



Intervento/i

19

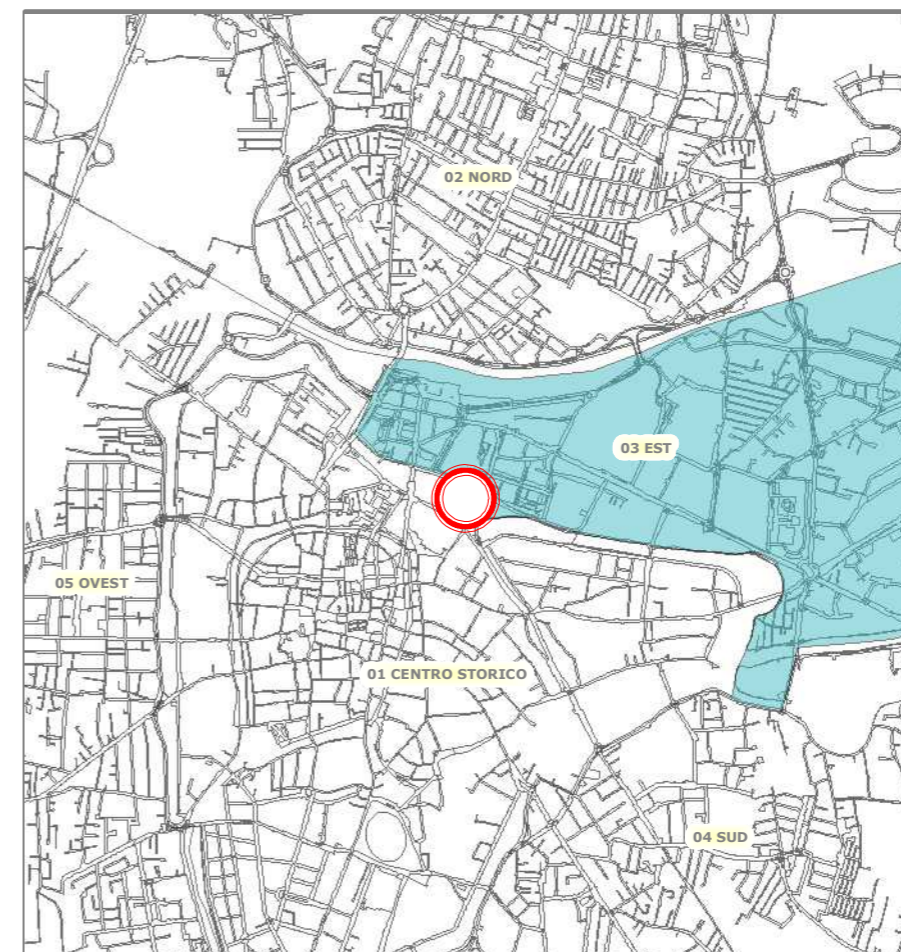
Anno

2016

Scala

Varie

## VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AREA "EX PIAZZALE BOSCHETTI"



Capo Settore ad Interim  
Urbanistica e Servizi Catastali

Arch. Franco Fabris

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



## 1. PREMESSA

La pianificazione diventa sempre di più una strategia di governo unitario della città, del territorio, dell'ambiente. Una strategia che non può essere applicata solo alle aree extraurbane, ma anche alla città storica, alle zone più densamente edificate, dove le patologie ambientali sono spesso le più acute.

La problematica della rigenerazione ecologica e riqualificazione urbana viene affrontata con studi relativi al verde urbano, alla sua fruizione collettiva, considerando aree nuove da utilizzare per nuovi parchi, localizzati dove le carenze e le esigenze sono più evidenti.

In prossimità del quartiere Centro del territorio comunale, a tutt'oggi, sono presenti alcuni vuoti urbani ed aree che l'Amministrazione si propone di riqualificare, rivedendo le utilizzazioni previste dallo strumento di pianificazione generale e proponendone delle modifiche.

L'area ex piazzale Boschetti, di proprietà comunale, è una di queste ed è già stata oggetto, nel passato, di diverse proposte progettuali che la vedevano dedicata a svariate funzioni, da parcheggio principale a verde pubblico, per poi prevedere nel 2008 la realizzazione dell'auditorium della città.

Questa Amministrazione ha ritenuto di non realizzare il nuovo auditorium in quest'area, ma di trovare soluzioni alternative per questa importante struttura, riconsiderando le previsioni urbanistiche indicate dal Piano degli Interventi per la stessa.

La contemporanea aumentata sensibilità ecologica ha portato a pensare a previsioni incentrate sulla riqualificazione della situazione urbanistico - edilizia esistente, con funzioni di riconnessione storico - ambientale, evitando soluzioni economicamente dispendiose e funzioni che per le loro intrinseche capacità attrattive potrebbero sovraccaricare le già critiche disponibilità ricettive del luogo.

