



Intervento/i

43

Anno

2020

Scala

1:500
1:1000
1:2000

**Variante all'art. 19 delle N.T.A. del P.I.
in attuazione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004
e conseguente adeguamento cartografico**

Capo Settore
Urbanistica e Servizi Catastali
Dott. Danilo Guarti
A.S.
Dott.sa Luisa Zugolaro
Progettista :
Arch. Nicoletta Paiaro



**VARIANTE AL P.I. PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO EX ART.6 DELLA L.R.V. N. 11/2004
AVENTE PER OGGETTO LA RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DELLE EX PALAZZINE
LIBERTY "BOSCHETTI"**

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Dopo l'approvazione nel 2004 della nuova Legge Urbanistica Regionale n.11, il Piano Regolatore Comunale si suddivide, in relazione ai contenuti disciplinati, su due livelli:

- il Piano d'Assetto del Territorio (PAT);
- il Piano degli Interventi (PI).

Il Comune di Padova è dotato di:

- PATI della Comunità Metropolitana di Padova approvato nella Conferenza di Servizi del 18.07.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.50 del 22.02.2012;
- PAT del Comune di Padova, approvato con deliberazione consigliere n.51 del 7 aprile 2009, ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014;
- adeguamento del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) divenuto Piano degli Interventi ad avvenuta approvazione del PAT, con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 9 maggio 2016; Successivamente il Piano degli Interventi ha subito numerose varianti puntuali al fine di dare risposta a specifiche esigenze di governo del territorio.

Il Piano degli Interventi si presenta quindi come uno strumento flessibile a disposizione dell'Amministrazione chiamata a gestirne direttamente l'attuazione, in un contesto in continua evoluzione, scegliendo anche di volta in volta i temi al fine di attuare un

processo di rinnovamento all'interno del quadro degli obiettivi fissati dal PAT sul quale dovranno essere radicate tutte le varianti al PI.

PROCEDURA DI FORMAZIONE DEL PI E SUE VARIANTI

Come stabilito dall'art. 18 della LR11/04, dopo l'illustrazione in Consiglio Comunale del Documento del Sindaco, la procedura di formazione è la seguente:

1. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.
2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.
3. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.
4. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

5. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

LA VARIANTE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 28/09/2020, esecutiva, è stato approvato lo schema di accordo ex art.6 della L.R. V. n.11/2004 finalizzato alla trasformazione urbanistica del territorio che comporti l'ampliamento del Parco Iris e la permuta con le Palazzine Liberty di Viale Trieste (c.d. ex Palazzine Boschetti). In particolare il punto 2 del deliberato ha dato mandato agli uffici di predisporre la variante al P.I. per la modifica dell'art. 19 delle N.T.A. del vigente P.I. e conseguente aggiornamento cartografico, in attuazione del predetto accordo.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 18 della L.R. n.11/2004, la presente variante è stata preceduta dall'illustrazione del Documento preliminare alla stessa da parte del Sindaco nella seduta del consiglio Comunale del 19/10/2020.

A seguito della presentazione al Consiglio Comunale del Documento preliminare, lo stesso è stato pubblicato sul sito istituzionale del comune di Padova e inviato agli enti e

associazioni portatrici di interesse per l'espressione di eventuali contributi partecipativi stabilendo come termine per l'invio degli stessi il 27/11/2020.

RELAZIONE TECNICA

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 28/09/2020, esecutiva è stato approvato un accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, avente per obiettivo l'ampliamento del Parco Iris e la contestuale riqualificazione e rigenerazione delle due palazzine liberty di proprietà comunale site nell'area denominata "ex Boschetti", che già il Comune aveva inserito nel proprio elenco delle alienazioni immobiliari, senza trovare dei compratori e non avendo a disposizione le risorse economiche per procedere al loro recupero.

A tale fine il Consiglio Comunale, ritenendo l'accordo di cui sopra di rilevante interesse pubblico, in quanto l'ampliamento del Parco Iris è prioritario per l'attuazione del programma dell'amministrazione comunale e, al tempo stesso, la rigenerazione dell'area di piazzale Boschetti è fattore essenziale per il recupero dell'area compresa tra la stazione ferroviaria e la zona universitaria e risultando a tale fine necessario il coinvolgimento di imprenditori privati, ha dato mandato agli uffici comunali di adeguare il Piano degli Interventi vigente con l'obiettivo di adeguare le previsioni urbanistiche riguardanti l'area dove sono situate le *c.d.* palazzine liberty di piazzale Boschetti per rendere attuabili le previsioni dell'accordo ex art.6 della Legge regionale

n. 11/2004 di cui sopra.

