

COMUNE DI PADOVA



QUARTIERE
SAN LAZZARO

P.U.A. "SAN LAZZARO - IR2" (Approvato con Del.C.C. n°69/2009)

VARIANTE SOSTANZIALE

PROPONENTI:

CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE
"QUADRANTE NORD EST"
via dell'Artigianato, 9
LOREGGIA (PD)

RELAZIONE

SCALA

ELAB. N°

V-A

PROGETTISTI:

ARCH. ANGELO BARBATO
Via Dante, 61 - 30035 MIRANO (VE)
Tel. 041 5701822
e-mail studiobarbato.a@gmail.com
pec: angelo.barbato@archiworldpec.it

ARCH. GIANFRANCO ZULIAN
Via Savonarola, 256 - 35100 PADOVA (PD)
Tel. 049 8721524
arch.gfz@gmail.com

RELAZIONE

1 - PREMESSA

Il presente PUA si rappresenta come una variante sostanziale al PUA approvato con D.C.C. n.69 del 22/4/2009, la cui convenzione è stata sottoscritta in data 20/05/2009, interessando la zona individuata dal P.R.G. allora vigente e confermata dal P.I. quale “zona IR2 “zona di trasformazione integrata”.

Va ricordato che l’ambito di intervento, approvato con D.C.C. n.48 del 14/05/2007, comprende anche altre aree destinate a servizi, ambito di intervento che sostanzialmente risulta il medesimo di quello del PUA in parola.

Il piano in oggetto si fonda e si struttura sulla scorta del Preaccordo tra il Consorzio Quadrante NordEst, già firmatario della convenzione in essere, e il Comune di Padova, approvato con deliberazione di Giunta Comunale del 03/08/2015; Preaccordo il quale, tra l’altro, ha prefigurato una diversa distribuzione delle aree previste in cessione al Comune e, di conseguenza, una diversa distribuzione/articolazione della planivolumetria e dell’assetto viario così come previsto dal PUA pregresso.

Nello specifico il Preaccordo, si è sostanziato sulla necessità di assicurare, da un lato l’accorpamento verso est di tutte le aree già previste in cessione dal pregresso piano, ossia in continuità con le aree di proprietà comunale; dall’altro implementare, per quanto possibile, la dotazione delle stesse aree.

A questo fine si evidenzia che il Preaccordo ha fissato i reciproci impegni e contenuti da formalizzare attraverso la sottoscrizione successiva di un Accordo Pubblico–Privato ai sensi dell’art.6 della L.R.11/04, ipotesi allo stato venuta meno essendo intervenuta nel frattempo una variante al PI che ha, tra l’altro, modificato l’art.17 bis delle NTA riguardante la zona in parola, precisando i parametri e le destinazioni d’uso già previsti, in coerenza con quanto definito nel Preaccordo.

In particolare va sottolineato che il Preaccordo riporta l’assetto viario principale così come sostanzialmente, suo tempo, già programmato dall’Amministrazione in funzione della futura continuazione del così detto Arco di Giano e dell’implementazione della

viabilità di tutto il quadrante e, quindi ora, anche funzionale all'edificazione prevista.

Di detta viabilità, allo stato, risulta approvato il progetto preliminare, a breve è prevista l'approvazione del progetto definitivo e quindi entro l'anno l'approvazione del progetto esecutivo.

Il presente PUA, pertanto, è presentato/redatto nel rispetto delle previsioni e della normativa del PI, del progetto della viabilità principale redatto dal Comune e dei contenuti definiti dal più volte citato Preaccordo.

2 - LOCALIZZAZIONE–STATO DEI LUOGHI

L'area interessata dal PUA si localizza nella parte nord-est del territorio di Padova, nelle vicinanze del casello autostradale di PD-EST, ricompresa tra la ferrovia Ve-PD a nord, la vasta area di proprietà comunale ad est, il quartiere di S. Lazzaro e via Friburgo a sud, via Maroncelli a ovest.

Allo stato l'area risulta sostanzialmente ineditata, con la presenza di alcuni edifici non utilizzati, fatiscenti e parzialmente demoliti, non presentando alcun elemento di pregio dal punto di vista edilizio, né sotto il profilo paesistico–naturalistico.

