	mc	-	-	-	-	-
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA	(ET)	mc	11.336	10.279	-	78	978
	(SpET)	mq	3.779	3.426	-	26	326

H.**T.9** Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi**RIPARTO VOLUMETRIE PER SOGGETTO DI COMPETENZA**

			totale	AGRIFUTURA SpA	INCOS SpA	/	/
VOLUME COMPLESSIVO	(V)	mc	24.000	4.342	19.658		
DESTINAZIONE RESIDENZIALE	(ER)	mc	-	-	-		
Edilizia privata libera	(ERPR)	mc	-	-	-		
Edilizia privata convenzionata	(EPC)	mc	-	-	-		
Edilizia pubblica	(ERP)	mc	-	-	-		
EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA	(ET)	mc	24.000	4.342	19.658		
	(SpET)	mq	8.000	1.447	6.553		

I . Schemi funzionali esemplificativi ed elementi di prefigurazione

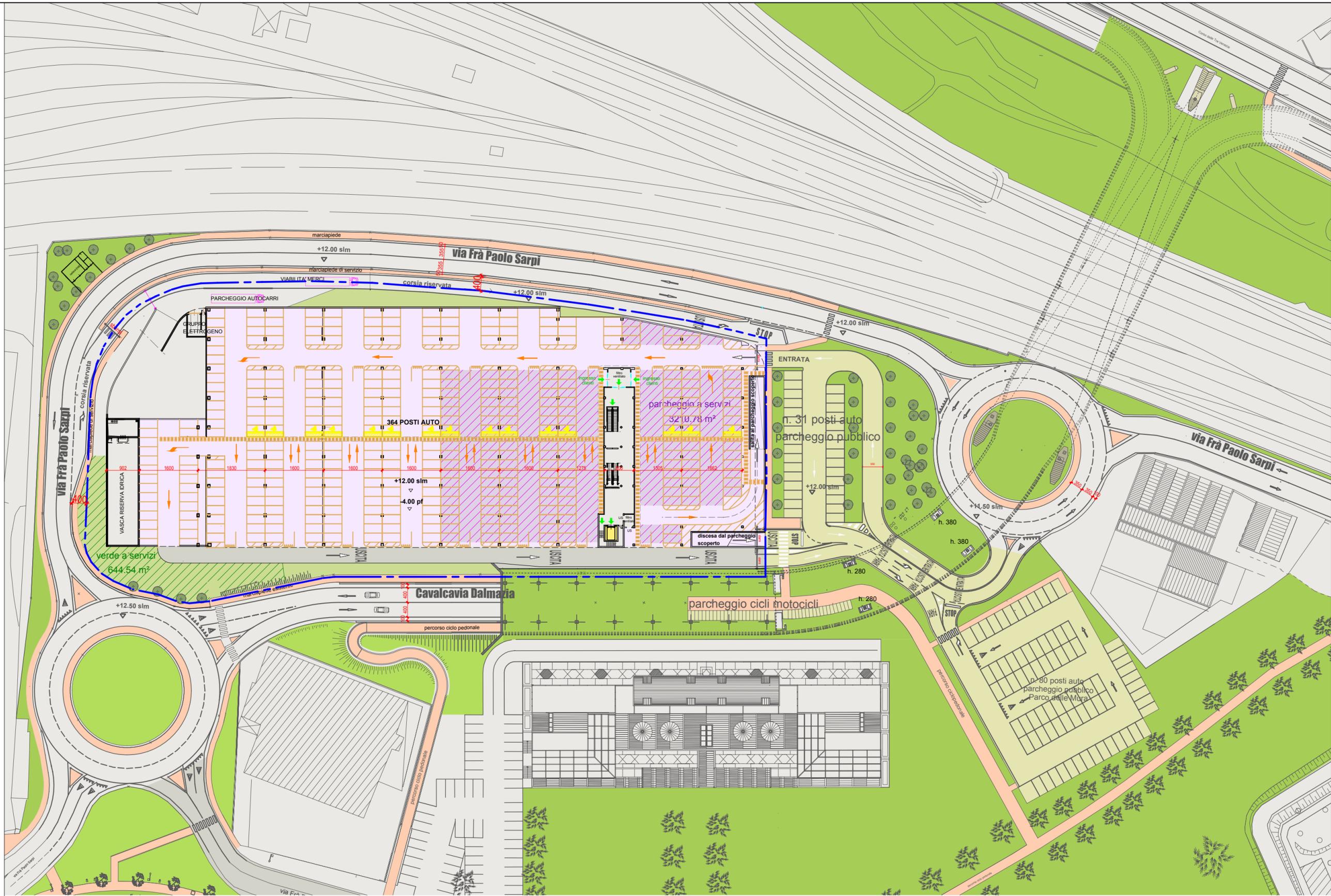


AREA T9

VIA FRA' PAOLO SARPI

CAVALCAVIA DALMAZIA

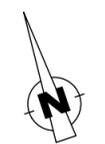
VIA FRA' PAOLO SARPI



Superfici a servizi

- mq 644 di verde
- mq 3200 di parcheggi

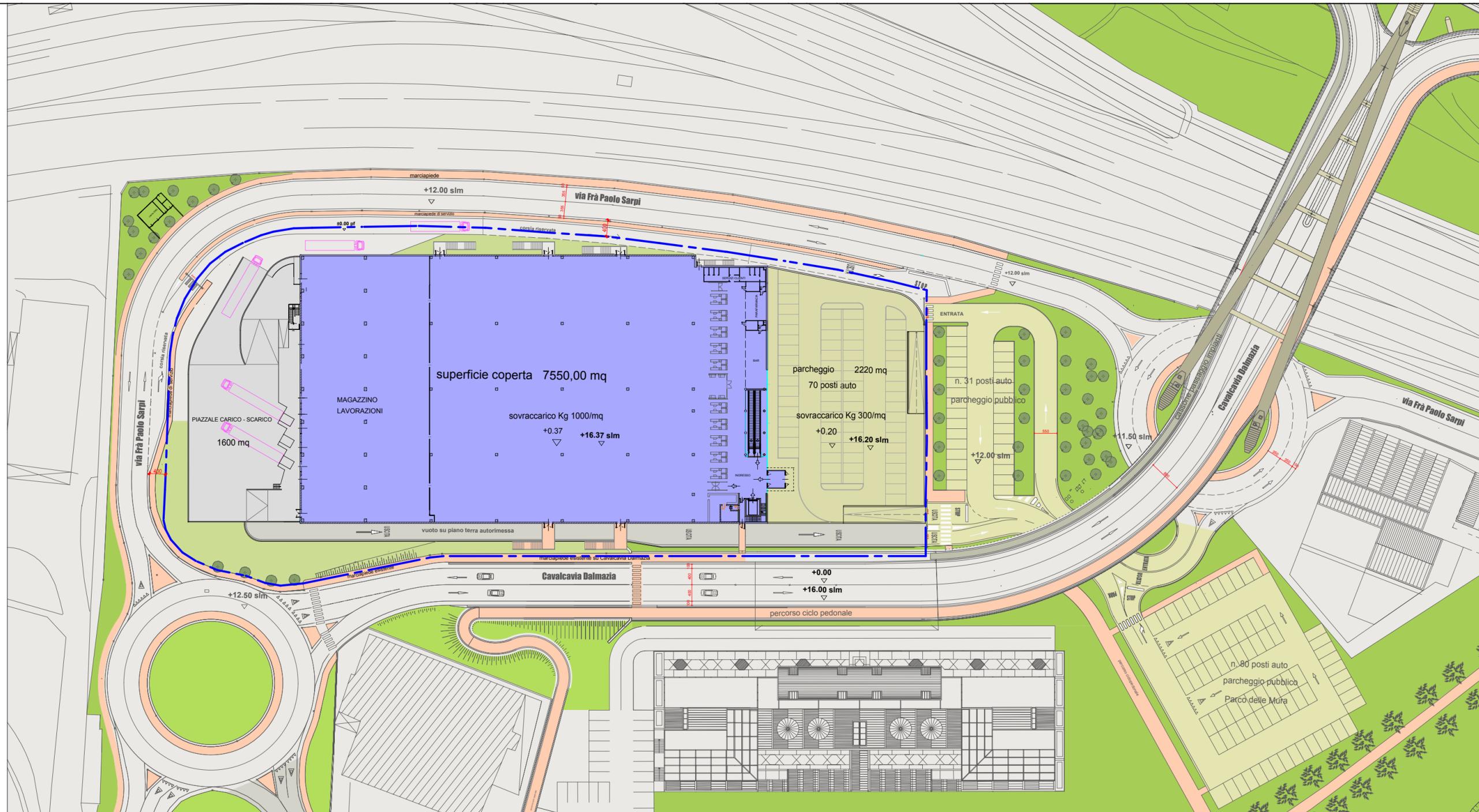
limite di massimo inviluppo



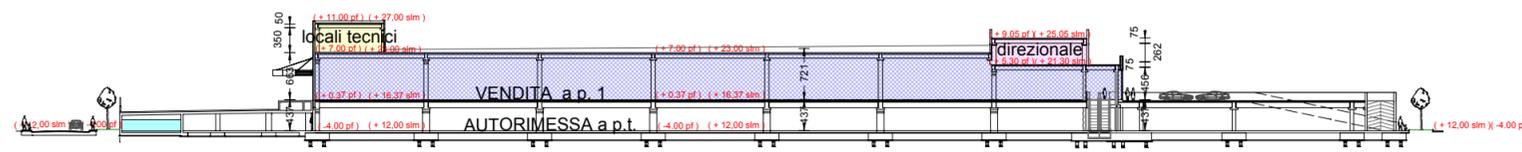
COMUNE DI PADOVA