Si evidenzia che le due palazzine sono oggetto di vincolo di interesse culturale ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004, con competenza affidata alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso e che, allo scopo di garantire continuità ed uniformità con la progettazione del contermino Parco Tito Livio (progetto già approvato dalla Soprintendenza), il Comune ha affidato all' arch. Lorenzo Attolico la progettazione degli interventi di recupero e riqualificazione delle palazzine suddette e che il progetto redatto dall'arch. Attolico è stato approvato con autorizzazione prot. n.4765 del 20/2/2020.

Essendo l'area soggetto anche a vincolo paesaggistico ex art. 142, lett.c del D. Lgs. 42/2004, il progetto redatto dall'arch. Attolico è stato oggetto di parere della locale Soprintendenza prot. n. 482340 del 25/11/2020

FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Obiettivo della variante al Piano degli Interventi, in attuazione dell'accordo ex art.6 della LR 11/2004 approvato dal Consiglio Comunale, è di adeguare la disciplina urbanistica riguardante le modalità di intervento sulle ex Palazzine Boschetti al fine di consentire l'attuazione del progetto redatto, per conto del Comune di Padova, dall'Arch. Attolico, anche al fine di armonizzare gli interventi previsti nei due edifici con

il progetto in corso di realizzazione riguardante il Parco Tito Livio.

In particolare con la presente variante al P.I. si prevede di :

- adeguare il perimetro dell'ambito della zona direzionale n.11 (Art.19 delle NTA del P.I.) al progetto dell'arch. Attolico così come approvato dalla locale Soprintendenza;
- adeguare le previsioni normative delle N.T.A. dell'art.19, relativamente alla zona 11, al fine di rendere attuabile il progetto redatto dall'arch. Attolico e consentendo tutte le destinazioni (residenziale, commerciale – con esclusione delle medie strutture di vendita superiori a 250 mq. di tipo alimentare - direzionale, turistico-ricettiva, studentato, servizi pubblici e/o di uso pubblico) senza limiti percentuali con la possibilità di realizzare una autorimessa pertinenziale (parcheggi ad uso privato) nel sottosuolo. Di seguito si riporta il testo dell'art.19 con le modifiche , gli stralci e le integrazioni previste dalla variante.

STRALCIO DELL'ART.19 DELLE N.T.A. DEL P.I.

~~testo stralciato~~

testo inserito

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 **oggetto di specifica disciplina**, 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 o **superficie** massima da realizzare come sotto specificato:

zona 1	volume massimo	mc	242.000
zona 2	volume massimo	mc	30.101
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	volum superficie lorda di pavimento massima o mc mq		7.500 volume esistente

Per la Zona Direzionale 11 sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale - con esclusione delle medie strutture di vendita (superficie di vendita superiore a 250 mq) di tipo alimentare – direzionale, turistico ricettiva, studentato, servizi pubblici e/o di uso pubblico senza limiti percentuali. La dotazione di parcheggi di uso privato, potrà essere realizzata nel sottosuolo. Eventuali necessità di dotazione di parcheggi legati a superfici di vendita per le eventuali destinazioni commerciali e direzionali: saranno interamente monetizzati. Le opere di urbanizzazione verranno interamente monetizzate.

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.~~

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Quanto alla valutazione di compatibilità idraulica della modifica al Piano degli Interventi di cui alla variante urbanistica in argomento, si rinvia allo specifico documento “Asseverazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica”, redatto ai sensi e per gli effetti della delibera di Giunta Regionale n. 2948 del 6 ottobre 2009, e relativo Allegato A, dal quale si evince che la variante non comporta aumenti del locale tasso di impermeabilità.

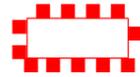
VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale

La variante in argomento è corredata di specifico studio di Incidenza Ambientale redatto ai sensi della DGR n. 1400 del 29/8/2017 .