Gli impianti arborei esistenti non risultano particolarmente significativi in quanto casuali, per la maggior parte spontanei, dato il lungo tempo di non utilizzo dell'area e comunque non tali da costituire interesse di salvaguardia. In merito alla situazione ambientale, per un approfondimento si demanda agli elaborati V-03.2 e V-03.3.

Va segnalata invece la presenza di alcuni importanti servizi a rete come un elettrodotto, una doppia terna, che corre lungo la linea ferroviaria a nord e quindi in senso est-ovest, nonché una seconda linea elettrica da 132 K/w interessante la parte sud- ovest dell'area, elettrodotti che ovviamente generano delle fasce di rispetto ai fini dell'edificazione e che per le quali sono già state fatte le misurazioni del campo elettromagnetico con definizione, appunto, delle relative fasce di rispetto.

Per quanto riguarda la situazione morfologica dell'area, la stessa dal punto di vista plano-altimetrico risulta non presentare variazioni apprezzabili, fermo rimanendo i

naturali dislivelli anche rispetto alle aree circostanti, unica notazione da evidenziare è che il piano campagna medio si posiziona al disotto della linea del ferro di circa mt.2,00. Sotto l'aspetto idraulico, oltre a segnalare una normale presenza di fossi, dei quali solo due o meglio solo due tratti risultano acque pubbliche ovvero demaniali. Più in generale, dal punto di vista idraulico, l'area ricade in una zona indicata come a "media pericolosità" della quale i recapiti naturali sono lo scolo consortile "Fosso Torre" localizzato nella parte nord-orientale dell'area, e lo "Scolo Fossetta", che si trova a sud dell'ambito di intervento (in quel tratto tombinato con una canna tripla) su questo argomento si demanda alla "Valutazione della compatibilità idraulica" di cui all'elaborato V-G del piano.

3 - AMBITO DI INTERVENTO–ASSETTO PREVISIONALE

L'ambito di intervento del PUA, sostanzialmente, risulta quello definito con delibera di Consiglio Comunale n°2007/48 del 14.5.2007, salvo modestissime precisazioni e adeguamenti funzionali che non vanno ad incidere sui presupposti e i contenuti del perimetro così come approvato.

L'ambito di intervento ha una superficie complessiva di mq. 258.961,00, per la maggiore parte di proprietà del consorzio "Quadrante di urbanizzazione nord-est" per mq. 239.950,23. L'ambito comprende, per ragioni strettamente funzionali e di coerenza, da un lato una modesta porzione di zona residenziale 4 di completamento (mq. 347,45) sempre di proprietà del Consorzio, dall'altra aree di proprietà pubblica (Comune–Demanio) destinate a servizi ed in modestissima parte a zona IR2 (per mq. 2.142,88 compresi i fossati) per complessivi mq.19.010,77 corrispondenti a circa il 7,34% dell'intero ambito.

L'ambito di intervento, in base alle proprietà risulta catastalmente identificato come sotto riportato:

VIA S.LAZZARO PROPERTIES s.r.l.

fg.55, mapp.146, 147, 148, 390, 1102, 1104, 1110, 1112, 1114 (parte), 1116, 1118, 1120.

fg.56, mapp.37, 41, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63 (parte), 64, 70, 72, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 96 (parte), 111 (parte), 382 (parte), 384, 386, 388, 390, 392, 652, 654, 699, 817, 818, 819, 825, 827, 829, 831, 833, 835, 837, 842 (parte), 847 (parte), 875, 876, 877, 878, 879, 880.

fg.74, mapp. 499, 501, 503, 521, 526, 671.

IMMOBILIARE GALZIGNANO s.r.l.

fg.55, mapp. 1106, 1216, 1217, 1219, 1226, 1220, 1224.

MANTEGNA IMMOBILIARE s.r.l.

fg.56, mapp. 844 (parte), 845.

