



## VARIANTE

cod. P.I.

- 1\_\_ Variante al P.I. per l'individuazione di una zona di degrado nell'ambito del Centro Storico - area della "Caserma Piave"
- 2\_\_ Variante al P.I. per la classificazione di un'area per attrezzature universitarie tra via Venezia, via Del Pescarotto e via Maroncelli

N. 25

N. 26

(Ai sensi dell'art. 18 della Legge 23 aprile 2004, n. 11)



Il Capo Settore ad interim

Arch. Franco Fabris

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



FOGLIO 1:5000 DEL P.I.

N. 7/15

## **RELAZIONE**

### **VARIANTI AL P.I.**

In data 27/11/2017 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il Documento Preliminare propedeutico, ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. 11/2004, per l'adozione di due (tra le tre iniziali) varianti urbanistiche volte alla modifica della destinazione di due aree specifiche all'interno del territorio comunale.

Queste due varianti riguardano argomenti di particolare interesse pubblico perché coinvolgono un'istituzione pubblica, quale l'Università di Padova, approfondendo argomenti specifici e particolari nel contenuto, quali l'individuazione di una zona di degrado nell'ambito del Centro Storico e la riclassificazione di un edificio già utilizzato dall'Università di Padova.

## **Variante n. 1**

### **Variante al P.I. per l'individuazione di una zona di degrado nell'ambito del Centro Storico – area della “Caserma Piave”**

In data 7 giugno 2017 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Ministero della Difesa, Comune di Padova, Agenzia del Demanio e Università degli Studi di Padova per soddisfare le esigenze di razionalizzazione degli immobili utilizzati dall'Università degli Studi di Padova e contestualmente il riutilizzo della “Caserma Piave”, oggetto di dismissione da parte del Ministero della Difesa e dell'Agenzia del Demanio.

Nell'ambito dell'accordo, il Comune di Padova si è impegnato, come descritto all'art. 8 del succitato Protocollo, a:

a) porre in essere tutte le attività di propria competenza per il conseguimento degli obiettivi prefissati con l'operazione oggetto del succitato atto;

b) rilasciare, per quanto di propria competenza ed in presenza dei prescritti presupposti, i necessari titoli abilitativi, autorizzazioni, nulla-osta, permessi e quant'altro dovesse occorrere per realizzare gli interventi edilizi e per garantirne la conformità urbanistica ed edilizia.

L'area interessata dalla Caserma Piave è destinata dal P.I. del Centro Storico vigente a “servizi di interesse generale ” - “attrezzature di interesse comune”. Al fine di consentire una utilizzazione dell'area e degli immobili coerenti con le necessità di utilizzo da parte dell'Università di Padova, con la variante viene previsto di individuarla come sottoposta a “zona di degrado”, assegnando la capacità edificatoria massima di 3,5 mc/mq, al di sotto del massimo consentito di 5 mc/mq secondo l'art. 7 del D.M. 1444/68, e stabilendo, come previsto dall'art. 43.3 delle N.t.a. vigenti, che l'utilizzo dell'area viene modificata da “Impianti Militari” a “Università”.

L'ambito della "zona di degrado" è completamente sottoposto a vincolo di interesse culturale con specifico decreto, atto che individua le parti edificate di valore storico documentale da quelle prive di tale valore in quanto edificate in epoche recenti ed allora funzionali alle attività militari presenti nell'area.

Gli interventi di riutilizzo dell'area dovranno essere conseguenti all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo nella forma del Piano di Recupero, approvato dalla Giunta Comunale in base alla normativa urbanistica vigente, ma prioritariamente assentito dalla competente Soprintendenza che stabilirà la coerenza delle interventi con i vincoli culturali rilevati e l'eventuale coerenza ancora degli eventuali demolizioni/ricostruzioni ed ampliamenti che saranno proposti dall'Università.

La volumetria prevista per l'area di degrado è quella massima prevista dalla normativa nazionale e regionale vigente e potrà essere attuata sulla base delle reali necessità espresse dall'Università e coerentemente con quanto stabilirà la competente Soprintendenza, relativamente agli aspetti culturali del sito e dalla Giunta Comunale in merito alla compatibilità degli eventuali nuovi volumi con il contesto urbano circostante.

