



Progetto per il recupero delle aree e degli edifici esistenti dell'ex Foro Boario di Padova in Corso Australia

Realizzazione in "project financing" nell'area dell'ex Foro Boario in C.so Australia di alcune strutture dedicate all'intrattenimento ed eventi culturali, di un planetario, di uno o più pubblici esercizi, di un albergo, di una grande struttura di vendita e di un'ulteriore superficie di vendita, nonché di una viabilità pubblica con affidamento in concessione di gestione (art. 183 D.Lgs. 50/2016).

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "P.U.A. EX FORO BOARIO CORSO AUSTRALIA"

data: 30 aprile 2019

R.01

RELAZIONE TECNICA

committenza: **"Nuovo FORO BOARIO - Padova S.P.A."**



progetto: **SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl**

SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl

note: rev01_2019 04 30

Indice

PREMESSA	
<i>Pianificazione partecipata e condivisa</i>	2
 RELAZIONE TECNICA	
<i>Oggetto della relazione</i>	4
<i>Ubicazione</i>	4
<i>Richiedente</i>	4
<i>Titoli abilitanti alla richiesta</i>	4
 1. Stato di fatto	
<i>Stato di utilizzo attuale</i>	5
<i>Bonifica dell'area</i>	5
 2. Progetto	
2.1 Inquadramento urbanistico	
<i>Conformità urbanistica</i>	6
<i>Destinazione urbanistica dell'area (in base al Piano Degli Interventi)</i>	6
<i>Area soggetta vincolo monumentale</i>	6
<i>Verifica di assoggettabilità alla VAS</i>	7
2.2 Dati dell'intervento	
<i>Dati tecnici necessari ai fini delle previsioni di intervento sull'area oggetto di recupero</i>	7
<i>Destinazioni d'uso</i>	7
2.3 Descrizione del progetto di riqualificazione	
<i>Interventi sugli edifici esistenti</i>	7
<i>Interventi di nuova edificazione</i>	8
<i>Ambiti opere di progetto</i>	8
<i>Interventi viabilistici</i>	8
<i>Invarianza idraulica e rete di smaltimento acque nere</i>	9
<i>Sottoservizi</i>	9
 3. Norme Tecniche di Attuazione	9
 4. Allegati	
Tabella di calcolo degli standard urbanistici	10

PREMESSA

Pianificazione condivisa e partecipata

L'Amministrazione Comunale già dal 2017, ha attivato un percorso partecipativo pubblico attraverso "Agenda 21" con l'obiettivo di coinvolgere la popolazione del comune di Padova, nello spirito di costruire una pianificazione condivisa e partecipata all'intervento di "rigenerazione urbana" dell'ex Foro Boario di Corso Australia.

Nelle intenzioni dell'Amministrazione comunale di Padova, Agenda 21 *"é un percorso che nasce da una scelta volontaria dell'ente, attraverso il quale individuare e condividere obiettivi di sostenibilità locale da tradurre in azioni concrete che consentano di conseguire gli obiettivi assunti con il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati (mondo economico, cittadini singoli, associazioni no profit...).*

Il risultato atteso, oltre alla redazione del Piano d'azione locale, sarà l'avvio di un percorso di confronto con l'obiettivo di migliorare la sostenibilità della comunità locale, dove azioni promosse e attivate dall'amministrazione pubblica si affiancano ad azioni e programmi avviati su base volontaria dagli attori sociali.

Il progetto «Association sustainable communities» delle Nazioni Unite individua cinque principi di base per favorire la partecipazione della comunità al processo:

- *coinvolgere nella consultazione non solo gruppi costituiti;*
- *non conferire al processo un carattere antagonista;*
- *far intervenire nelle consultazioni mediatori esterni;*
- *incoraggiare l'apporto di nuovi gruppi;*
- *rispecchiare gli interessi e le priorità locali"¹.*

Questo percorso partecipativo di Agenda 21 ha prodotto numerose osservazioni e suggerimenti che hanno trovato sintesi e accoglimento nella delibera di Consiglio Comunale N. 2018/0050 di Registro della Seduta del 11/06/2018, avente per oggetto *"Mozione: Progetto di recupero area ex Foro boario davanzo – raccomandazioni emerse dal processo di Agenda 21"*.