COMUNE DI PADOVA

fg.55, mapp. 144*, 279 (parte), 389, 936, 980, 990, 1031, 1032, 1033, 1034, 1036*, 1038*, 1039*, 1040*, 1041*, 1042*, 1067*, 1064, 1065, 1066, 1069*, 1101*, 1103*, 1105*, 1109*, 1115*, 1117*, 1119*, 1221*, 1222*, 1223*, 1225*, 1218, 1227.

fg.56, mapp. 557 (parte), 631 (parte), 733*, 735*, 824*, 826*, 828*, 830*, 832*, 834*, 836*, 838*, 843*, 846*, 872*, 873*, 874*.

fg.74, mapp. 475 (parte), 489 (parte), 490, 491, 492, 493 (parte), 500, 502 (parte), 504, 518, 519 (parte), 520 (parte), 522, 523, 524 (parte), 527 (parte), 684*

DEMANIO DELLO STATO

fg.55, mapp. 981, 982.

fg. 56, mapp. 730 (parte).

Va evidenziato, con riferimento alle proprietà ricomprese nel perimetro del PUA, che i mappali contraddistinti con apposito asterisco, che risultano di proprietà Comunale, sono stati oggetto di trasferimento anticipato al Comune e che in questa sede vengono concordemente considerati ai fini del calcolo delle aree da

cedere, con il mantenimento in capo al Consorzio dei diritti edificatori derivanti da quota parte delle stesse aree;

L'area ricompresa nel perimetro del piano risulta, sulla scorta del Pi vigente, urbanisticamente variamente destinata, fermo rimanendo che quella assolutamente prevalente riguarda la zona edificabile IR2.

Nello specifico l'area edificabile di proprietà del Consorzio risulta complessivamente di mq.188.754,51, tenuto presente che detta area per mq.188.407,06 è costituita dalla zona IR2, con indice territoriale di zona pari a 1.mc ogni mq., mentre mq.347,45, come sopra detto, sono costituiti da porzioni di zona 4 di completamento, con indice di 2mc./mq., e quindi per un volume complessivo di mc. 189.101,96.

La potenzialità edificatoria prevista dal PUA è solo quella inerente all'area edificabile privata, così come derivante dall'applicazione degli indici sopra esposti, per complessivi mc.189.101,96 e, quindi, in accordo con il Comune, non considerando la modestissima volumetria delle aree di proprietà pubblica.

Con riferimento all'assetto proprietario e alla zonizzazione di PI, le aree a servizi comprese nell'ambito risultano:

- proprietà del Consorzio, aree per servizi pubblici di quartiere, servizi di interesse generale, infrastrutture e viabilità, per complessivi mq.51.195,72;
- proprietà pubblica, aree per verde pubblico di interesse generale, servizi di interesse generale, infrastrutture e viabilità, sedi stradali, per mq.16.867,89.

Per una chiara ed esaustiva declinazione e dimensionamento delle varie destinazioni si demanda alla tav. 04 del PUA "Previsioni del PI su rilievo Topografico".

4 - FINALITA'/OBIETTIVO

La finalità principale del presente PUA, come nelle premesse accennato, è quella di rendere, il più possibile, unitarie le aree previste in cessione e quindi il loro

accorpamento verso est, ovvero in continuità con l'area già di proprietà Comunale nonché di implementarne l'estensione.

Il raggiungimento di detto obiettivo, ha comportato, ovviamente e necessariamente, una nuova e diversa soluzione tipo-morfologica, rispetto a quella già approvata e convenzionata, in conformità a quanto definito nel citato Preaccordo .

L'obiettivo è quello, pertanto, di addivenire all'approvazione di un Piano urbanistico che nel rispetto delle finalità e della normativa assicuri: da un lato la risposta alle esigenze dell'Amministrazione; dall'altro la realizzabilità della volumetria espressa dalla zona edificabile.

5 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Il Piano è redatto ai sensi dell'art.19 della L.R.11/04 e ai sensi ed in conformità dell'art.3 e dell'art.17 bis delle NTA del PI.