## Variante n. 2

**Variante al P.I. per la classificazione di un'area per attrezzature universitarie tra Via Venezia, Via del Pescarotto e Via Maroncelli.**

Nell'ambito di un piano attuativo approvato, relativo alla rigenerazione delle ex officine Rizzato tra le vie Venezia, del Pescarotto e Pietro Maroncelli, è stato realizzato come primo stralcio un edificio acquisito dall'Università di Padova e adibito ad aule e strutture complementari denominato "Fiore di Botta".

Poiché urbanisticamente l'area occupata dall'edificio dell'Università è classificata come "zona direzionale", sottoposta a strumento attuativo di cui è stato attuato solo il 1° stralcio, l'Università ha chiesto di modificare tale previsione in "zona a servizi di interesse generale – università", al fine di rendere coerenti le previsioni urbanistiche con l'effettivo utilizzo delle strutture esistenti.

L'ambito della "zona direzionale" individuato negli elaborati grafici del Piano degli Interventi e nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso al numero 2, è stato oggetto di approvazione di un piano urbanistico attuativo volto alla realizzazione delle previsioni già previste d'allora P.R.G. oggi P.I.

Lo strumento attuativo, ormai decaduto, prevedeva, l'attuazione in due stralci, di cui il primo già realizzato con la cessione delle relative aree per servizi ( verde pubblico e parcheggi) già collaudate ed un altro già interessato da richiesta di permesso di costruire non ancora attuato.

La parte edilizia realizzata è stata ceduta ed attualmente utilizzata dall'Università di Padova per le attività didattiche e complementari come sopra indicato, senza peraltro avere una destinazione urbanistica conforme con le destinazioni di P.I., e pertanto non coerente con tale utilizzazione. Situazione che l'Ateneo chiede ora di conformare mediante l'approvazione di una variante che dia all'area una destinazione coerente con l'utilizzazione. Poiché lo strumento urbanistico

approvato distribuisce in modo diverso le destinazioni urbanistiche nell'ambito dell'area rispetto alle previsioni del P.I., riducendo le superfici a destinazione direzionale per l'individuazione dei relativi parcheggi e verde pubblico (standard di legge), senza ridurre la potenzialità edificatoria distribuita negli ambiti edificatori, con la variante viene riportata negli elaborati grafici di Piano degli Interventi la "zonizzazione" dello strumento urbanistico approvato, l'area con il restante edificio universitario viene classificata come "Area per servizi di Interesse Generale – Università", in quanto ambito edificatorio già realizzato, costituente il lotto del primo stralcio di intervento dello strumento urbanistico attuativo.

Per quanto riguarda la parte non ancora attuata della "zona direzionale 2" valgono i contenuti e le modalità attuative stabilite dallo strumento urbanistico approvato fino all'eventuale successiva variante al Piano degli Interventi.

## **Conclusioni**

Il documento preliminare alle varianti presentate dal Sindaco al Consiglio Comunale in data 27/11/2017, è stato posto in pubblicazione in Padovanet ed inviato agli enti ed alle associazioni in data 28/11/2017 affinché esprimessero il loro parere nell'ambito della partecipazione / concertazione prevista dall'art. 18 della L.R. 11/2004.

In ordine alla proposta di variante al P.I. per l'individuazione di una zona di degrado all'interno del Centro Storico (ex Caserma Piave) è pervenuta n. 1 osservazione, da parte di Italia Nostra Sez. DI Padova, in data 13/12/2017, prot. gen. n. 436838.

L'osservazione precisa che la nuova destinazione universitaria di quest'area urbana dovrebbe escludere aumenti di cubatura e di superficie edificata. Pertanto l'osservante ritiene la proposta di variante, che prevede di classificare l'area come "zona di degrado" da sottoporre a Piano di Recupero, in contrasto con la primaria esigenza di salvaguardare gli spazi aperti e di conservare le strutture dell'originario convento e gli edifici che delimitano l'area a sud ed a ovest.

### **Controdeduzioni all'osservazione**

La variante è stata predisposta per rispondere ad esigenze espresse dall'Università di Padova che intende realizzare nell'ex Caserma Piave un Campus Universitario.

Trattandosi di ambito che la variante intende sottoporre a zona di degrado, ed essendo lo stesso sottoposto a vincolo di interesse culturale con specifico decreto, gli interventi di riutilizzo/riqualificazione dell'area dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale attraverso uno specifico Piano di Recupero.

Tali interventi saranno sottoposti all'attenzione della competente Soprintendenza, per essere assentiti.