VAS – Valutazione Ambientale Strategica

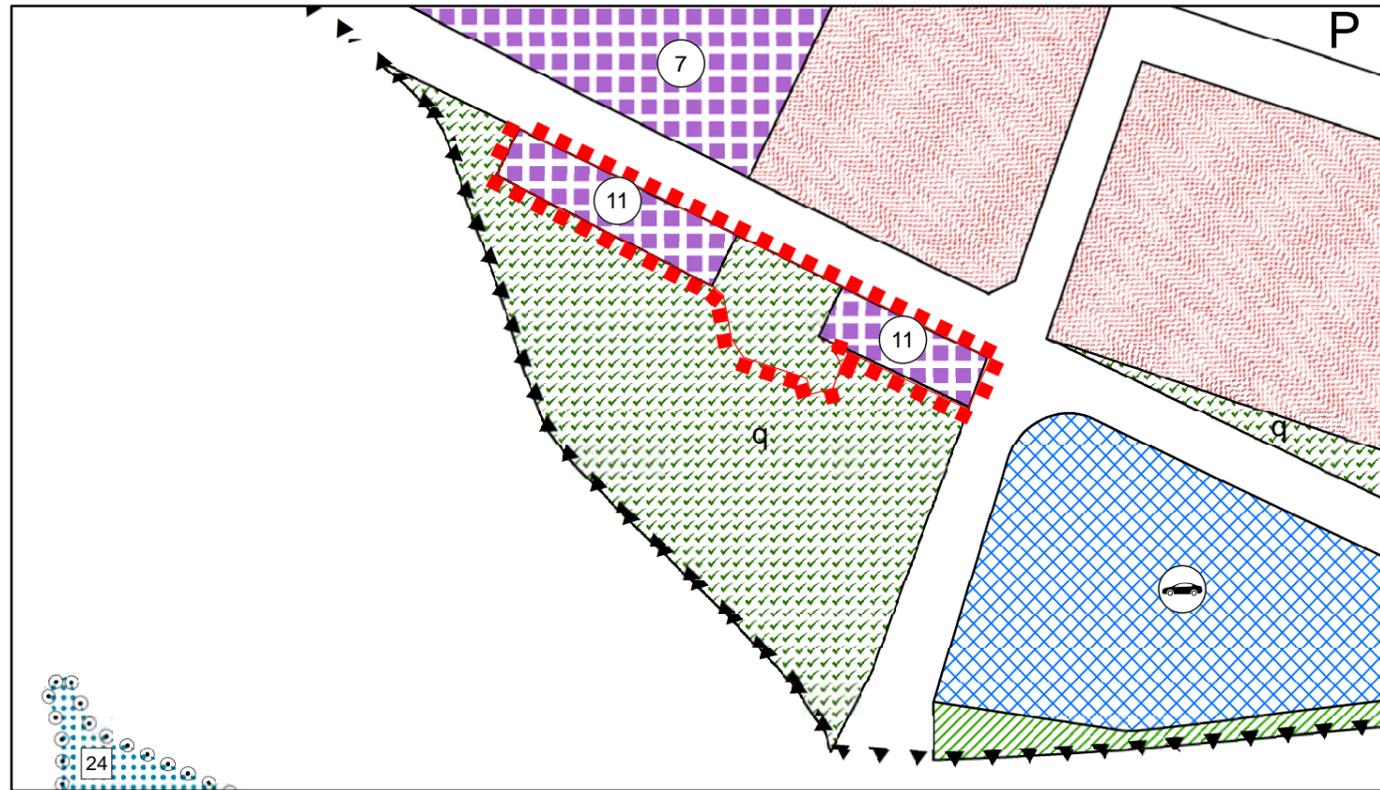
Ai sensi della DGR Veneto n. 61 del 21/01/2020 la variante è soggetta a “Valutazione Facilitata di Assoggettabilità” da attuarsi dopo l’adozione della variante.

