

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

Variante

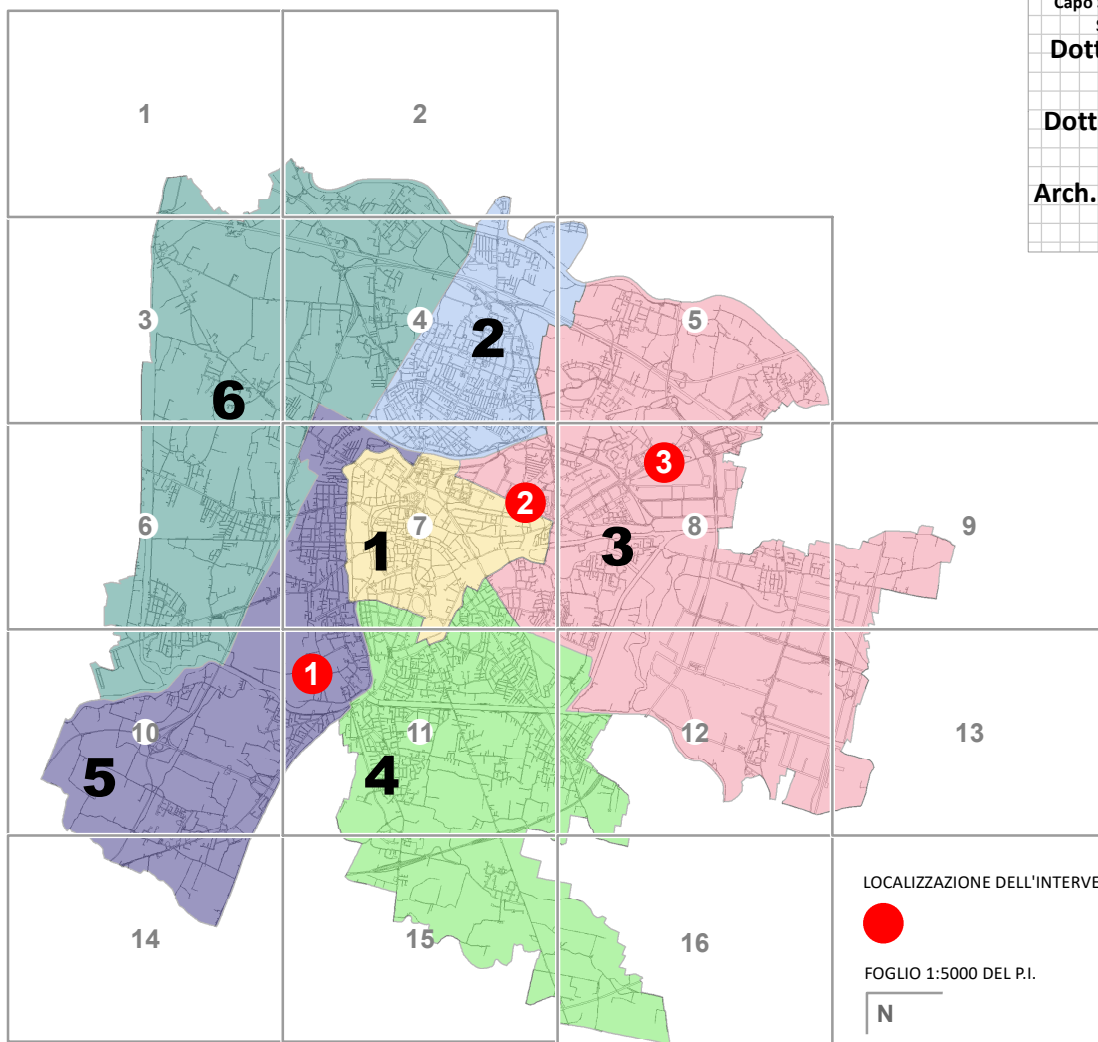
63

Anno

2022

Scala

**Variante al Piano degli Interventi
per un accordo pubblico privato ex art 6 L.R. 11/2004,
finalizzato all'ampliamento del parco del Basso Isonzo.**



Capo Settore Urbanistica e
Servizi Catastali
Dott. Danilo Guarti
A.S.
Dott. Luisa Zugolaro
Progettista
Arch. Vanni Baldisseri

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



FOGLIO 1:5000 DEL P.I.