La volumetria prevista per l'area di degrado, pur essendo la massima consentita dalla normativa vigente, potrà essere attuata sulla base delle reali necessità espresse dall'Università e coerentemente con quanto stabilirà la competente Soprintendenza, nonché verrà valutata dalla Giunta Comunale, in sede di PUA.

-- o O o --





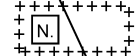


# PLANIMETRIE GRAFICHE

## VARIANTE AL P.I. PER L'INDIVIDUAZIONE DI UNA ZONA DI DEGRADO NELL'AMBITO DEL CENTRO STORICO - AREA DELLA "CASERMA PIAVE"

Intervento di P.I. N. 25

### LEGENDA

#### CENTRO STORICO - PARTE III<sup>A</sup> NTA

-  Perimetro della zona del centro storico - Art. 41
-  Perimetro delle zone di degrado nella zona del centro storico. N numero specifico delle aree disciplinate dall'art 49 - prescrizioni particolari.
-  Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi nella zona del centro storico. N numero specifico delle aree disciplinate dall'art 49 - prescrizioni particolari.
-  Perimetro degli strumenti urbanistici attuativi già attuati e/o approvati nella zona del centro storico - Art. 46
-  Ambiti di deroga - Art. 43

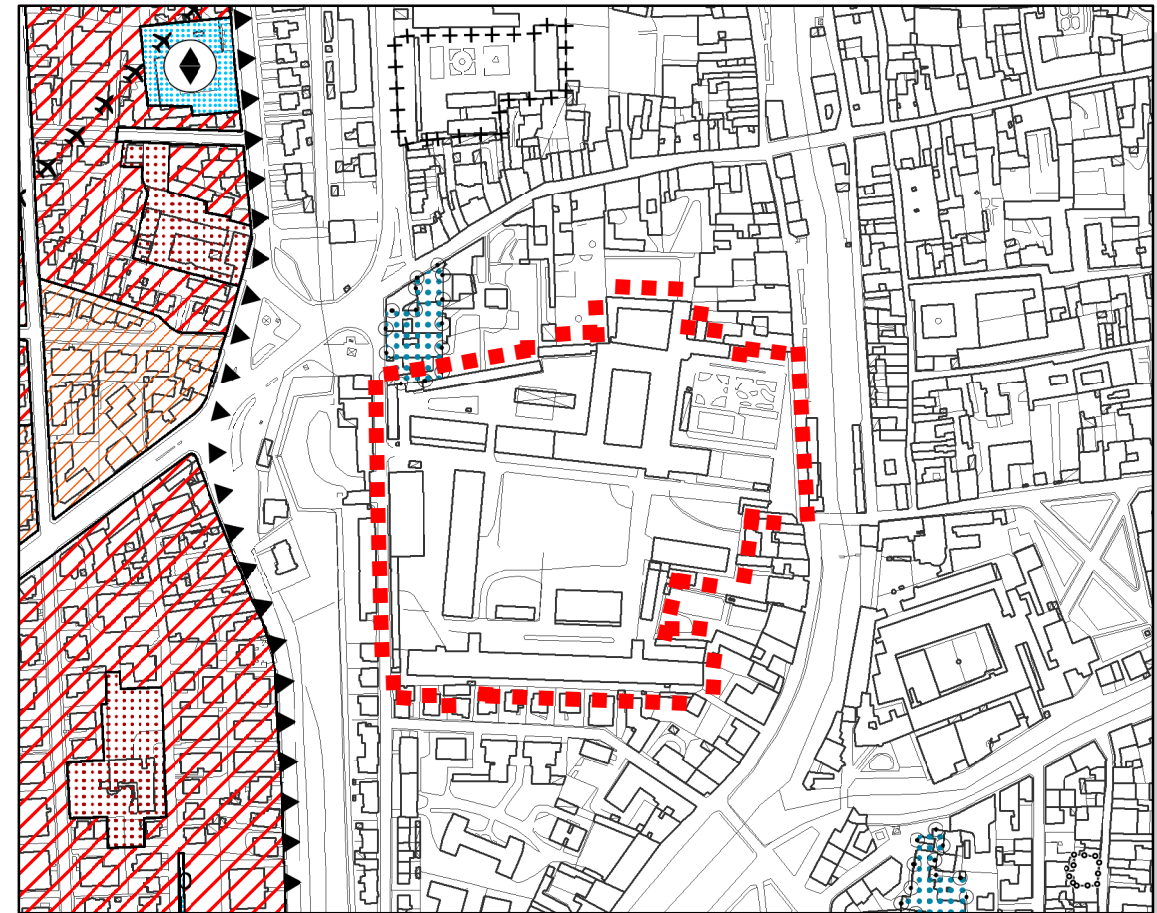
Le previsioni di PRG riguardanti le modalità di intervento e le destinazioni d'uso sono rappresentate nelle planimetrie di PRG in scala 1:1000 rispettivamente della serie B1 e della serie B2.