Considerando la vicinanza alla stazione ferroviaria, a quella degli autobus urbani ed extraurbani, nonché dei luoghi dedicati all'Università e l'importante presenza del canale Piovego, l'ambito di riferimento in cui l'area è inserita rivela un'alta frequentazione da parte di studenti e fruitori in genere delle aree pubbliche e delle manifestazioni che su queste vengono programmate, si è inteso pertanto inseguire questa vocazione destinando l'area a funzioni di sosta ludico, ricreativa ed a parco urbano.

Recentemente l'area è stata oggetto del Concorso di Idee per la realizzazione del "Nuovo Parco Urbano area ex Boschetti". Il Concorso, indetto per raccogliere proposte tendenti a migliorare l'area prospiciente gli storici Giardini dell'Arena con aree verdi che valorizzino in particolare la presenza del corso fluviale del Piovego, ha permesso di indagare la possibilità di sviluppare un progetto di riconversione dell'area in Parco e di ipotizzare il riuso recupero funzionale dei due edifici esistenti, con facciate liberty, prospicienti via Trieste, già assoggettati a vincolo culturale (D.lgs. 42/2004).

Con il concorso di cui sopra, oltre a svariate proposte di disegno del Parco, sono emerse anche soluzioni di riconversione degli edifici esistenti, con funzioni consone alla destinazione ludico e ricreativa del luogo.

In un secondo momento, il Settore Opere Infrastrutturali, Manutenzioni e Arredo Urbano del Comune di Padova, ha indetto una gara ed affidato l'incarico per il progetto definitivo del nuovo Parco Urbano nell'area ex Boschetti, nell'ambito del progetto di recupero e valorizzazione del fronte bastionato rinascimentale.

## 2. OBIETTIVI

Il Piano degli Interventi, nella rappresentazione grafica delle previsioni, e propriamente nel caso specifico, destina l'area parte a "Servizi di Interesse Generale nel territorio esterno al Centro Storico: centri di interesse scientifico e culturale", disciplinata dall'art.25 delle N.T.A. e parte a "Zona direzionale n°11", disciplinata dall'art.19 delle N.T.A. Tutta l'area è completamente di proprietà comunale.

Dal Concorso di Idee e dalle successive elaborazioni progettuali, il Parco si è delineato con uno sviluppo comprendente tutta l'area ex Boschetti, compreso lo spazio frapposto tra i due edifici esistenti e prospicienti via Trieste, anzi proprio questo spazio può configurarsi come entrata significativa al parco stesso.

## 3. CONTENUTI

Poiché l'area, nel suo insieme, è considerata dall'Amministrazione fondamentale nella riorganizzazione dei parchi cittadini, messi in relazione dalla presenza delle mura storiche e del "Parco" a queste collegato, si ritiene questa utilizzazione prioritaria nella destinazione dell'area e pertanto con la presente variante al P.I., viene prevista:

1. la modifica della destinazione dell'area da "Servizi di Interesse Generale nel territorio esterno al Centro Storico: centri di interesse scientifico e culturale", ad "Area per Servizi pubblici di quartiere - verde pubblico ed attrezzato".

2. la riduzione della volumetria direzionale stabilita dal P.I. vigente nella zona identificata al n. 11 (volume massimo mc 34.000), limitando la zona direzionale ai due fabbricati esistenti e vincolati, dei quali si conferma il relativo volume esistente, nonché precisazioni sulle modalità di intervento e nella verifica/attuazione delle opere di urbanizzazione.

Le nuove previsioni consentono, da un lato la riutilizzazione degli edifici esistenti con funzioni coerenti con gli spazi pubblici limitrofi, quali il parco, dall'altro di costruire e completare quel sistema di connessione e/o sviluppo delle aree pubbliche che nel loro insieme vanno a costituire sia il "Parco delle mura", nonché la riqualificazione urbana di parti del territorio da tempo in situazioni non coerenti con le funzioni di importanti luoghi della città.

#### 4. MODALITA' DI APPROVAZIONE E PREVISIONI DELLA VARIANTE

La Variante al P.I. in esame viene adottata ed approvata con la procedura prevista dall'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e, sulla base di quanto disposto, il Sindaco ha presentato al Consiglio Comunale, nella seduta del 25/7/2016, il “Documento Preliminare” che ha dato avvio alla procedura di variante.

Successivamente è stato dato avvio alla partecipazione con gli enti e le associazioni portatrici di interessi, nonché con i cittadini, dando tempo fino al 10/8/2016 per presentare eventuali contributi partecipativi.

Nel contempo, in data 8/8/2016, sono pervenuti 2 contributi partecipativi, da parte di:

- Associazione “La Specola delle Idee”
- AceGasAps Amga S.p.A.