DIMOSTRATIVO E TABELLA DATI VARIANTE



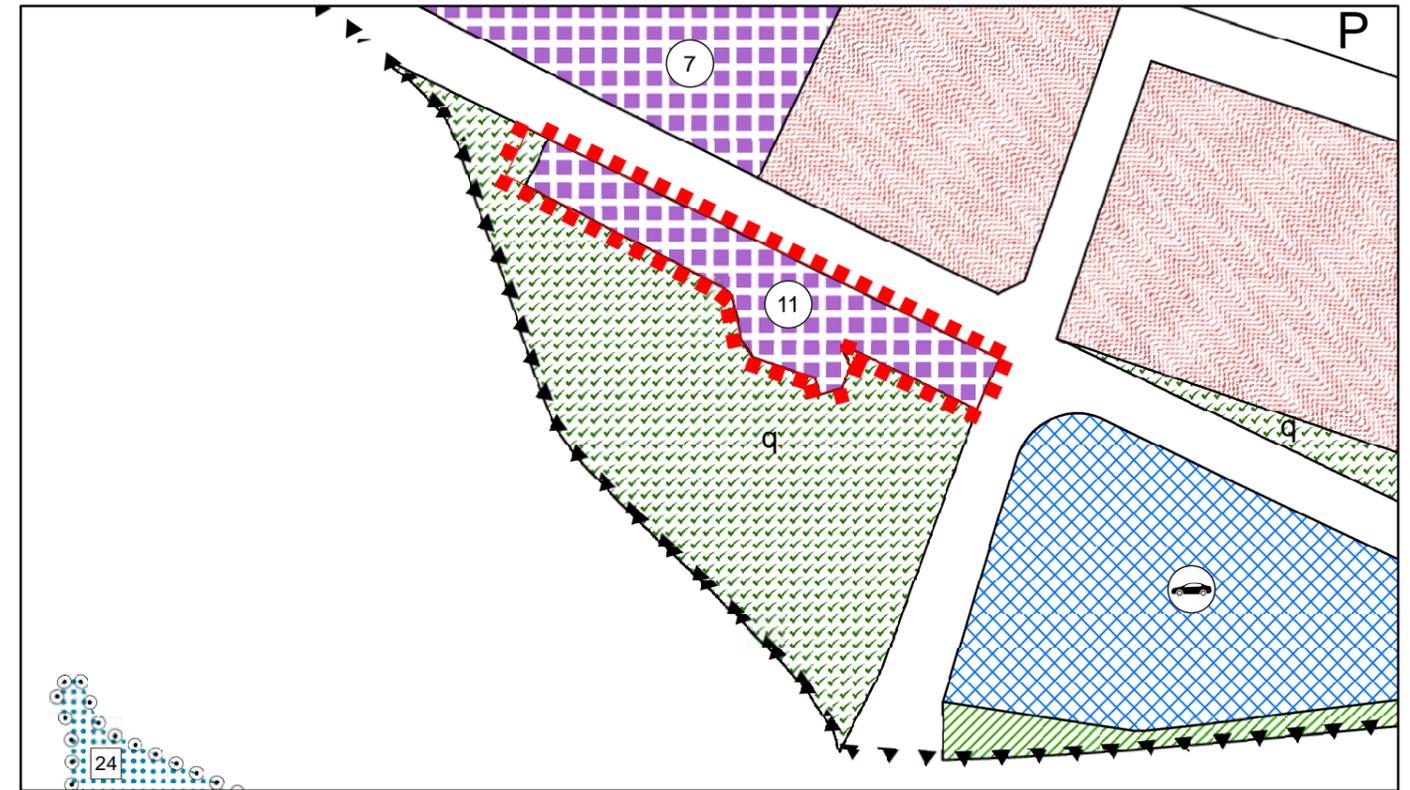
PERIMETRO DELLA VARIANTE IN PREVISIONE

1:2.000



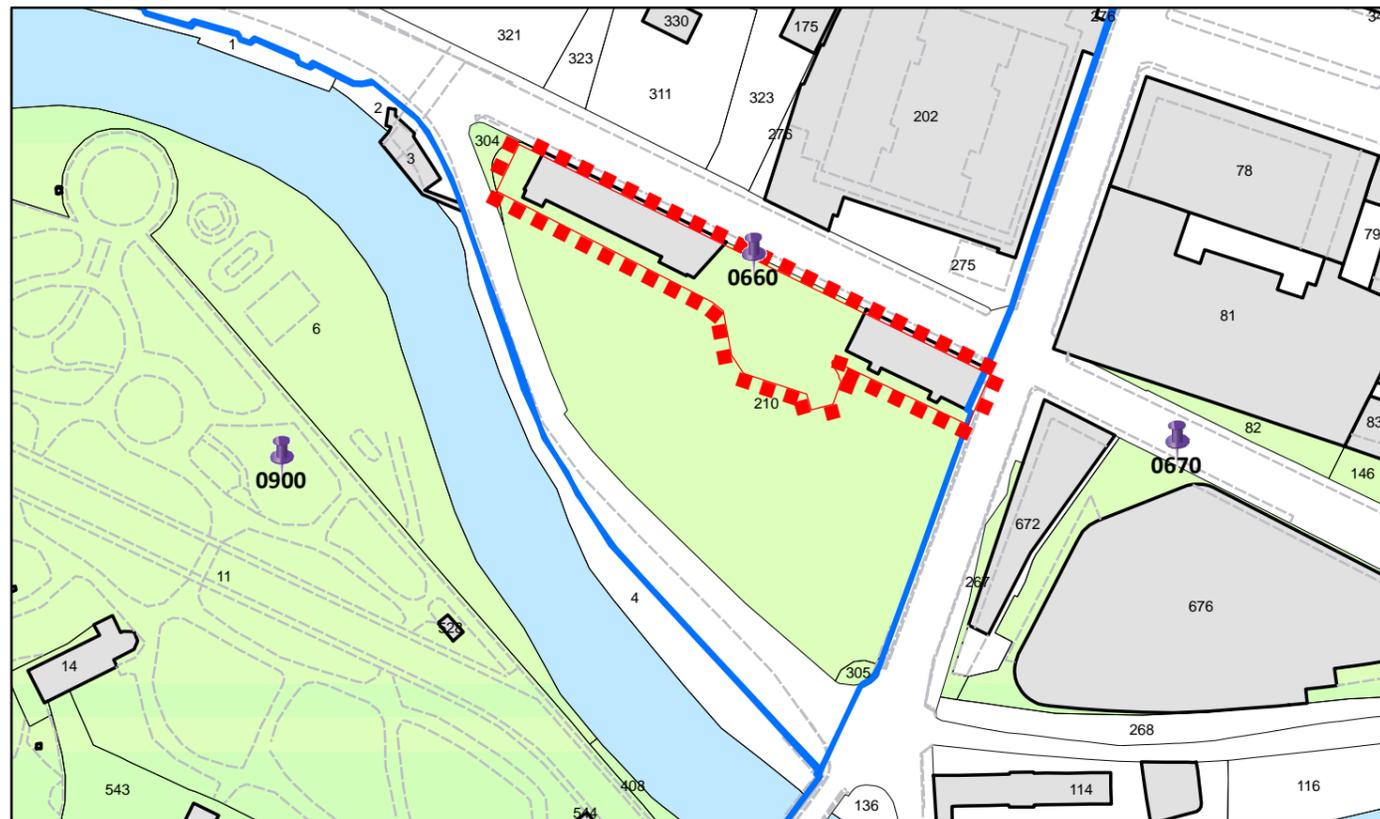
P.I. VIGENTE

1:2.000



P.I. VARIANTE

1:2.000



AREE COMUNALI

1:2.000 Pagina 11 di 19

CONTEGGI METRICI DELLA VARIANTE PROPOSTA

PERIMETRO DELLA VARIANTE IN PREVISIONE	mq.	2.879	GENERALE
P.I. VIGENTE			
Area Direzionale n. 11	mq.	1.051	Palazzina Ovest
Area Direzionale n. 11	mq.	700	Palazzina Est
Area a verde pubblico ed attrezzato	mq.	1.128	nel perimetro
P.I. VARIANTE			
Area Direzionale n. 11	mq.	2.769	in previsione
Area a verde pubblico ed attrezzato	mq.	93	in previsione
SCOSTAMENTI			
Area Direzionale n. 11	mq.	1.018	(+)
Area a verde pubblico ed attrezzato	mq.	-1.035	(-)

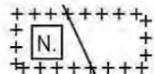
SEDIME AREE COMUNALI

LEGENDA

CENTRO STORICO - PARTE III^A 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.

RESIDENZA - Artt. 10 e 11

 Zona residenziale 1 di completamento
- Art. 12

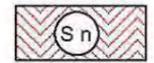
 Zona residenziale 2 di completamento
- Art. 13

 Zona residenziale 3 di completamento
- Art. 14

 Zona residenziale 4 di completamento
- Art. 15

 Zona residenziale 4 di espansione
- Art. 15

 Zona residenziale 5 di conservazione
- Art. 17

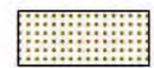
 Zona residenziale speciale
- Art. 15 bis

 Zona di perequazione ambientale
- Art. 16

 Zona di perequazione integrata
- Art. 16

 Zona di perequazione urbana
- Art. 16

 Zona residenziale compresa nel perimetro della ZIP - Art. 21

 Zona di degrado esterne al Centro Storico
- Art. 15 bis

 Zona insediativa periurbana
- Art. 19 bis

ZONE AGRICOLE - Art. 20

 Zona agricola - sottozona E2

 Zona agricola - sottozona E2 di Tutela

 Zona agricola - sottozona E3 di Tutela

EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

 Zona destinata all'edilizia residenziale pubblica
- Art. 18

 Aree incluse nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare
- Art. 18 bis