In detta deliberazione comunale "Si RACCOMANDA al Sindaco e alla Giunta che l'intervento di recupero dell'area dell'Ex Foro Boario Davanzo tenga conto dei processi di trasformazione della città e, ove possibile, dei suggerimenti contenuti nel documento redatto, in forma di matrice, con l'indicazione delle finalità, degli obiettivi, delle osservazioni e delle azioni emerse dal processo di Agenda 21; e in particolare, fatti salvi gli ambiti di intervento della progettazione complessiva e i vincoli della Soprintendenza ai Beni Culturali, sui seguenti punti:

1) la riduzione dell'impermeabilità del suolo, attraverso:

- *la riqualificazione dell'area interessata, massimizzando l'adozione di sistemi di mitigazione ambientale e di tecnologie eco-sostenibili per il risparmio e l'efficienza energetica;*
- *l'intercettazione e la filtrazione delle acque di prima pioggia provenienti*

¹ <http://www.padovanet.it/informazione/agenda-21-locale#5439>

dall'intera area e dalla rete stradale contigua e prevedere il filtraggio di polveri e oli (disoliatore);

- *la creazione di vasche di laminazione in corrispondenza di grandi superfici pavimentate per l'invarianza idraulica (viadotti, rotonde, tangenziali);*
- *la creazione di depressioni vegetate a bordo strada di infiltrazione delle acque piovane;*
- *la riduzione del fenomeno di isola di calore.*

2) il miglioramento e tutela del verde presente, attraverso:

- *un'opera atta a salvaguardare e potenziare il verde già presente nell'area come parte di una infrastruttura verde creando adeguate connessioni verso la città, con il costituendo parco delle Mura e, verso l'esterno, con il cuneo verde (corridoio ecologico) in direzione Rubano, con l'obiettivo di ridurre gli impatti con opere di mitigazione a verde.*

3) la valorizzazione del valore monumentale della cattedrale Davanzo, attraverso:

- *la preservazione delle qualità architettoniche della cattedrale nel rispetto delle prescrizioni della Sovrintendenza*
- *un'attenta valutazione dell'impatto che l'adeguamento sismico e gli impianti tecnologici possono provocare alla fruizione visiva delle strutture esistenti.*

4) la realizzazione di una viabilità sostenibile, attraverso:

- *realizzazione di un accesso ciclabile da via Vicenza;*
- *utilizzo riservato a mezzi di servizio e di soccorso dell'accesso all'area da via Peano;*
- *la disponibilità a rivedere, ove possibile, attraverso il lavoro di progettazione dei tecnici degli uffici comunali preposti e se necessario con la collaborazione dell'Università di Padova, una soluzione alternativa (di eguale costo e minore impatto), al cavalcavia adiacente all'area Cimiteriale per l'accesso all'area da Corso Australia lato ovest.*

5) l'impegno a sostenere il Distretto dell'Economia Solidale e della Sostenibilità:

- *Il Distretto (DES) si caratterizza come spazio innovativo di rigenerazione urbana, luogo di inclusione economica e sociale con finalità solidali e di sostenibilità per implementare e offrire opportunità di accesso a percorsi professionali, formativi, informativi, ma anche a beni e servizi di qualità, alle persone e alle categorie sociali più fragili e vulnerabili del territorio.*
- *Si riconosce al DES un ruolo centrale nell'inserimento del progetto di rigenerazione nel tessuto urbano del quartiere”.*

In coerenza con le indicazioni emerse nella delibera sopracitata il presente PUA prevede tutta una serie di interventi migliorativi, rispetto al “progetto” presentato a Bando di Gara in data 11/08/2017 che, tuttavia, non modificano il quadro economico-finanziario a suo tempo elaborato.