Il primo contributo manifesta un'opinione favorevole alla riqualificazione/recupero dell'area “ex Boschetti” come ambito di ricucitura fra la città vecchia e nuova e propone di eliminare il vincolo esistente sui fabbricati. Come noto la proposta di modificare il provvedimento di vincolo era già stata avanzata alla Soprintendenza da parte del Comune di Padova, ma l'istanza è stata respinta con nota del 3/11/2014, prot. 25752.

Il secondo contributo riguarda la segnalazione dell'esistenza, lungo via Vecchio Gasometro, di un'importante condotta dell'acquedotto, della quale dovrà essere tenuto conto in fase di progettazione degli interventi.

Ai sensi di quanto disposto dal citato art. 18 L. 11/2004, la variante viene posta all'attenzione del Consiglio Comunale per l'adozione della stessa e le previsioni riguardanti l'area, oggetto della modifica urbanistica, consistono in quanto segue:

a) la classificazione dell'area come “Area a servizi di quartiere – verde pubblico ed attrezzato”, riducendo l'area “Direzionale” e limitando questa destinazione agli edifici esistenti. (variante grafica);

b) l'articolo 19 “Zona Direzionale” delle N.T.A. del P.I. viene adeguato prevedendo per la zona direzionale n. 11 “il volume massimo corrispondente al volume esistente”, stralciando la previsione di 34000 mc;

Considerato che per gli edifici esistenti non è possibile il recupero degli standard urbanistici (verde e parcheggi) nell'ambito di intervento assegnato agli stessi, senza andare a ridurre l'area a parco si precisa nell'articolo 19 che “per la zona n.11 le opere di urbanizzazione verranno completamente monetizzate”

Riducendo la potenzialità edificatoria al solo volume esistente non risulta più coerente sottoporre gli interventi a strumento urbanistico attuativo e, pertanto, viene precisato che la zona 11 è esclusa dalla presentazione di strumento urbanistico attuativo.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso previste per la zona direzionale dal citato art. 19, relativamente alla destinazione residenziale, vengono previste percentuali di volume con caratteristiche specifiche per le varie zone. Considerato che la zona n.11, viene limitata nell'estensione e nella capacità edificatoria si ritiene opportuno assegnare anche a quest'ultima la percentuale di volume con destinazione residenziale fino al 50% di quello complessivo. In analogia con altri ambiti direzionali, la destinazione sarà definita in sede di presentazione del permesso di costruire, senza la presentazione di strumento urbanistico attuativo come specificato ai precedenti commi dello stesso articolo.

#### 4. ELABORATI

La Relazione contenente, in allegato:

- stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione relativo all'art. 19 "Zona direzionale" come modificato/integrato dalla variante;
- stralcio planimetria catastale con individuazione ambito della variante;
- stralcio di ortofotopiano con individuazione ambito in scala 1:2000;
- stralcio C.T.R. Regionale 1996 con individuazione ambito in scala 1:2000;
- stralcio DB Topografico 2007 con individuazione ambito in scala 1:2000;
- stralcio della Tavola 7 del Piano degli Interventi vigente;
- stralcio della Tavola 7 del Piano degli Interventi variante;

**stralcio delle N.T.A. relativo  
dell'art. 19 “Zona direzionale”**

865, le previsioni così modificate prevalgono sulle previsioni del Piano degli Interventi.

Qualora si ravvisino difformità tra le prescrizioni di Piano degli Interventi e Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, prevalgono i contenuti del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare fino alla sua modifica, revoca o decadenza.

## **Art. 19            ZONA DIREZIONALE**

La zona direzionale è costituita dalle zone sotto numerate ed indicate nelle planimetrie del P.I.

Ogni intervento urbanistico-edilizio è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi la cui estensione viene definita dal Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 3 **con esclusione degli interventi relativi alla zona 11**, ad eccezione degli interventi non soggetti a permesso di costruire/DIA/SCIA.

Salvo le disposizioni specifiche stabilite per le singole zone e sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita, queste ultime qualora non ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo:

- a) direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e artistico;
- b) residenziale;
- c) servizi pubblici e di interesse pubblico;

Per ogni singola zona direzionale è definita una volumetria massima da realizzare come sotto specificato:

|         |                |    |   |
|---------|----------------|----|---|
| zona 1  | volume massimo | mc | 242.000                                   |
| zona 2  | volume massimo | mc | 58.000                                    |
| zona 3  | volume massimo | mc | 44.500                                    |
| zona 4  | volume massimo | mc | 120.000                                   |
| zona 5  | volume massimo | mc | 7.050                                     |
| zona 6  | volume massimo | mc | 36.400                                    |
| zona 7  | volume massimo | mc | 140.000                                   |
| zona 8  | volume massimo | mc | 41.000                                    |
| zona 9  | volume massimo | mc | 38.000                                    |
| zona 10 | volume massimo | mc | 7.500                                     |
| zona 11 | volume massimo | mc | <del>34.000</del> <b>VOLUME ESISTENTE</b> |

Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi comprendenti più zone può essere consentita

la trasposizione del volume edilizio stabilito per ogni zona purché ciò avvenga nell'ambito di un unico strumento urbanistico attuativo.