N

MARZO 2023

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

*Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento
del parco del basso Isonzo*

INDICE

- 1. PREMESSE**
- 2. DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE**
- 3. CONTENUTI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO APPROVATO E DISCIPLINA DI VARIANTE**
- 4. CONSUMO DI SUOLO EX L.R. 14/2017**
- 5. MAGGIORI VOLUMETRIE/SUPERFICI E DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI**
- 6. CONTRIBUTO STRAORDINARIO**
- 7. PROCEDURA URBANISTICA E CONTENUTI DI VARIANTE**
- 8. COMPATIBILITÀ IDRAULICA**
- 9. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) E VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VIncA)**

1. PREMESSE

La variante oggetto della presente relazione è finalizzata all'attuazione di un Accordo Pubblico Privato *ex art. 6 L.R. 11/2004*, presentato all'Amministrazione da parte della ditta ASPIAG SERVICE S.R.L. e finalizzato alla modifica delle previsioni urbanistiche di alcune aree di sua proprietà.

L'Accordo, i cui contenuti sono stati considerati di rilevante interesse pubblico, è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 in data 04/04/2022 e successivamente sottoscritto dal Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali e dal legale rappresentante della ditta, in data 19/05/2022.

Il Rilevante Interesse Pubblico riconosciuto all'Accordo è stato riscontrato, in particolare:

- a) nella possibilità di ampliamento del parco del Basso Isonzo, possibilità che persegue le finalità dell'Amministrazione Comunale volte a ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli a favore della loro destinazione a verde pubblico, tramite anche il meccanismo della delocalizzazione e concentrazione dei volumi;
- b) nell'acquisizione di un'importante ed ampia area verde limitrofa al cimitero di San Lazzaro, area che riveste un importante ruolo ecosistemico e idraulico per l'intero quartiere di Padova est.

Nello specifico la variante urbanistica al Piano degli Interventi è finalizzata allo spostamento delle volumetrie previste e autorizzate nel PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO" (pari circa a mc 30.020), alla cessione delle relative aree per una superficie di circa mq 36.850 ed a consentire un diverso sviluppo urbanistico di altre aree di proprietà della ditta ASPIAG SERVICE S.R.L. di seguito individuate e in passato già interessate dalla presenza di insediamenti produttivi dismessi.

La potenzialità edificatoria del PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO" (mc 30.020) sarà trasferita, a seguito dell'approvazione della presente variante al Piano degli Interventi, all'interno dell'ambito del PUA "Centro Direzionale C. Rizzato - secondo stralcio", andando ad aggiungersi alla volumetria già ivi pre-

vista pari a circa mc 30.100, per una potenzialità edificatoria complessiva pari a mc 60.120.

Ulteriore fondo interessato della presente variante è, infine, un terreno di proprietà della ditta ASPIAG SERVICE S.R.L. in parte già facente parte del PUA denominato PT1 (Fg. 76, mappali 44, 45, 83 e 85) e in parte no (Fg. 76, mappale 46 e Fg. 57, mappali 81, 82, 591, 592, 593, 594, 595), terreni ai quali, a seguito della presente variante, viene attribuita una nuova e diversa disciplina urbanistica e che in parte sarà ceduto all'amministrazione (aree verdi circostanti il cimitero di San Lazzaro).

2. DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE

Le tre aree interessate dalla variante urbanistica sopra menzionate sono, pertanto:

1- Area PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO", identificata al Catasto Terreni del comune di Padova al Foglio 135, mappali 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853 e 854.

Tale area è caratterizzata da una disciplina urbanistica cristallizzata al momento dall'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 24/03/2009, convenzionato con atto di rep. 49.277 del 18/12/2009, che prevede un'edificazione di mc 30.020 su una superficie di mq 36.850. Nello specifico le destinazioni del Piano degli Interventi Vigente sono:

- ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2 residenziali di espansione, con sovrapposto Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato;

2- Area PUA "Centro Direzionale C. Rizzato" – secondo stralcio, identificata al Catasto Terreni del comune di Padova al Foglio 72, mappali 585, 780 e 782.