RELAZIONE TECNICA

Oggetto della relazione

Domanda di adozione e approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, denominato "P.U.A. Ex Foro Boario di Corso Australia", ai sensi dell'art.20 della L.R. n.11 del 23 aprile 2004, redatta secondo il Modello B (piano attuativo senza previsioni dettagliate), per la proposta di recupero delle aree e degli edifici esistenti dell'ex Foro Boario di Padova in Corso Australia.

Ubicazione

Il complesso dell'ex Foro Boario di Padova, oggetto di intervento, è situato in un'area compresa tra via Montà a nord, la linea ferroviaria Padova-Bologna a est, il cavalcavia di via Chiesanuova a sud, e da Corso Australia a ovest.

Per un inquadramento completo fare riferimento ai seguenti elaborati:

inquadramento territoriale	tavola T,01
inquadramento urbanistico	tavole T.02 e T.02a
inquadramento catastale	tavola T.03
dati catastali	elaborato D.02

Richiedente

"Nuovo FORO BOARIO - Padova S.P.A."
con sede a Rozzano (MI), strada 8, palazzo N

Titoli abilitanti alla richiesta

I titoli abilitanti alla richiesta in oggetto sono riportati nell'elaborato D.01

1. Stato di fatto

Stato di utilizzo attuale

Allo stato attuale le principali attività che vi si svolgono utilizzano solo in parte i manufatti esistenti. I rimanenti edifici risultano inutilizzati ed in stato di abbandono.

Con riferimento alla tavola T.04a, gli edifici e le destinazioni d'uso sono le seguenti:

<i>n.</i>	<i>destinazione</i>
1	autofficina
2	ex portineria/uffici (ora attività commerciale)
3	ex alloggio custode/spogliatoio addetti (ora attività commerciale)
4	ex locale depuratore (ora centrale di sollevamento)
5	ex stazione disinfezione u.s.l. (ora magazzino)
6	cabina elettrica
7	ex reparto lavaggio automezzi
8	ex reparto lavaggio vagoni
9	ex mercato florivivaistico/ ex mercato bestiame (ora deposito comunale)
9a	ex servizi generali mercato (ora commerciale)
10	ex portineria
11	magazzino infrastrutture comunali
11a	confcoop unione interprovinciale di PD e RO
11a	cabina enel
13	garages infrastrutture comunali
15	deposito provveditorato/uffici
16	ex deposito provveditorato
17	ex officina UPM (ora deposito)
18	serra
19	serra
20	serra (ora attività commerciale)
21	Gran Teatro Geox
22	ex vasca di depurazione
23	ex vasca di decantazione
24	bagni
25	torre piezometrica
26	torre piezometrica
27	ex pese
28	tettoia in ferro

Bonifica dell'area

Per eventuali bonifiche dell'area si rimanda alla lettura della Convenzione firmata in data 13/12/2018 - articolo 18 - Bonifica (vedi elaborato R.05a)

2. Progetto

2.1 Inquadramento urbanistico

Conformità urbanistica

L'area interessata dall'intervento può ospitare una grande struttura di vendita nella forma di parco commerciale come definito nell'art.3 comma 1, lettera g.2 delle Legge Regionale n.50 del 28/12/2012.

Destinazione urbanistica dell'area (in base al Piano Degli Interventi vigente)

Art. 22 ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE – Zona P.T.s

Area soggetta a vincolo monumentale

In data 18 febbraio 2008 protocollo n.1844 ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera d) del D.lgs.42/04 è dichiarato l'interesse particolarmente importante del “Complesso del Foro Boario”.

Di seguito l'elenco completo dei provvedimenti:

(copia dei provvedimenti è contenuta nell'elaborato R.04)

a) Ministero per i beni e le attività culturali.

Segretariato generale - Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto.