Il volume residenziale viene definito dagli strumenti urbanistici attuativi nel limite massimo del 25% (venticinque per cento) del volume realizzabile nelle singole zone, salvo per le zone 2, 4, 5, 6, 7, 11 il cui volume residenziale è posto nel limite del 50% (cinquanta per cento) del volume massimo realizzabile.

Gli strumenti urbanistici attuativi definiscono:

- l'altezza degli edifici, i distacchi tra i corpi di fabbrica, dalle strade, dai confini di proprietà e delle aree pubbliche previste;
- le dimensioni e le caratteristiche degli autosilos;
- le destinazioni d'uso degli edifici, degli spazi e del sottosuolo.

Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi deve essere assicurata la presenza o la realizzazione delle seguenti superfici minime destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico, collocate all'interno dell'ambito di intervento ovvero all'esterno dello stesso ma in aree funzionalmente collegate e asservite:

- a) destinazioni direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e artistico: superficie non inferiore a 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno 40 mq/100 mq per parcheggi, ad eccezione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita al precedente art.8bis, e la eventuale parte rimanente destinata a verde pubblico, spazi per attività collettive, spazi pubblici attrezzati, ecc.; il rapporto relativo ai parcheggi può essere conseguito, entro il limite del 50% (cinquanta per cento), anche mediante aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio;
- b) destinazione residenziale: superficie non inferiore a:
  - 9 mq/100 mc di costruzione per aree da sistemare a verde;
  - 3,5 mq/100 mc di costruzione per parcheggi in superficie o in autorimesse;
  - per i servizi riguardanti l'istruzione o i servizi di interesse comune, civici e religiosi, questi possono essere monetizzati al fine del loro recupero nell'ambito della dotazione eccedente a verde di quartiere previsto nell'unità urbana di riferimento adottata dal Comune per la verifica degli standards.
- c) destinazione ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Qualora nell'ambito della zona direzionale venga realizzata una attrezzatura pubblica o di interesse pubblico, la capacità edificatoria della zona o della parte attinente all'attrezzatura va rapportata alla superficie lorda di pavimento ovvero al valore risultante dal volume diviso per



un'altezza virtuale fissata in m 3.30 (tre virgola trenta).

La dotazione di standards va commisurata alla necessità dell'attrezzatura considerando anche i servizi aggiuntivi esterni alla zona di intervento.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico potrà essere realizzata in autosilos e consentita dal Comune anche nel sottosuolo di aree pubbliche.

Per la "Zona Direzionale n.10 volume massimo mc 7.500 ", con prescrizione a reperire i soli standard a parcheggio pubblico nella misura complessiva dell'80% della SLP, nell'ambito di intervento od in aree contigue, sono consentiti interventi per il trasferimento di diritti edificatori del PRU "Il Superamento dei Margini", da realizzare in diretta attuazione del P.I., con il vincolo a reperire i soli standard a parcheggio pubblico nell'ambito di intervento od in aree contigue, e l'assolvimento dei restanti standard urbanistici nell'ambito del PRU, come definito dal dimensionamento urbanistico del PRU.

**Per la zona n. 11 le opere di urbanizzazione verranno interamente monetizzate.**

#### **Art. 19 bis      ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA**

La zona insediativa individua parti del territorio periurbano che per localizzazione, presenza di edifici e situazioni urbanistiche risultano, di fatto, urbanizzate.

La destinazione d'uso della zona insediativa periurbana è prevalentemente residenziale.

Sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) agricola;
- b) commerciale, con esclusione delle medio-piccole, medie e grandi strutture di vendita;
- c) artigianale, limitatamente all'artigianato artistico e/o di servizio, fino ad un massimo di 250 mq. (duecentocinquanta);
- d) pubblici esercizi;
- e) servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso di cui ai punti b), c) e d), complessivamente, non possono avere una superficie lorda di pavimento superiore al 25% (venticinque per cento) di quella residenziale di ogni singola unità edilizia.