6 - CRITERI PROGETTUALI

Con richiamo alle finalità ed agli obiettivi in precedenza enunciati, i principali criteri adottati per il progetto di piano, alla luce del presupposto fondamentale ossia della cessione in forma accorpata dell'area al Comune, si possono così riassumere:

- definizione di un assetto urbano necessariamente coerente con i presupposti di base assunti quale criterio informatore;
- formazione di un nodo luogo distintivo e formalmente rappresentativo, anche in rapporto al futuro sviluppo dell'intero quadrante.
- dotazione di spazi urbani, in particolare di parcheggi, non già ricompresi nell'area prevista in cessione, articolati funzionalmente rispetto all'edificazione;
- accessibilità alle varie parti dell'intervento, ancorata alla viabilità principale già

definita dall'Amministrazione.

7 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Con riferimento alla superficie della zona IR2, l'area fondiaria, così come derivata dalla cessione del 64% della superficie di zona risulta pari a mq. 67.826,54 (non considerando la zona Residenziale di completamento 4); la previsione del PUA, con le dovute precisazioni progettuali, risulta di mq.65.858,98 che, a fronte della potenzialità edificatoria di mc.189.101,96 comporta un indice fondiario di 2,87 mc./mq.. E' appena il caso di sottolineare che detto indice, di fatto, risulta più elevato se si considera la superficie residua effettivamente a disposizione dell'edificazione ovvero quella al netto dei servizi (strade, verde e soprattutto parcheggi) previsti/ricavati nell'ambito della stessa superficie fondiaria.

E' di tutta evidenza che una tale situazione compresa la definizione a monte del tracciato stradale principale, ha condizionato la scelta morfologica e tipologica dell'intervento con la previsione, in generale e, più in particolare per la zona centrale, di edifici con un'elevata altezza e con una impronta a terra contenuta, anche al fine di addivenire comunque ad una articolata e sufficiente dotazione di aree scoperte, a verde e/o lastricate, così da assicurare degli spazi urbani il più possibile fruibili a livello pedonale. Detta situazione ha comportato inoltre la necessità, al fine del rispetto degli standard a parcheggi, di prevederne una quota al piano interrato, con vincolo di uso pubblico.

Nello specifico il PUA prevede una dotazione di servizi su area privata in cessione di mq.174.091,25. Considerando anche le aree già di proprietà pubblica la dotazione di aree a servizi risulta di mq.193.102,02; il tutto senza considerare le aree gravate di servitù di uso pubblico ricavate nell'ambito della zona edificabile (mq. 26.113,27 in superficie + mq. 5.902,97 di parcheggi interrati), che porta la dotazione complessiva mq.225.118,26

La superficie delle aree a servizi prevista dal PUA risulta maggiore sia delle previsioni del Preaccordo, sia delle prescrizioni contenute nell'art.17 bis delle N.T.A. aggiornate a seguito della recente approvazione della variante al P.I.,

come evidenziato nelle tabelle sotto riportate.

PRESCRIZIONI ART.17/bis DELLE N.T.A. DEL P.I.

| | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| - AMBITO P.U.A. | | 258.961,00 mq. |
| - AREE PRIVATE EDIFICABILI | <i>36% della IR2 privata</i> | 67.826,54 mq. |
| - AREE DA CEDERE | <i>64% della IR2 + aree a servizi</i> | 171.776,24 mq. |
| - AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE | | 17.719,48 mq. |
| - AREE DI PROPRIETA' DEL DEMANIO | | 1.291,29 mq. |
| - VOLUME | <i>1mc./mq. IR2 + Res. 4 compl.</i> | 189.101,96 mc. |

PREVISIONI P.U.A.

| | | |
|--|--|---|
| - AMBITO P.U.A. | | 258.961,00 mq. |
| - AREE PRIVATE EDIFICABILI | | 39.745,71 mq. |
| - AREE PRIVATE VINCOLATE AD USO PUBBLICO | | 26.113,27 mq. + parch. int. = 32016,24mq. |
| - AREE CEDUTE | | 174.091,25 mq. |
| - AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE | | 17.719,48 mq. |
| - AREE DI PROPRIETA' DEL DEMANIO | | 1.291,29 mq. |
| - VOLUME | | 189.101,96 mc. |

| | |
|--|-----------------------|
| AREE PUBBLICHE | 193.102,02 mq. |
| AREE PRIVATE VINCOLATE | 26.113,27 mq. |
| AREE PUBBL./DI USO PUBBLICO IN SUPERFICIE | <u>219.215,29 mq.</u> |
| PARCHEGGIO INTERRATO | 5.902,97 mq. |
| TOTALE AREE PUBBLICHE/DI USO PUBBLICO | 225.118,26 mq. |