 Programma di Riqualificazione Urbana P.R.U. - IL SUPERAMENTO DEI MARGINI D.M. 21.12.94

Unità di spazio T9
 Progetto preliminare
 SCHEMI FUNZIONALI ESEMPLIFICATIVI ED ELEMENTI DI PREFIGURAZIONE

Piano a quota -4.00 (+ 12.00 slm) 1:850 **TAV. L 01**



--- limite di massimo inviluppo



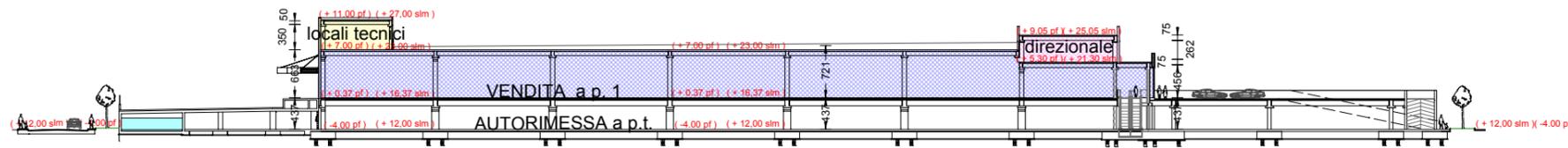
SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE
 (Sup. max prevista dal PRU = 11426 mq)

	S.L.P. 1 = 7550 mq
	S.L.P. 2 = 450 mq
TOTALE = 8000 mq	

COMUNE DI PADOVA
 Programma di Riquilibrato Urbano P.R.U. - IL SUPERAMENTO DEI MARGINI D.M. 21.12.94