Nell'ambito della zona insediativa sono ammessi gli interventi di:

- 1) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;

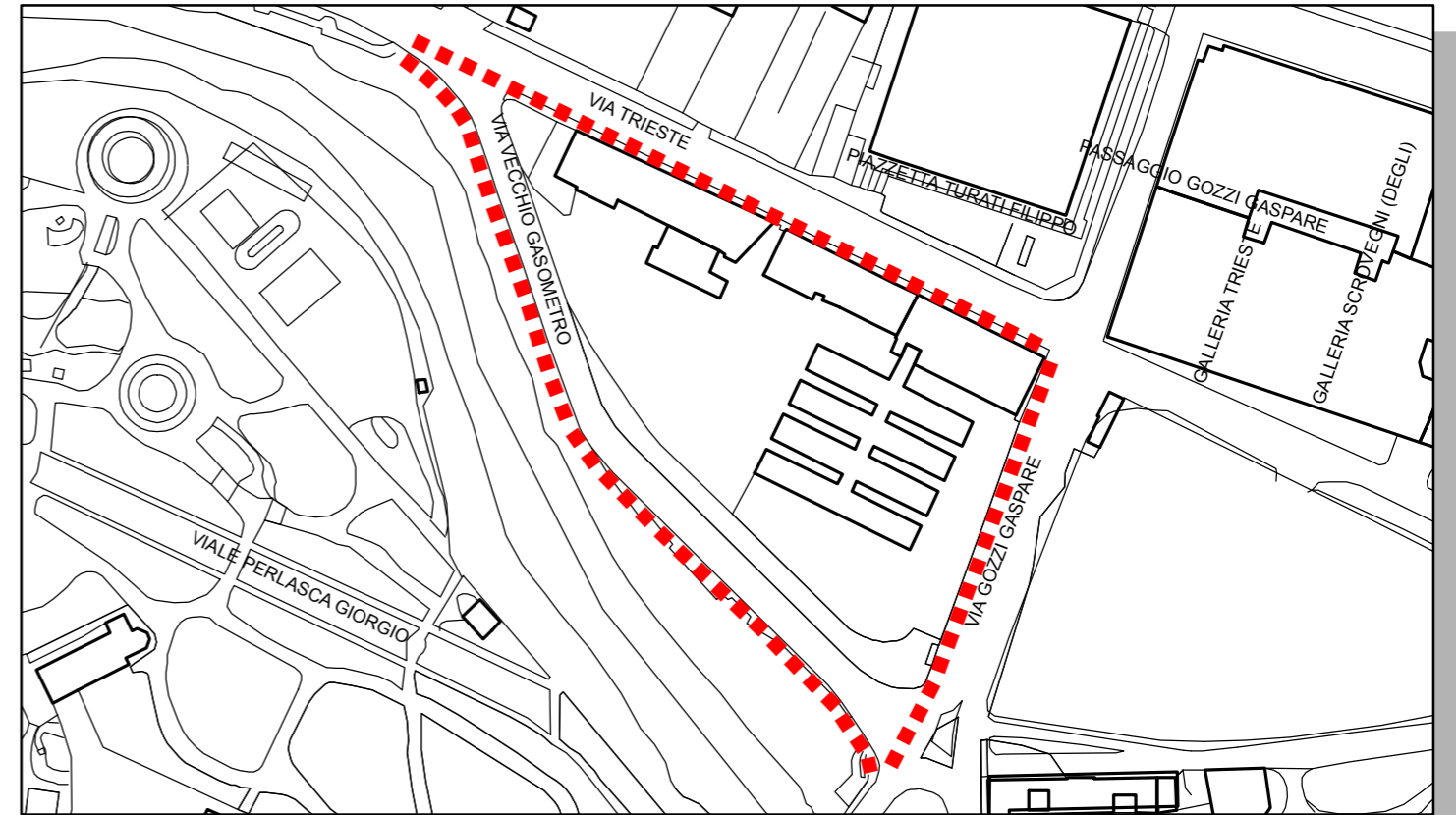
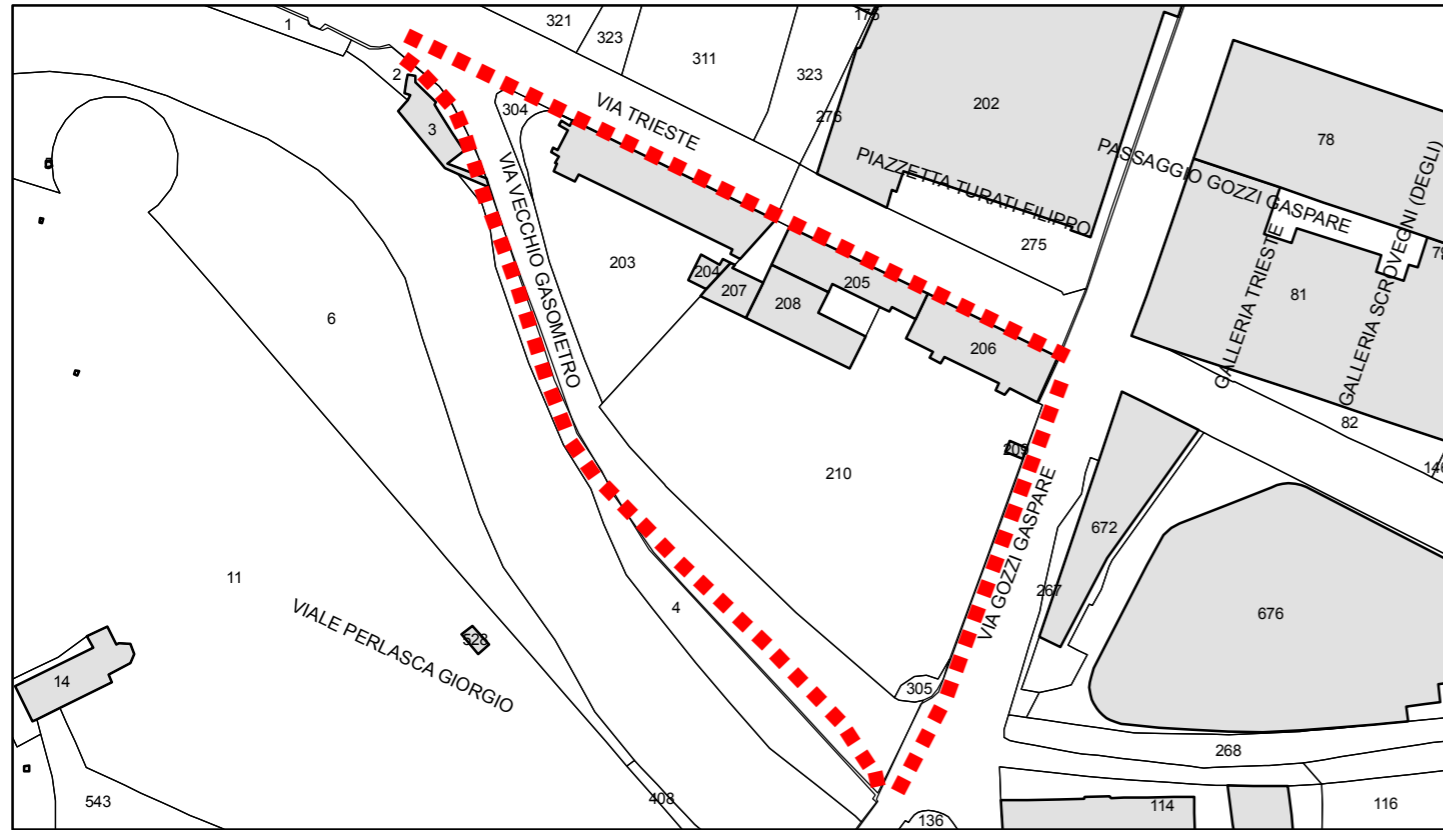
**elaborati grafici**