Tale area è oggetto di un PUA approvato con D.C.C. n. 124 del 27/11/2001, convenzionato con atto di rep. 89.369 del 01/02/2002, successivamente modi-

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

ficato con atto di rep. 35.003 del 30/06/2009, di un permesso di costruire 5127/10/2 del 24/10/2019 e da successiva SCIA in variante del 22/11/2021, relativi ad un compendio di circa mc 30.100, con una superficie lorda di pavimento di circa mq 9.360 complessivi, di cui circa mq 1.868 al piano terra con destinazione ad esercizio di vendita al pubblico e circa mq 7.500 ai piani superiori con destinazione direzionale.

Nello specifico le destinazioni del Piano degli Interventi Vigente sono:

- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D4 - speciali di trasformazione n. 01, con parte sovrapposta fascia di rispetto ristretta e allargata SIR;
- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 servizi locali di quartiere - per parcheggi;
- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F3 servizi locali di quartiere - per spazi di verde pubblico ed attrezzato a parco, per il gioco e lo sport;

3- Area PUA "PT1 TRA VIA SAN MARCO E VIA DELLE GRAZIE" e aree limitrofe, identificate al Catasto Terreni del comune di Padova al Foglio 76, mappali 44, 45, 46, 83, 85 e 84 (quest'ultimo di proprietà comunale) e Foglio 57 mappali 81, 82, 591, 592, 593, 594 e 595;

Tale area, suddivisa in due macro categorie, di cui una oggetto di PUA denominato "PT1 TRA VIA SAN MARCO E VIA DELLE GRAZIE" approvato con D.C.C. n. 17 del 02/03/2009 (convenzionato con atto di rep. 1880 Notaio Valmasoni in data 8/7/2011, sul quale è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 7534/II/1 del 05/11/2013 e DIA in variante del 26/05/2015, relativi ad un compendio commerciale di mq 13.861 di superficie coperta dotato di autorizzazione di vendita di mq 11.274 e correlata VIA per una superficie di vendita di mq 13.774) e una, non oggetto di PUA, aventi destinazioni urbanistiche diverse.

Nello specifico le destinazioni del Piano degli Interventi Vigente sono:

- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D4 - speciali di trasformazione n. 5, ;
- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B0 a verde privato;

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D3 polifunzionale della ricerca e dell'innovazione;
- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F6/d servizi urbani e territoriali - per parchi urbani e territoriali, verde sportivo e verde attrezzato di interesse territoriale - verde stradale e ferroviario;
- PARTE ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F4 servizi locali di quartiere - per parcheggi;
- PARTE viabilità esistente.

L'area è parzialmente interessata da fascia di rispetto cimiteriale, fascia di rispetto ristretta SIR e fascia di rispetto allargata SIR.

É necessario precisare che la disciplina urbanistica prevista nell'Accordo Pubblico Privato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 36/2022, prevale sui contenuti delle schede di pianificazione allegate alla presente relazione che, per esigenze grafiche, riportano solo i dati stereometrici principale dell'accordo.

3. CONTENUTI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO APPROVATO e DISCIPLINA URBANISTICA DI VARIANTE

L'accordo Pubblico Privato approvato con D.C.C. n. 36 in data 04/04/2022, costituisce atto propedeutico alla presente variante ed è stato istruito dal Settore Urbanistica e Servizi Catastali, con esito positivo, sulla base delle vigenti normative nonché in aderenza alle regole di cui si è dotata l'Amministrazione Comunale nell'ambito della procedura per la formazione del secondo Piano degli Interventi del Comune di Padova, ed in particolare secondo quanto indicato come criteri minimi per il calcolo del beneficio pubblico/contributo straordinario/perequazione urbanistica, stabiliti nelle *"Linee Guida per l'applicazione della Perequazione Urbanistica, Credito Edilizio e Compensazione"*, definitivamente approvate, unitamente al secondo Piano degli Interventi, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 13.02.2023.