DIREZIONALE, COMMERCIALE, INDUSTRIALE, RESIDENZIALE

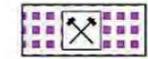
 Aree per attrezzature stradali
- Art. 27

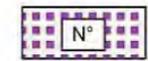
 Zona direzionale (zone a diverso indice di edificazione)
- Art. 19

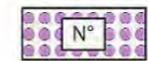
 Zona industriale
- Art. 21

 Zona polifunzionale artigianale commerciale di trasformazione con destinazione specifica a sede stradale e aree di rispetto - Art. 22 ter

 Zona polifunzionale commerciale artigianale
- Art. 22 bis

 Zona polifunzionale commerciale artigianale per le attività di rottamazione
- Art. 22 bis

 Zona polifunzionale di trasformazione
- Art. 22

 Zona di trasformazione integrata
- Art. 17 bis

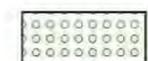
TUTELE

 Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto
- Art. 23

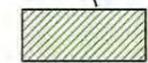
 Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto inclusa nel perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale - Art. 23

 Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico - architettonico - ambientale esterne al centro storico - Art. 24

VERDE

 Aree a parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale
- Art. 30

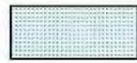
 Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale
- Art. 29

 Aree per verde pubblico di interesse generale nel territorio esterno al centro storico
- Art. 28

 Area di rispetto
- Art. 33

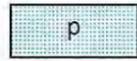
AREE PER SERVIZI SENZA DESTINAZIONE SPECIFICA

 Area per servizi di interesse generale
- Art. 25

 Aree per servizi pubblici di quartiere
- Art. 32

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

 Attrezzature di interesse generale
a servizio dell'interporto

 Attrezzature di interesse generale
a servizio della zona industriale

 Attrezzature assistenziali

 Attrezzature per l'igiene e la sanità

 Attrezzature per l'istruzione

 Attrezzature sociali

 Uffici amministrativi

 Attrezzature sportive e per il tempo libero

 Autosilos

 Azienda trasporto pubblico

 Carceri

 Centri di interesse scientifico

 Cimiteri

 Dogana

 Vigili del fuoco, polizia, carabinieri

 Impianti annonari

 Impianti militari

 Impianti tecnologici

 Istituzioni religiose di livello urbano

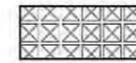
 Poste e telefoni

 Stazione autolinee

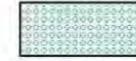
 Università

 Fiera, centro congressi, attrezz.
ricettive, attività commerciali,
pubblici esercizi e relativi servizi

INFRASTRUTTURE E VIABILITA'

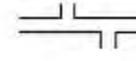
 Aree per impianti ferroviari
- Art. 34

 Aree per parcheggi principali
- Art. 26

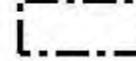
 Aree di riserva per la realizzazione di percorsi integrativi pedonali - ciclabili - veicolari
- Art. 39

 CORRIDOIO TAV (Nuova linea AV-AC Verona - Padova)

 Percorsi di interesse paesaggistico
- Art. 20

 Sedi stradali
- Art. 35

PERIMETRI

 Confine del territorio comunale

 Perimetro delle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo
- Art. 3

 Perimetro della zona industriale - commerciale e del porto fluviale approvata
con L. n° 739 del 01/10/1969, aggiornato con D.G.R. n° 2651 del 27/04/1990 - Art. 21

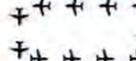
 Perimetro accordi tra soggetto pubblico e privato
- Art. 15.3

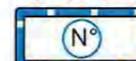
 Perimetro delle aree incluse negli accordi di programmi

 Perimetro dei parchi commerciali
- Art. 8 bis

 Perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale
- Art. 30

 Perimetro delle aree incluse nel piano di zona per l'edilizia economica e popolare
- Art. 18 bis

 Perimetro ricognitivo vincolo aeroportuale

 Area interessata da VARIANTE SUAP

 Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati
e/o in fase di attuazione - Art. 36