Stralcio di PLANIMETRIA CATASTALE

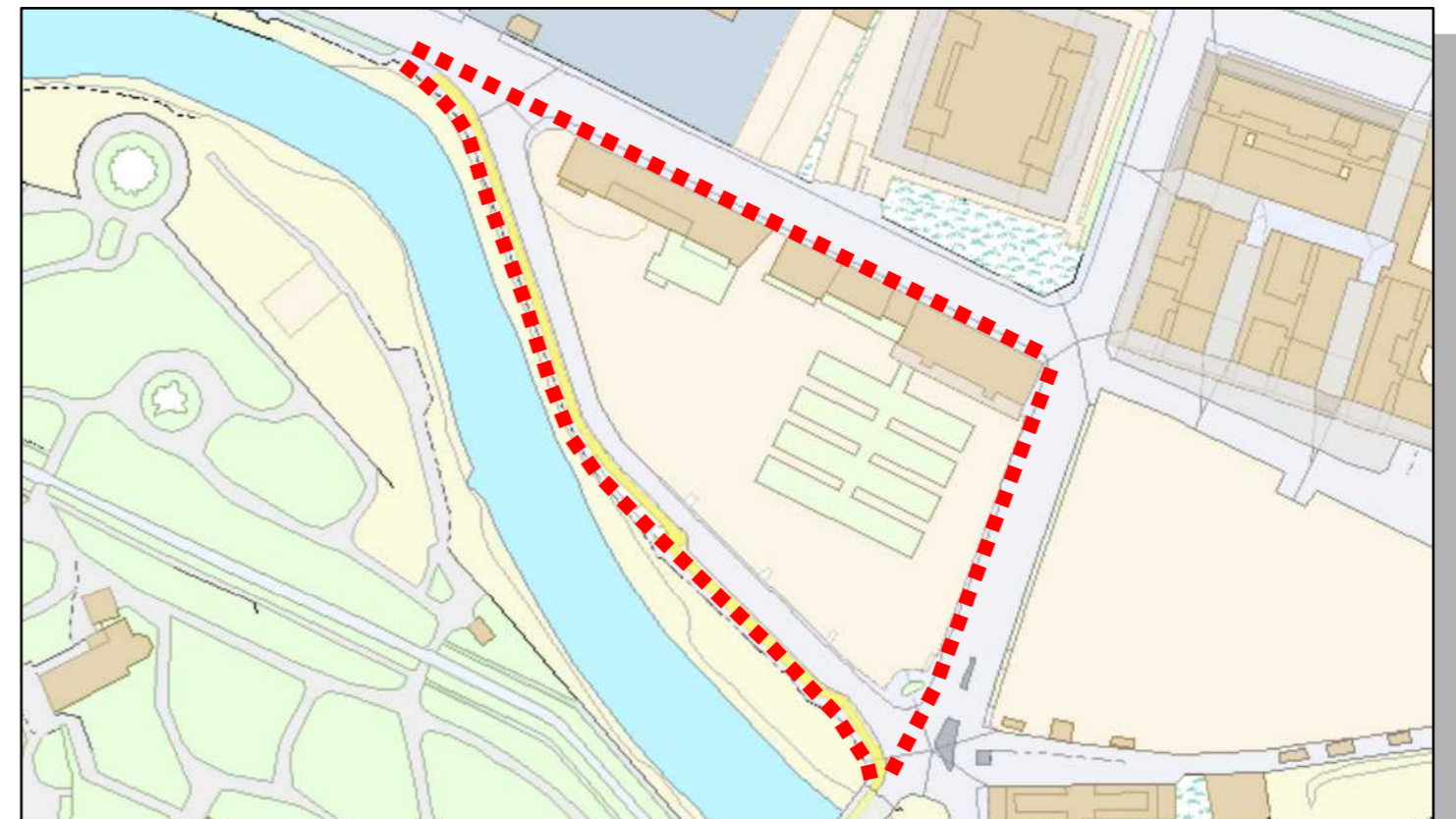
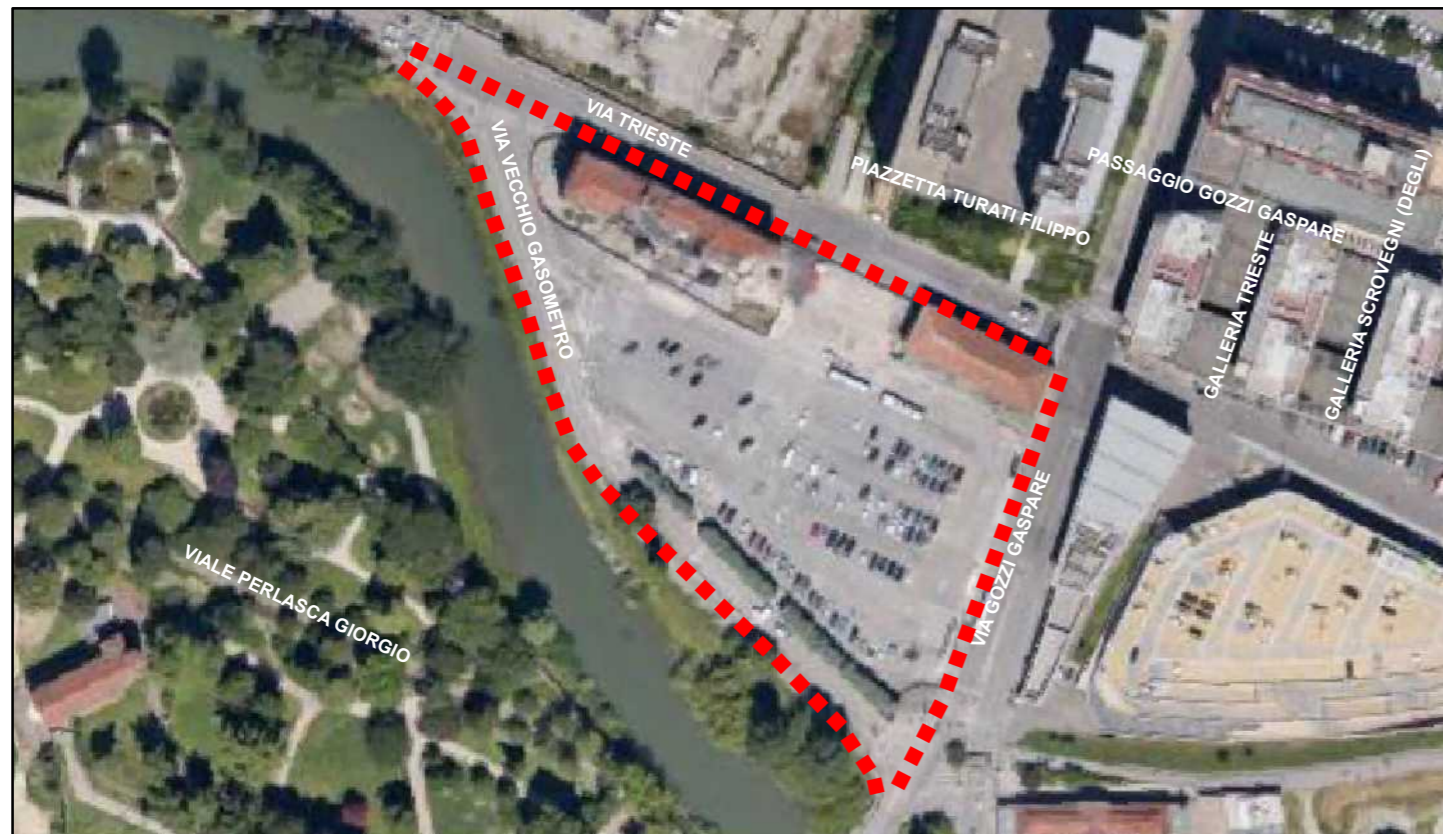
FOGLIO = 66