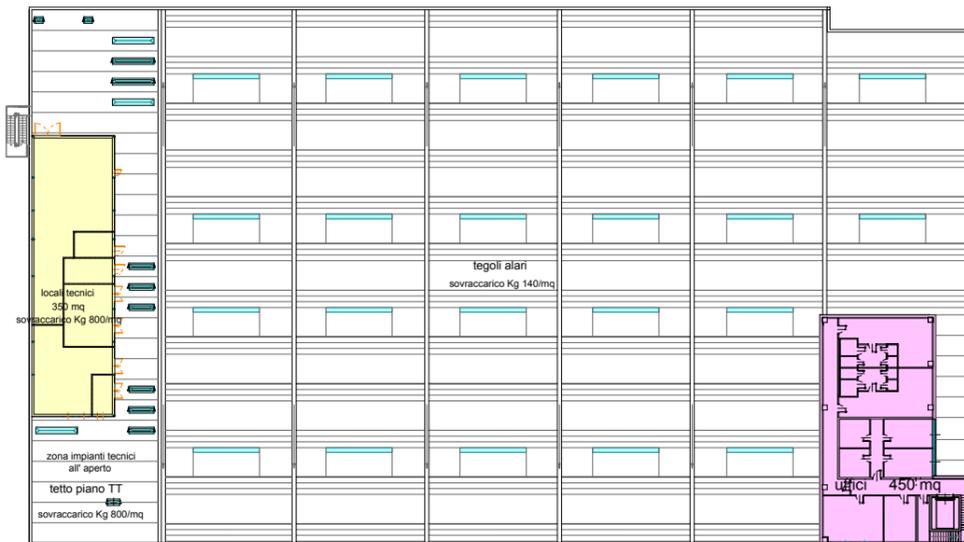
Unità di spazio T9
 Progetto preliminare
 SCHEMI FUNZIONALI ESEMPLIFICATIVI ED ELEMENTI DI PREFIGURAZIONE

Piano a quota ± 0,37 (+ 16.37 slm) 1:850 TAV. L 02



SUPERFICIE COMMERCIALE DIREZIONALE
 (Sup. max prevista dal PRU = 11426 mq)

	S.L.P. 1 = 7550 mq
	S.L.P. 2 = 450 mq
TOTALE = 8000 mq	



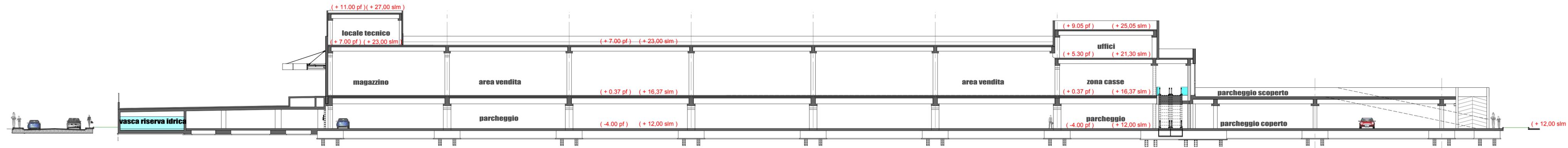
COMUNE DI PADOVA
 Programma di Riqualificazione Urbana P.R.U. - IL SUPERAMENTO DEI MARGINI D.M. 21.12.94