Fermo quanto sopra, nel richiamare il tema della viabilità principale appare utile sottolineare, inoltre, che la stessa ha rappresentato uno degli aspetti rilevanti ed informativi nella progettazione del PUA. In effetti la definizione della viabilità principale, sostanzialmente, non è avvenuta in uno con la definizione del piano ovvero del Preaccordo in quanto, già in precedenza l'Amministrazione, nell'ambito del programma di realizzazione dell'Arco di Giano, aveva manifestato l'esigenza di attuare una viabilità funzionale per tutto il quadrante est garantendo, nel contempo, un nuovo collegamento tra la strada regionale del Santo, la fiera - stazione, rotonda di via del Plebiscito e quindi via Avanzo. Sulla scorta di un finanziamento regionale, è stata formulata una prima ipotesi con un successivo approfondimento che è stato preso come base per la definizione della viabilità del Preaccordo e ora del PUA.

8 - STRUTTURA /ATTUAZIONE

Il PUA, ai soli fini di una migliore lettura e specificazione dei vari componenti, è stato suddiviso in due ambiti (vedi tav. V-04): ambito EST comprendente la maggiore parte delle aree previste in cessione al Comune e parte della viabilità principale; ambito OVEST comprendente le zone edificabili, le aree a servizi e la restante parte della viabilità principale.

L'ambito OVEST si articola in cinque Unità Minime di Intervento (UMI), comprendenti sia le zone edificabili che le aree a servizi afferenti. L'attuazione di ogni UMI può avvenire singolarmente ossia in forma funzionalmente autonoma, a condizione che sia o venga contestualmente attuata la viabilità principale.

A tale proposito, richiamato che la viabilità principale è in capo al Comune sia per quanto riguarda la progettazione che la realizzazione, va evidenziato che la stessa progettazione e quindi l'attuazione non comprende la realizzazione dei percorsi ciclopedonali e dei servizi a rete sul lato in continuità con le varie UMI; pertanto la loro attuazione resta in capo al Consorzio, così come le opere di urbanizzazione ricomprese nelle stesse UMI e le opere inerenti alla compatibilità idraulica.

L'importanza e l'urgenza di attuare la viabilità principale da parte del Comune si evidenzia anche per l'assenso dato dal Consorzio di mettere, anticipatamente, a disposizione del Comune le aree per tale opera a prescindere ed indipendentemente dai tempi di attuazione del PUA.

E' palese che la prevista viabilità principale costituisce anche il supporto infrastrutturale portante per l'attivazione del PUA ovvero delle singole UMI.

In questo quadro, come già detto, il PUA si articola su cinque UMI, per la cui attuazione non è prevista una successione temporale, fermo restando quanto espresso in ordine alla viabilità e l'attuazione dei servizi con particolare riferimento agli standard a parcheggio.

A proposito degli standard va evidenziato che con la cessione da parte del Consorzio delle aree in forma accorpata dell'ambito est, anche prescindendo

dalle aree previste a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico che in ogni caso vanno ritrovate, risulta ampiamente soddisfatta la richiesta di aree a standard.

9 - DIMENSIONAMENTO - STANDARD-DESTINAZIONE D'USO

Il dimensionamento dei servizi del PUA si fonda sulla potenzialità edificatoria, come sopra riportata, in rapporto alle destinazioni d'uso ammesse/previste. A questo fine il dimensionamento degli standard definito dal PUA è verificato in funzione della destinazione commerciale–direzionale. Detta destinazione implica un'elevata dotazione di standard (non inferiore ad 1mq/mq della SLP di cui almeno la metà destinata a parcheggi)che permette, pertanto, l'inserimento anche delle altre destinazioni consentite. Per il piano in oggetto dato atto dell'elevata dotazione aree a servizi previste in cessione, l'aspetto rilevante riguarda la disponibilità di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