In particolare l'accordo prevede:

1. AREA PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO"

Impegno da parte di ASPIAG SERVICE S.R.L. a cedere al Comune di Padova l'intera area di cui al punto 1- del paragrafo 2 che precede, senza versamento di corrispettivo e con assunzione delle spese e degli oneri correlati al trasferimento, con espressa rinuncia ad ogni corrispettivo e/o indennizzo per la volumetria ivi insediabile, ivi compreso il rimborso degli oneri di urbanizzazione secondaria già versati per un importo pari ad € 300.200,00, che saranno computati a titolo di monetizzazione degli standard pubblici a parcheggio nell'ambito dell'intervento di cui al punto 2- del paragrafo 2 che precede, impegnandosi a formalizzare il relativo trasferimento entro il termine di 30 giorni dall'approvazione della presente variante al P.I.;

2. AREA PUA "PT1 TRA VIA SAN MARCO E VIA DELLE GRAZIE"

Impegno da parte del Comune di Padova a dare avvio, dopo l'approvazione e la conseguente sottoscrizione congiunta dell'APP, all'iter di formazione e approvazione della variante al P.I. finalizzata alla modifica dell'attuale disciplina urbanistica edilizia dell'area e aree limitrofe, di cui al punto 3- del paragrafo che precede, in conformità ai seguenti contenuti:

- a) - (Superficie d'ambito) s.a. da 31.392 mq a 83.188 mq;
- (Superficie di zona) s.z. da 31.392 mq a 33.695 mq;
- (Superficie coperta) s.c. massima 15.696 mq (invariata);
- (Superficie di vendita) s.v. massima 11.274 mq (invariata);
- (Superficie accessoria) s. acc. massima 1.866 mq;
- (Superficie lorda di pavimento) s.l.p. massima da 18.835 mq a 20.379 mq;
- standard a parcheggio pubblico 14.894 mq;
- standard a verde pubblico 7.326 mq;
- altezza massima 24 m;

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

- b) ripermimetrazione dell'ambito del vigente Piano Urbanistico Attuativo (PT1) al fine della ricomprensione delle aree censite al NCT Foglio 76, mapp.le 46 e Foglio 57, mapp.li 81, 82, 591, 592, 593, 594, 595, con riconoscimento di una superficie lorda di pavimento pari a totali 20.379 mq [costituiti da mq 17.186 già previsti dall'attuale titolo edilizio, da mq 1.649 di superficie residua disponibile dall'originaria superficie di zona e relativo indice, da mq 1.216 derivanti dalla ricomprensione dei fabbricati ubicati nelle aree censite al NCT Foglio 76, mapp.le 46, da mq 328 derivanti dalla ricomprensione dei fabbricati ubicati nelle aree censite al NCT Foglio 57 mapp.le 82, con onere in capo ad ASPIAG SERVICE S.R.L. di dimostrazione della legittimità urbanistico/edilizia dei fabbricati presenti, in fase attuativa dell'intervento;
- c) invarianza del progetto delle infrastrutture pubbliche, fatti salvi eventuali adeguamenti necessari in sede progettuale e/o esecutiva, rispetto a quanto già approvato (raccordo Gandhi), ivi compresa la ricomprensione all'interno dell'ambito della particella 84 del Foglio 76 di proprietà del Comune di Padova e limitazione della superficie commerciale, con esclusione del settore alimentare (come già oggi disciplinato), a 13.140 mq, ferma restando la superficie massima di vendita di mq 11.274, con la possibilità di realizzarli parte al piano terra e parte al primo piano; destinazione direzionale, turistico ricettiva, turistico ricettiva complementare e somministrazione per circa 7.239 mq, anche per rispondere ad esigenze organizzative ed amministrative della proponente Aspiag Service S.r.l., fatta salva la possibilità di destinare quota parte non superiore al 25% di questa ultima superficie a spazi ludico-ricreativi/fitness;
- d) cessione, quale standard aggiuntivo e compensativo, delle aree limitrofe al cimitero di san Lazzaro per complessivi mq 24.500 circa, censite al NCT del Comune di Padova al Foglio 57, mapp.li 592, 593, 594, 595 e facenti parte dell'ambito complessivo, con espressa rinuncia alle potenzialità edificatorie dell'area censita al NCT del comune di Padova al Foglio 57, mapp.le 82 che a seguito dell'intervenuto adeguamento dell'ampiezza delle aree di rispetto cimiteriale risulta di fatto inedificabile;