Unità di spazio T9

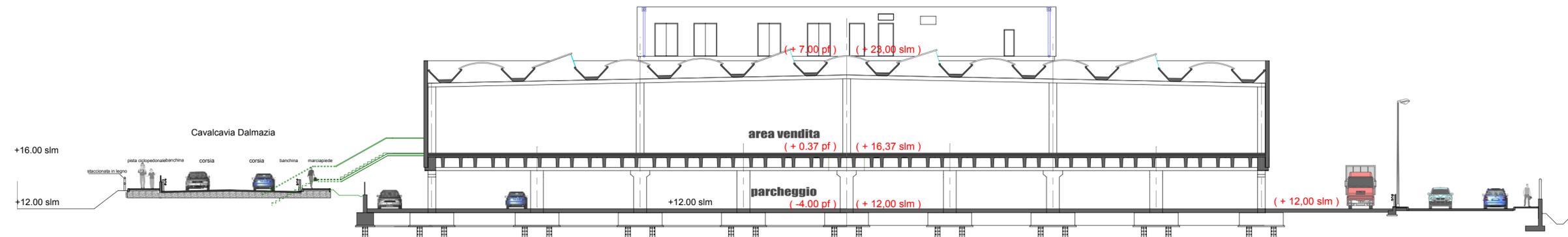
Progetto preliminare

SCEMI FUNZIONALI ESEMPLIFICATIVI ED ELEMENTI DI PREFIGURAZIONE

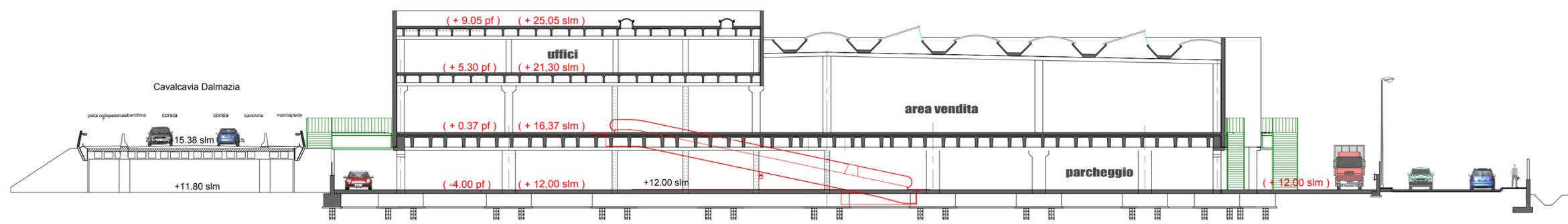
Piano a quota ± 5,30 (+ 21.30 slm)	1:850	TAV. L 03
-------------------------------------	-------	-----------



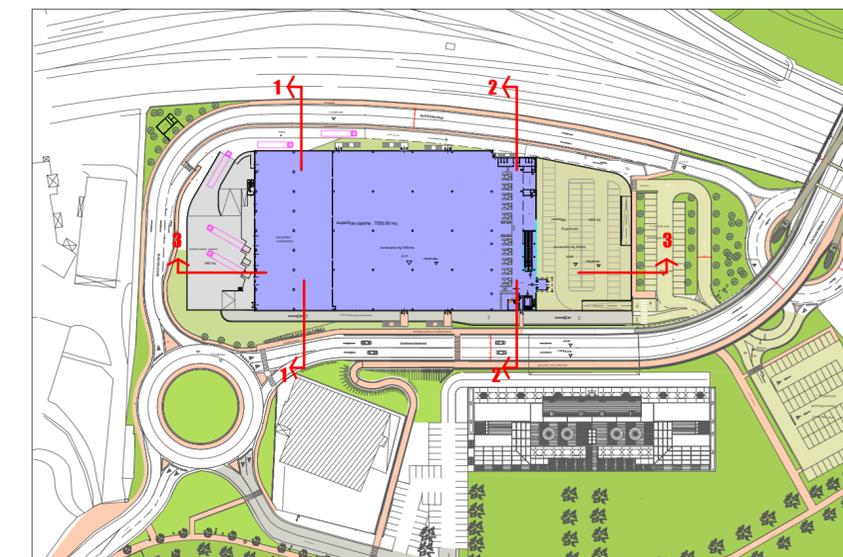
SEZIONE 3-3



SEZIONE 1-1



SEZIONE 2-2



PIANTA CHIAVE 1:2000



COMUNE DI PADOVA
Programma di Riqualificazione Urbana P.R.U. - IL SUPERAMENTO DEI MARGINI D.M. 21.12.94

Unità di spazio T9
Progetto preliminare
SCHEMI FUNZIONALI ESEMPLIFICATIVI ED ELEMENTI DI PREFIGURAZIONE
SEZIONI 1-1 2-2 3-3
1:250
TAV. L 04