Stralcio di C.T.R. REGIONALE 1996

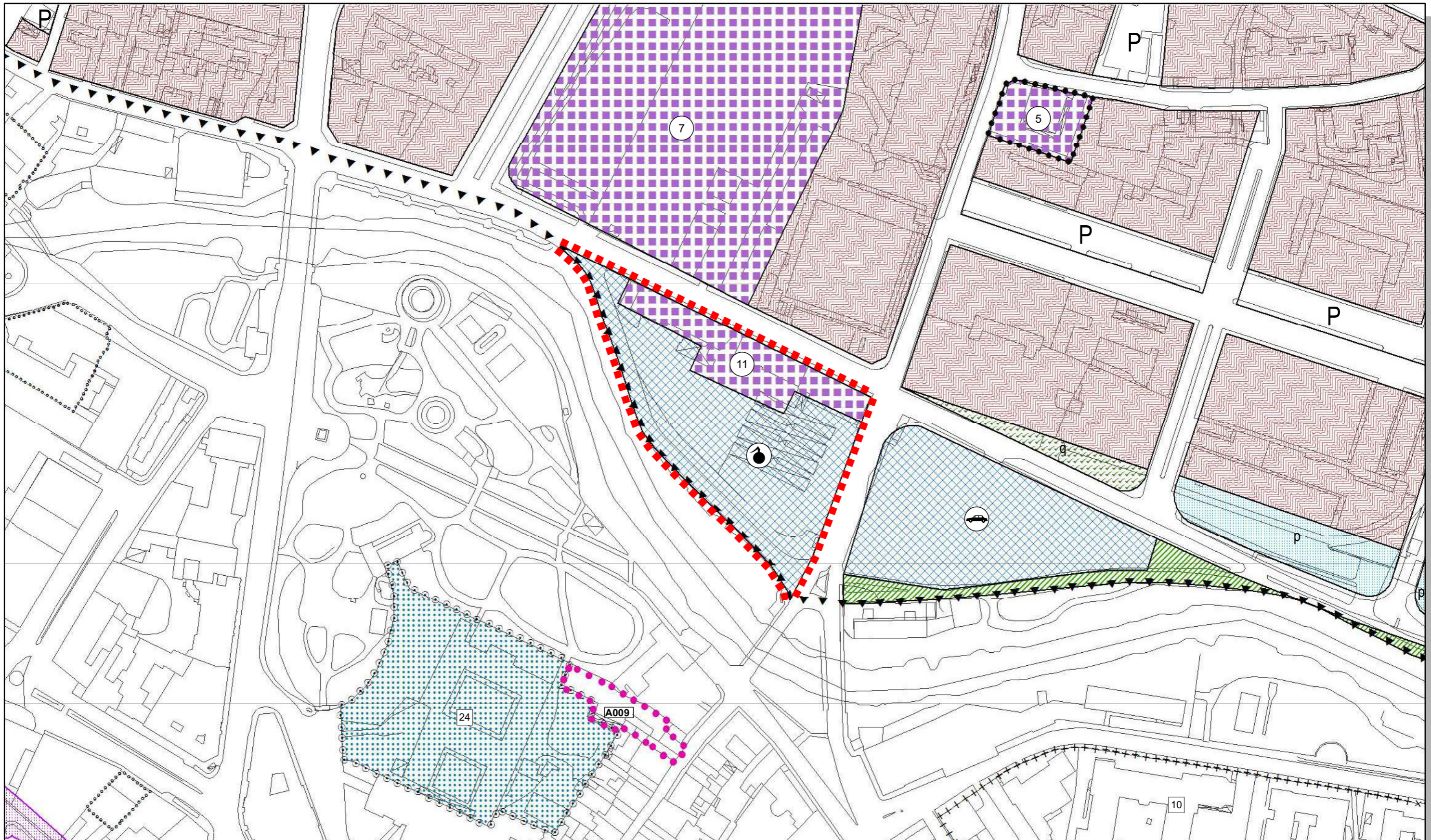


Stralcio di ORTOFOTOPIANO

Stralcio di DB TOPOGRAFICO 2007



Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 7 - VIGENTE



Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 7 - VARIANTE