1

NUMERO DELLA VARIANTE

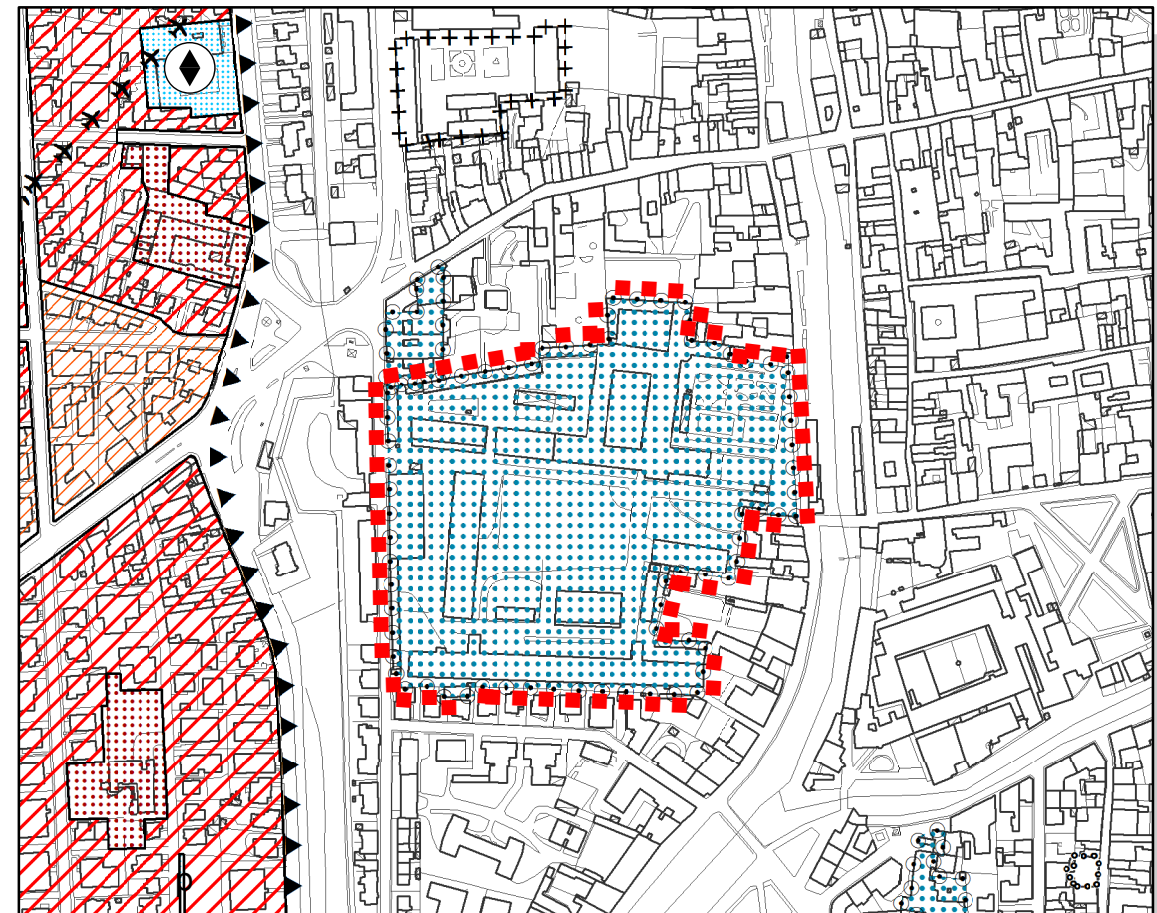


AMBITO DELLA VARIANTE



P.I. VIGENTE

1:5.000



P.I. VARIANTE

1:5.000










# PLANIMETRIE GRAFICHE

























## VARIANTE AL P.I. PER LA CLASSIFICAZIONE DI UN'AREA PER ATTREZZATURE UNIVERSITARIE TRA VIA VENEZIA, VIA DEL PESCAROTTO E VIA MARONCELLI