Padova. Località Chiesanuova. Complesso del Foro Boario, in Corso Australia.

Dichiarazione dell'interesse particolarmente importante,

ai sensi dell'art.10, comma 3 lettera d) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42.

data: 18 febbraio 2008

b) Ministero per i beni e le attività culturali.

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso.

Padova. Ex Foro Boario in Corso Australia su progetto di Giuseppe Davanzo.

Comunicazione di avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale,

ai sensi degli artt.10, 13,14 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 e ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.

data: 19 ottobre 2018

c) Ministero per i beni e le attività culturali

Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso

Padova. Area di rispetto all'Ex Foro Boario in Corso Australia su progetto di Giuseppe Davanzo.

Comunicazione di avvio del procedimento per la proposta di misure prescrittive di tutela indiretta,

ai sensi degli artt.45 e 46 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42 e ai sensi degli artt. 7 e

8 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.
data: 19 ottobre 2018

Verifica di assoggettabilità alla VAS

Il presente PUA dal punto di vista ambientale è sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS. (D.lgs 152/06 e ss.mm.ii., L.R. 11/2004 e ss.mm.ii., D.G.R. 1717 del 03/10/2013).

2.2 Dati urbanistici dell'intervento

Dati tecnici necessari ai fini delle previsioni di intervento sull'area oggetto di recupero

Per la verifica del rispetto degli standard urbanistici dell'intervento si rimanda alla lettura della tavola T.06b, e della tabella di calcolo allegata alla presente.

Destinazioni d'uso

Nel progetto di recupero dell'intero comparto vincolato sono previsti degli interventi nei fabbricati esistenti che ne prevedono l'adeguamento alle vigenti normative in termini di sicurezza, prevenzioni incendi, staticità, isolamento termico.

L'esistente tensostruttura per concerti "Gran teatro Geox" potrà essere costruita in modo stabile e/o ampliata; è prevista, la realizzazione del nuovo planetario per la città di Padova e di un hotel di modeste dimensioni a servizio delle attività di spettacolo.

Gli immobili, a seguito dei suddetti interventi, verranno utilizzati secondo la tabella descrittiva riportata nella tavola T.06c.

I piani interrati possono essere destinati a parcheggio, vani tecnici e ripostigli.

2.3 Descrizione del progetto di riqualificazione

Il progetto di riqualificazione è innanzitutto sottoposto al parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza in quanto bene pubblico vincolato.

Interventi sugli edifici esistenti

Oltre alla demolizione di alcuni manufatti di minore rilevanza (vedi tavola T.04a), dettata dalla necessità di riorganizzazione viabilistica, gli interventi di recupero degli edifici esistenti dell'intero comparto vincolato riguardano prevalentemente il loro adeguamento alle vigenti normative in termini di sicurezza, prevenzioni incendi e staticità, al restauro dei paramenti esterni e delle lastre di copertura, alla posa dei serramenti, alla impermeabilizzazione ed isolamento delle coperture, all'adeguamento impiantistico necessario alle nuove funzioni che si andranno ad insediare. I restanti edifici saranno utilizzati come accessori alle attività ricreative con funzione di magazzino/uffici; le serre saranno ristrutturare per l'attività di ristorazione. Per una migliore comprensione si rimanda alla tavola T.06c riportanti le funzioni previste.

Interventi di nuova edificazione

Il progetto prevede interventi di nuova costruzione, differiti nel tempo, consistenti nella realizzazione di:

- nuovo planetario per la città di Padova;
- una struttura alberghiera a servizio dell'attività ludico-ricreativa;
- un edificio per eventi musicali in forma stabile in sostituzione della tensostruttura del Gran Teatro Geox.

I tempi di realizzazione degli interventi sono regolati dalla convenzione firmata in data 13/12/2018 di cui all'elaborato R.05a.

È ammessa la realizzazione di nuovi piani interrati destinati a parcheggio, vani tecnici e ripostigli.