La verifica del dimensionamento dei parcheggi è stata quindi rapportata, rispetto al volume previsto, alla superficie lorda di pavimento (SLP) da esso derivata e qui stimata, come indicato nelle tabella di seguito riportata, in mq. 59.783,99 (successivamente arrotondata in 59.784), dato di riferimento non vincolante, da precisare in sede di presentazione dei progetti edilizi alla luce delle destinazioni che d'uso che saranno effettivamente impresse anche sulla scorta delle istanze e dell'andamento del mercato.

La SLP va, pertanto, definita in funzione della destinazione, in rapporto alla volumetria divisa per l'altezza dell'interpiano, che come già detto va esattamente definita in sede di progettazione edilizia.

Va evidenziato che la possibilità di precisare/ridefinire la destinazione degli edifici e quindi il dimensionamento dei parcheggi afferenti, può avvenire in sede di attuazione di una UMI, con richiamo all' art.13 delle norme particolari del PUA ossia in sede di eventuale "plani volumetrico di aggiornamento" ed è, comunque, subordinato al rispetto della dotazione complessiva delle aree pubbliche o di uso pubblico scoperte, previste dal piano per ogni singola UMI.

In questo quadro, il piano consente anche l'inserimento della destinazione residenziale, in questa sede, prevista nel limite del 15% della volumetria, ai sensi dell'art.3 del "Disciplinare per l'attuazione dei PUA di iniziativa privata" con riferimento alla destinazione prevalente. La destinazione residenziale potrà essere prevista anche in percentuale maggiore a seguito di una puntuale verifica degli standard richiesti per tale destinazione (con riferimento agli abitanti teorici insediabili) alla luce delle aree a servizi previste in cessione.

La dotazione degli standard richiesta, in funzione del volume e quindi della SLP definita in questa sede, con particolare riferimento ai parcheggi, risulta evidenziata nella tab. sotto riportata.

| CALCOLO STANDARD E DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI | | | | | | | |
|---|------------------|----------------|---------|---------------|---------------------------|---------------|-------------------|
| DATI DIMENSIONALI | | | | | STANDARD RICHIESTI | | PARCHEGGIO |
| | | | | | 1mq/1mq S.L.P. | | PRIVATO |
| UMI | destinazione | volume | H | S.L.P. | Verde Pu(47%) | Park Pu (53%) | 1mq/10mc |
| 1 | non residenziale | 13.500,00 mc. | 3,00 m. | 4.500,00 mq. | 2.115,00 mq. | 2.385,00 mq. | 1.350,00 mq. |
| 2 | non residenziale | 21.000,00 mc. | 3,00 m. | 7.000,00 mq. | 3.290,00 mq. | 3.710,00 mq. | 2.100,00 mq. |
| 3 | non residenziale | 9.000,00 mc. | 4,50 m. | 2.000,00 mq. | 940,00 mq. | 1.060,00 mq. | 900,00 mq. |
| 4 | non residenziale | 20.250,00 mc. | 4,50 m. | 4.500,00 mq. | 2.115,00 mq. | 2.385,00 mq. | 2.025,00 mq. |
| 5 | non residenziale | 125.351,96 mc. | 3,00 m. | 41.783,99 mq. | 19.638,47 mq. | 22.145,51 mq. | 12.535,20 mq. |
| totale | | 189.101,96 mc. | | 59.783,99 mq. | 28.098,47 mq. | 31.685,51 mq. | 18.910,20 mq. |

Alla luce di quanto sopra, si ritiene infine di evidenziare che le modalità e i criteri di attuazione del PUA sono orientati a consentire la maggiore flessibilità possibile del piano, non definendo un quadro in tutto e per tutto assolutamente cogente, comunque nel rispetto dei principi generali, della normativa e delle condizioni di contorno, con l'obiettivo di rispondere alle mutabili situazioni economiche e di mercato, senza dover ricorrere necessariamente a varianti o atti formali e quindi rispondere alle istanze in tempi il più possibile contenuti.