3. AREA PUA "CENTRO DIREZIONALE C. RIZZATO"

Impegno da parte del comune di Padova a dare avvio, dopo l'approvazione e la conseguente sottoscrizione congiunta dell' APP, all' iter di formazione e approvazione della variante al P.I. finalizzata alla modifica dell'attuale disciplina urbanistica edilizia dell'area di cui al punto 2- del paragrafo 2 che precede, in conformità ai seguenti contenuti:

- a) - (superficie di zona) s.z. da 11.007 mq a 12.607 mq di cui:
- s.z. comparto commerciale 9.122 mq;
 - s.z. comparto altri usi 3.485 mq;
 - (superficie coperta) s.c. massima 6.450 mq di cui:
 - s.c. comparto commerciale 3.400 mq;
 - s.c. comparto altri usi 3.050 mq;
 - (superficie di vendita) s.v. massima 1.868 mq (invariata);
 - (superficie accessoria) s. acc. massima 1.532 mq;
 - (volume) v. da 30.100 mc a 60.120 mc di cui:
 - v. commerciale 14.655 mc;
 - v. altri usi 45.465 mc, con destinazioni direzionale, turistico ricettiva, turistico ricettiva complementare, somministrazione, residenziale e spazi universitari;
 - (superficie lorda di pavimento) s.l.p. massima 16.030 mq di cui:
 - s.l.p. commerciale 3.400 mq;
 - s.l.p. altri usi 12.630 mq;
- standard a parcheggio pubblico mq 6.752, monetizzabili per la parte eccedente i mq. 1700, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 11/2004, in conformità a quanto previsto dall'art. 9 della NTO allegate al secondo P.I., ai valori previsti dal vigente regolamento per le monetizzazioni degli standard urbanistici.
- L'importo di monetizzazione deve intendersi in parte compensato con gli oneri secondari già corrisposti al comune di Padova nell'ambito dell'intervento di

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

cui al punto 1 del paragrafo 2 che precede e in parte con il valore di parte delle residue aree cedute nell'ambito PT1 ampliato.

La predetta superficie di mq. 1.700 corrisponde alla parte di parcheggio interrato che verrà asservito ad uso pubblico in ampliamento a quello esistente, già oggi sottoposto alla medesima disciplina;

- standard a verde pubblico mq 8.012 da poter reperire all'interno della superficie di zona ampliata dell'ambito PT1;

- altezza massima m 28;

- è ammesso il trasferimento di volume/slp da un comparto all'altro, all'interno dell'area PUA Centro Direzionale C. Rizzato, nel limite del 25% e ferme restando le superfici ad uso commerciale e di vendita già definite;

b) osservanza di una distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà pubblica pari a m. 3;

Per una maggiore chiarezza, è opportuno precisare che la scelta di assumere per l'Edificabilità due parametri, quello del Volume e quello della Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.), trova motivazione nella diversa modalità con cui l'edificabilità stessa viene valutata in sede istruttoria in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

Nello specifico, il parametro del Volume è assunto a riferimento quando le destinazioni sono quelle Residenziali, Turistico ricettive e Turistico Ricettive Complementari, mentre deve assumersi come riferimento la S.L.P., come definita all'art. 3, comma 1, lettera b) della L.R. 50/2012, quando le destinazioni d'uso sono quelle Commerciali, Direzionali, Spazi universitari e Somministrazione.

Non potrà in ogni caso essere superato il volume massimo indicato nell'accordo, anche in concomitanza di destinazioni miste la cui edificabilità è riferibile in parte al Volume e in parte alla S.L.P..

Gli standard urbanistici dovranno essere adeguati alle effettive destinazioni progettuali e conguagliati a favore dell'amministrazione, se necessario, mediante l'istituto della monetizzazione.