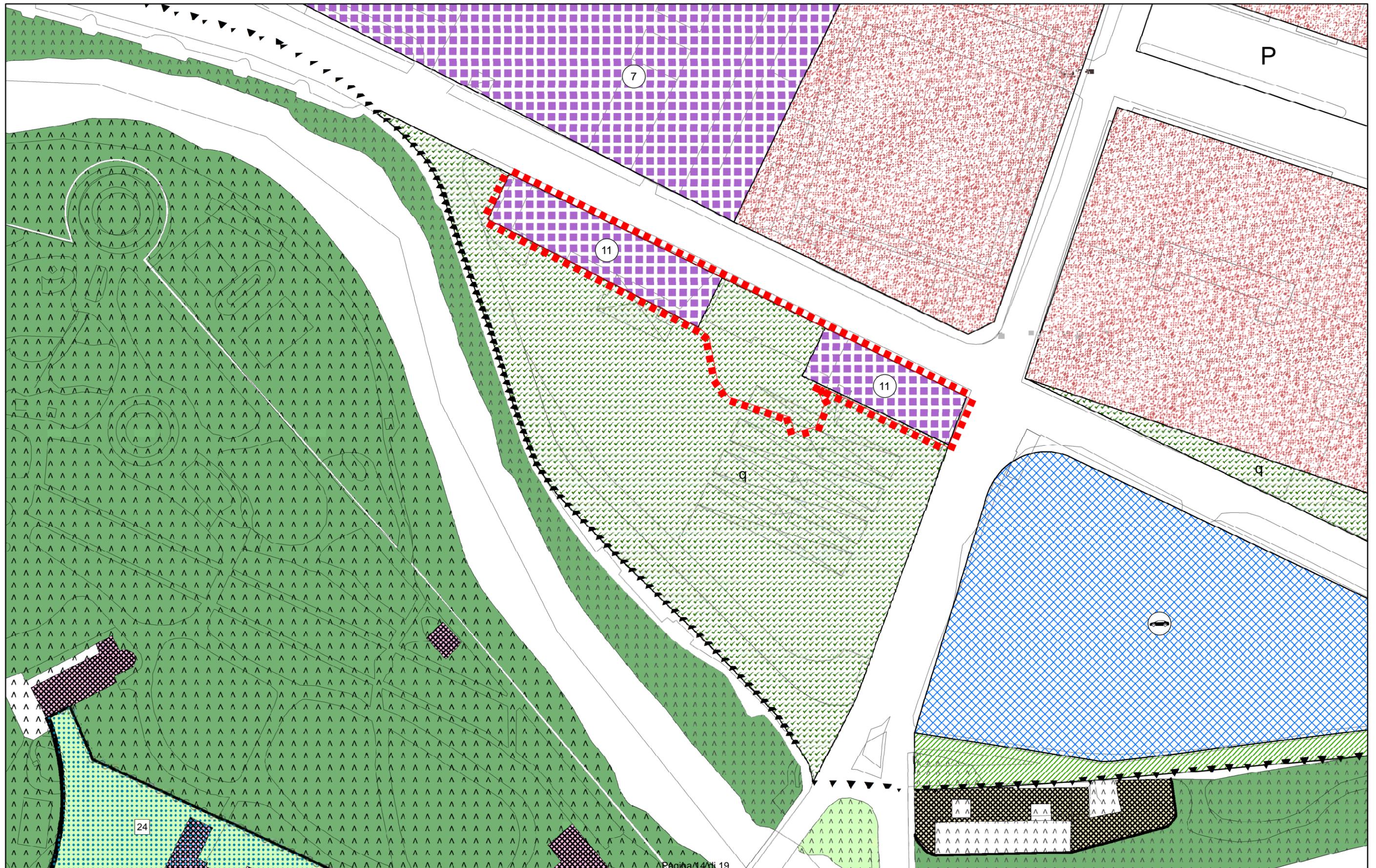
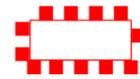
 Aree incluse nel perimetro di strumenti urbanistici attuativi e PIRUEA approvati
e/o in fase di attuazione senza la descrizione della zonizzazione - Art. 36

 Perimetro Varianti Provvisorie
(D. Lgs. 156/2006 e s.m.)

 Perimetro ZIP Nord
- Art. 21

 Perimetro area intermodale
- Art. 25

 Aree riclassificate ai sensi della L.R. 4 del 16 marzo 2015 art.7 c.d. "Varianti Verdi"



24