Intervento di P.I. N. 26







### AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE - Art. 32


-  ISTRUZIONE (gestione pubblica)
-  PARCHEGGI
-  SERVIZI CIVICI (interesse comune)
-  SERVIZI RELIGIOSI (interesse comune)
-  ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI (interesse comune)
-  SERVIZI RELIGIOSI ED ATTREZZATURE SPORTIVE PARROCCHIALI (interesse comune)
-  VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATO

### SERVIZI DI INTERESSE GENERALE - Art. 25

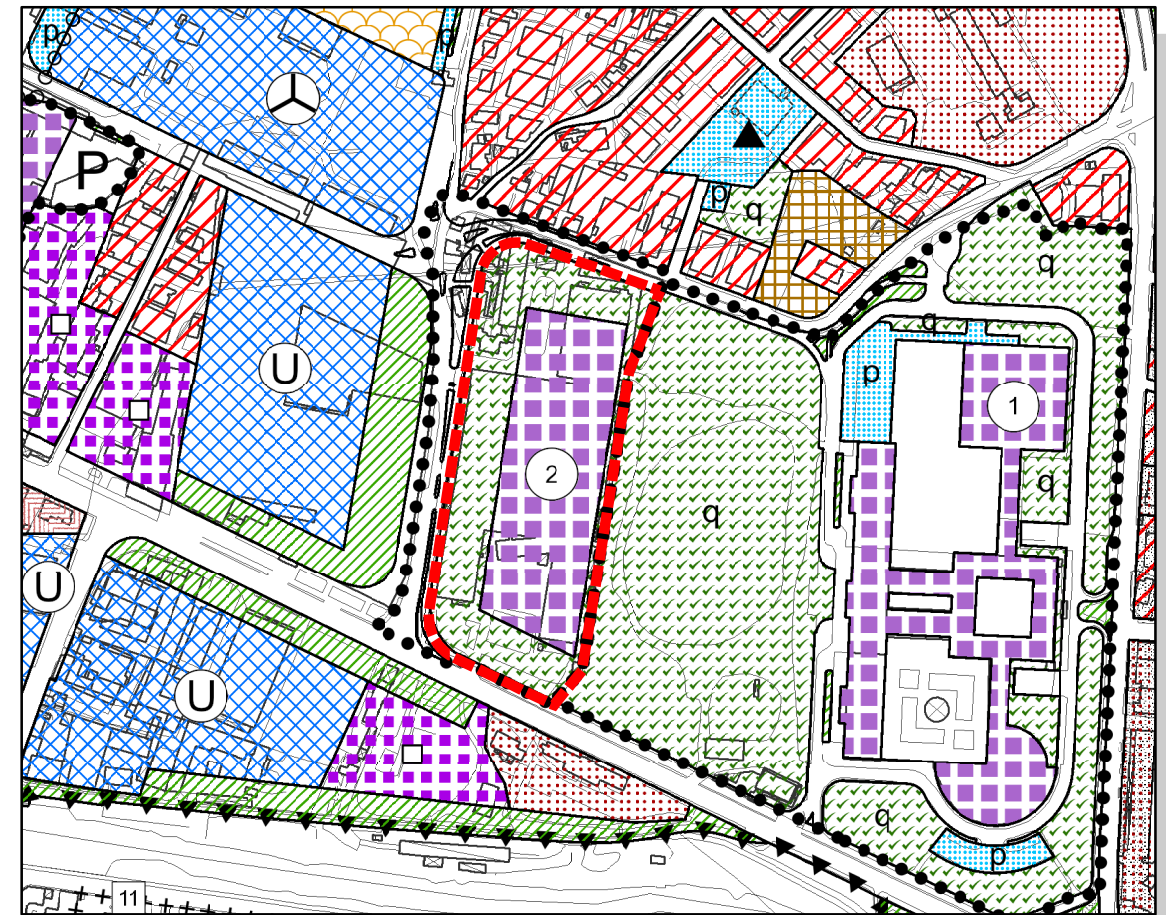
- |  |   |
|--|---|
|  Aeroporto  |  Centri di interesse scientifico   |
|  Attrezzature di interesse generale a servizio dell'interporto        |  Cimiteri  |
|  Attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale |  Dogana  |
|  Attrezzature assistenziali   |  Vigili del fuoco, polizia, carabinieri  |
|  Attrezzature per l'igiene e la sanità                                |  Impianti annonari   |
|  Attrezzature per l'istruzione  |  Impianti militari   |
|  Attrezzature sociali   |  Impianti tecnologici  |
|  Uffici amministrativi  |  Istituzioni religiose di livello urbano   |
|  Attrezzature sportive e per il tempo libero                        |  Poste e telefoni  |
|  Autosilos  |  Stazione autolinee  |
|  Azienda trasporto pubblico   |  Università  |
|  Carceri  |  Fiera, centro congressi, attrezz. ricettive, attività commerciali, pubblici esercizi e relativi servizi |

### INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

-  Aree per impianti ferroviari - Art. 34
-  Aree per parcheggi principali - Art. 26
-  Aree di riserva per la realizzazione di percorsi integrativi pedonali - ciclabili - veicolari - Art. 39
-  CORRIDOIO TAV (Nuova linea AV-AC Verona - Padova)
-  Percorsi di interesse paesaggistico - Art. 20
-  Sedi stradali - Art. 35

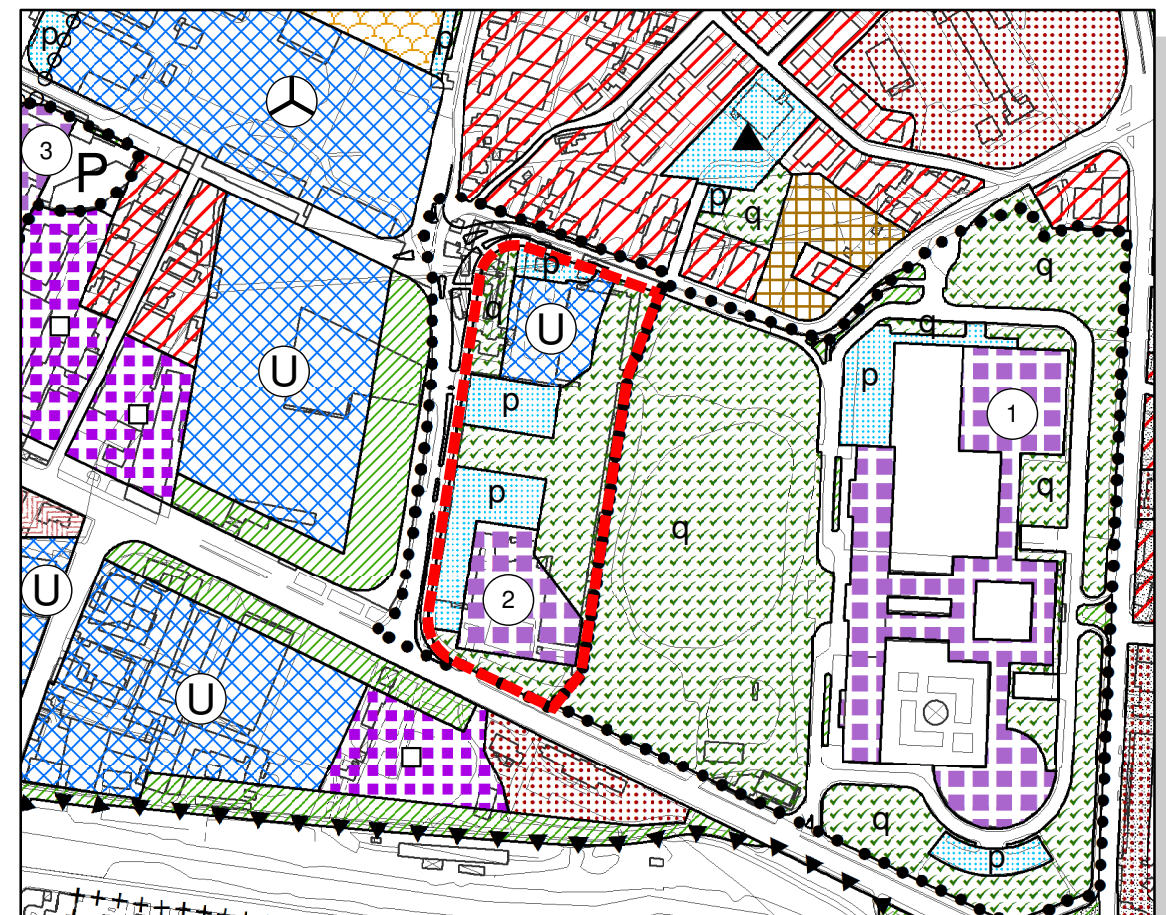
 AMBITO DELLA VARIANTE

**2** NUMERO DELLA VARIANTE



P.I. VIGENTE

1:5.000



P.I. VARIANTE

1:5.000