4. CONSUMO DI SUOLO EX L.R. 14/2017

Tutte le aree oggetto di Accordo Pubblico Privato, comprese quelle oggetto di cessione all'Amministrazione facenti parte del PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO" (pari a circa 36.850 mq), risultano già ricomprese all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) ex L.R. 14/2017, così come approvati dalla Regione Veneto. È bene tuttavia precisare che la futura cessione all'amministrazione delle aree del predetto PUA, pur non potendo annoverarsi nel recupero di suolo ai sensi della L.R. 14/2017, costituiscono di fatto un'area sottratta alla trasformazione urbanistico edilizia, in quanto destinate all'ampliamento del parco agricolo del Basso Isonzo e deputate, pertanto, a rimanere aree verdi.

5. MAGGIORI VOLUMETRIE/SUPERFICI e DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI;

Per quanto concerne le maggiori volumetrie/superfici edificabili, conseguenti all'approvazione dell'APP, e le corrispondenti maggiori dotazioni territoriali, si richiamano i contenuti della L.U.R. 11/2004, ed in particolare l'art. 32, che consente la monetizzazione/compensazione, anche parziale, delle aree a servizi, qualora non reperibili all'interno dell'ambito oggetto di PUA. Nei due interventi edificatori previsti, PUA "Centro Direzionale C. Rizzato" e PUA "PT1 ampliato", così come previsti dall'Accordo Pubblico Privato, si osserva che:

- l'aumentato volume previsto nell'area del PUA "Centro Direzionale C. Rizzato" è del tutto coerente con l'edificazione esistente sull'intero asse di via Tommaseo e via Venezia, caratterizzato da un'edilizia intensiva con tipologia a torre e contraddistinto da uno skyline all'interno del quale il nuovo intervento si inserisce in modo del tutto armonico e coerente.

- gli standard urbanistici riferiti al verde pubblico verranno in parte reperiti in loco, in parte in area diversa (aree contermini al cimitero di san Lazzaro) mentre per la rimanente quota ne è prevista la monetizzazione. A tal riguardo

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

occorre precisare che l'intervento è adiacente al parco della musica o parco d'Europa, un'ampia area verde attrezzata che risulta del tutto adeguata al modificato e aumentato carico urbanistico. Tale presupposto ha motivato la scelta di delocalizzare degli standard aggiuntivi a verde nelle aree limitrofe al cimitero di San Lazzaro, verde che in tale contesto urbanistico riveste un importante ruolo ecosistemico e idraulico per l'intero quartiere di Padova est, caratterizzato, tra l'altro, da una previsione di sviluppo che comprende anche il nuovo ospedale di Padova.

- per gli standard a parcheggio, l'Accordo prevede che in parte siano realizzati in loco e in parte monetizzati. Si evidenzia come la prevista realizzazione della linea tranviaria SIR 2, che percorrerà via Venezia anche nel tratto prospiciente l'ambito del PUA "Centro Direzionale C. Rizzato", ha motivato la scelta della riduzione delle dotazioni territoriali di aree a parcheggio pubblico, con conseguente necessità di monetizzarne la differenza, in aderenza agli obiettivi dell'amministrazione di incentivare il trasporto pubblico a detrimento di quello privato, anche tramite azioni di ragionata riduzione dei parcheggi pubblici. Tali azioni sono normate anche nel secondo Piano degli Interventi, tramite l'inserimento di fasce di rispetto "ristrette" e "allargate" lungo le linee SIR.

- l'aumentata Superficie Lorda di Pavimento (SLP) prevista dall'Accordo per l'ambito del PUA PT1 ampliato, comporta il reperimento di una maggiore dotazione di aree a servizi (Verde e Parcheggi) che saranno interamente reperite all'interno del medesimo ambito, senza prevederne la monetizzazione o la compensazione, in quanto i caratteri viabilistici dell'area portano a valutazioni differenti rispetto a quanto operato nell'ambito del PUA "Centro Direzionale C. Rizzato".

6. CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Per quanto concerne la congruità del contributo straordinario, *ex art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001*, determinato nell'Accordo Pubblico Privato approvato e sottoscritto, si da atto dell'applicazione delle "Linee

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

Guida per l'applicazione della Perequazione Urbanistica, Credito Edilizio e Compensazione", approvate unitamente al secondo Piano degli Interventi con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 13.02.2023.