Ambiti opere di progetto

Le opere del PUA, come previsto e regolato dalla convenzione, rientrano in due ambiti la cui realizzazione è di pertinenza rispettivamente di (vedi tavola T.06b):

- Opere di progetto A
- Opere di progetto B

Interventi viabilistici

Nel quadro complessivo di riqualificazione dell'area, l'attuale accesso diretto da Corso Australia risulta incompiuto. Si rende quindi necessario, come anche previsto a suo tempo dall'architetto Davanzo in altra posizione, completare l'accesso dalla Tangenziale Ovest realizzando uno svincolo con sovrappasso su Corso Australia, che smisti il traffico proveniente dalle autostrade e dalle strade secondarie, collegandolo alla viabilità esistente. È stata rivista la distribuzione interna dell'area mediante la realizzazione di aree a parcheggio, percorsi pedonali e ciclo-pedonali con la predisposizione di un collegamento alla rete ciclo-pedonale esistente verso via Montà.

Al fine di consentire il completamento del collegamento viabilistico e accessi più agevoli all'area è prevista la realizzazione di:

- miglioramento della viabilità di accesso da chi proviene dalla direzione sud di Corso Australia, con inserimento di una rotonda per lo smistamento del flusso diretto su via Montà ;
- uno svincolo su Corso Australia con cavalcavia per chi proviene da nord e per chi esce verso Sud. Tale intervento prevede la realizzazione dello svincolo in area comunale, con una leggera deviazione dell'uscita esistente verso Chiesanuova;
- adeguamento della esistente via Peano per necessità di pronto intervento e collegamento ciclopedonale;
- viabilità interna con due rotonde di smistamento del traffico, la prima in corrispondenza dell'esistente torre piezometrica, alla quale arriva la bretella di accesso dalla viabilità principale da sud e verso nord (corso Australia), dalla quale i flussi si dividono per l'entrata al parcheggio utilizzato dalle

attività commerciali e ludico/ricreative; la seconda rotonda (collegata alla prima lungo la ferrovia) accoglie e distribuisce il traffico proveniente dal cavalcavia e di ritorno sullo stesso;

- predisposizione di una fermata per gli autobus nella nuova viabilità prevista lungo la ferrovia.

Invarianza idraulica e rete di smaltimento acque nere

Nel Piano di Assetto del territorio, l'area di intervento è classificata come “area adatta a condizione”. Il progetto prevede opere di mitigazione idraulica atte a migliorare l'attuale situazione.

Si rimanda agli elaborati della valutazione di compatibilità idraulica.

La rete di smaltimento delle acque nere prevede il recupero dell'esistente tracciato adeguandolo e integrandolo alle esigenze delle nuove funzioni e delle nuove edificazioni (vedi schema rete alla tavola T.07d).

Sottoservizi

I sottoservizi di progetto relativi alle reti del gas, dell'acquedotto, elettrica, telefonica, e dell'illuminazione pubblica della nuova viabilità e dei parcheggi, prevedono gli allacciamenti alle reti esistenti in funzione delle nuove destinazioni d'uso, come riportato nelle tavole T.07b e T.07c.

Il progetto di illuminazione è stato studiato nel rispetto delle norme anche a riguardo dell'osservatorio astronomico di Padova. È rispettoso delle norme di cui alla L.R. 17/09, UNI 112048, UNI 13201 e, solo per i parcheggi privati, UNI 124064-2.

Nei casi di interferenza, soprattutto con il tracciato della nuova viabilità, saranno previste delle deviazioni alla rete esistente.

3. Norme tecniche di attuazione

Le norme tecniche di attuazione del presente PUA sono contenute nell'elaborato R.12.

Padova, 30 aprile 2019

SA SVILUPPO ARCHITETTURA
ed ingegneria srl

(timbro e firma)

4. Allegati

TABELLA DI CALCOLO STANDARD URBANISTICI

SUPERFICIE AMBITO D'INTERVENTO			mq	221.195,00
Superficie zona agricola – Sottozona E 3 di tutela			mq	8.660,20
Superficie territoriale P T s			mq	152.937,56
Superficie tutela dello stato di fatto			mq	226,30
Superficie verde pubblico			mq	13.521,10
Superficie attrezzature sociali			mq	2.965,00
Superficie impianti tecnologici			mq	3.491,70
Superficie impianti ferroviari			mq	1.527,80
Superficie sede stradale			mq	37.865,34
SUPERFICIE TERRITORIALE P T S			mq	152.937,56
Superficie coperta stato di fatto			mq	38.069,10
Superficie coperta degli edifici da demolire			mq	3.321,09
Superficie coperta edifici in progetto			mq	3.058,48
Superficie coperta di progetto			mq	37.594,97
Superficie scoperta			mq	115.342,59
VERIFICA STANDARD URBANISTICI – ARTICOLO 22 – NTA			mq	152.937,56
<u>valori minimi da rispettare:</u>				
Superficie fondiaria massima	(33 % Sz)		mq	50.469,39
Superficie a servizi minima	(67 % Sz)		mq	102.468,17
Superficie a verde minimo	(20 % di 67 %)		mq	20.493,63
<u>indici ambientali da rispettare:</u>				
Ip- indice di permeabilità	(> 30 % Sz)		mq	45.881,27
indici ambientali :				
alberature n.80/ha			n°	164,00
Arbusti n.120/ha			n°	246,00
<u>valori di progetto:</u>				
Superficie fondiaria di progetto (sup coperta fabbricati e portici)			mq	38.005,46
Superficie fondiaria di progetto (sup aree esclusive chiuse al pubblico)	(minore 33 % Sz)		mq	12.462,23
Superficie a servizi di progetto	(maggiore 67 % Sz)		mq	102.469,87
Superficie a verde di progetto	(maggiore 20 % Sz)		mq	23.958,36
Ip- indice di permeabilità			mq	45.903,88
alberature n.80/ha			n°	191,67
Arbusti n.120/ha			n°	287,50
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA (0,4 DI SZ)			mq	61.175,02
Slp grande struttura di vendita (L1+L2+L3+Z1+Z2)			mq	27.150,70
Slp ludico-ricreativo (G1+G2a+G2b+G3+G6+G7+G8+G9)			mq	9.554,60
Slp commerciale (G4+G5)			mq	2.736,86
Superficie lorda di pavimento di progetto totale			mq	39.442,16
STANDARD A PARCHEGGIO PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO				
<u>valori minimi da rispettare parte Commerciale opere di progetto A:</u>				
dotazione di parcheggi grande struttura di vendita (0,5 mq /1mq s.l.p.): L1 + L2 + L3 + + Z1 + Z2			mq	13.575,35
area a parcheggio aggiuntiva per nuova edificazione (mq 1 ogni 2,5 mq di s.l.p): Pensiline di progetto (1.235,16)			mq	4.940,06
totale parcheggi minimi da soddisfare opere di progetto A			mq	18.515,41
<u>valori minimi da rispettare parte Ludico-ricreativa opere di progetto B:</u>				
dotazione di parcheggi (1 mq /1mq s.l.p.) per Attività ludico ricreativa			mq	9.554,60
area a parcheggio nuova edificazione attività ludico ricreative (1 mq /1mq s.l.p.): G4 + G5			mq	2.736,86
area a parcheggio aggiuntiva per nuova edificazione (mq 1 ogni 2,5 mq di s.l.p): G4 + G5 (2.736,86)			mq	1.094,74
totale parcheggi minimi da soddisfare opere di progetto B			mq	13.386,20
<u>valori di progetto:</u>				
Parcheggio grande struttura di vendita – Opere di progetto A			mq	19.345,61
Parcheggio attività ludico ricreative – Opere di progetto B				15.006,84
totale parcheggi di progetto			mq	34.352,45