L'accordo riporta la seguente tabella relativa alla verifica del contributo straordinario/beneficio pubblico:

	mq o mc	€/mq	valore complessivo (€)	note
Valore aree cedute P.U.A. Basso Isonzo	30.056	€ 9,00	€ 270.504,00	si considera questo importo a titolo di contributo straordinario
Valore Oneri Urbanizzazione Secondaria già corrisposti			€ 300.200,00	si considera questo importo a titolo di monetizzazione degli standard a parcheggio dell'ambito PUA Centro Direzionale C. Rizzato
Valore Aree cedute in aggiunta a dotazioni minime richieste da Ambito Rizzato e Ambito PT1	24.512	€ 9,00	€ 220.608,00	si considera questo importo: - per € 205.000,00 a titolo di monetizzazione degli standard a parcheggio dell'ambito PUA Centro Direzionale C. Rizzato; - per € 15.608,00 a titolo di contributo straordinario
TOTALE valore cessioni e rinunciate restituzioni			€ 791.312,00	
Monetizzazione solo attrezzamento a standard non reperiti nell'Ambito "Rizzato"	5.052	€ 100,00	€ 505.200,00	
Totale beneficio pubblico			€ 286.112,00	

Tab. 1 – tabella beneficio pubblico dell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto

Il contributo straordinario inerisce il versamento finanziario che la parte proponente l'accordo deve corrispondere all'amministrazione pubblica in relazione al maggior valore generato dai richiesti interventi in variante urbanistica.

Nel caso in esame, la variante urbanistica richiesta non sembra portare a maggiori valori e corrispondenti vantaggi economici per la parte privata, in quanto trattasi di trasferimenti di volumetrie legittime, effettuati secondo i criteri dettati dalla Linee Guida per l'applicazione della Perequazione Urbanistica.

Ciò nonostante, come vedremo meglio anche di seguito, l'Amministrazione, per il tramite del trasferimento delle aree previste dall'accordo, ottiene ingenti

vantaggi economico/patrimoniali, oltre alla sensibile riduzione del carico urbanistico complessivo.

L'accordo, come esplicitato in tabella 1, prevede un contributo straordinario a favore dell'amministrazione, quantificato in complessivi € 286.112,00.

È utile, ora, procedere ad un'analisi delle tabelle che seguono con l'obiettivo di definire gli effettivi vantaggi per l'amministrazione pubblica, come riportati nell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto e in esso chiaramente rilevabili, che dimostrano un contributo straordinario/beneficio pubblico a favore dell'ente nettamente superiore a quello indicato nella tabella che precede.

I- CESSIONE DI SUPERFICIE :

Una parte del beneficio pubblico consta nell'aver ottenuto in cessione un'area il cui valore, in aderenza alle Linee Guida per l'applicazione della Perequazione Urbanistica (vedi tab. 2), è superiore a quello stimato nell'accordo.

Pertanto, la differenza tra il valore unitario dell'area in cessione stabilito dalle Linee Guida e quello effettivamente considerato nella tabella, moltiplicato per la superficie ceduta, **incrementa di ulteriori € 110.550,00 il contributo straordinario versato a favore dell'ente.**

Superficie area in cessione (BASSO ISONZO)	Valore unitario da Linee Guida (DGC 237/2021)	Valore unitario riconosciuto nell'Accordo	Differenza Valore unitario A favore dell'ente	Minore Valore riconosciuto/ scomputato
mq 36.850	€/mq 12,00	€/mq 9,00	€/mq 3,00	€ 110.550,00

Tab. 2

II- TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIE dall'area PUA "Parco del Basso Isonzo" all'area PUA "Centro Direzionale C. Rizzato":

La ditta, per il tramite del meccanismo della trasposizione dei volumi tra zone OMI non omogenee, avrebbe potuto vedersi riconosciuto un volume in-

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

crementato di mc. 4.803,20 (vedi tab. 3), al quale ha rinunciato per accogliere le richieste dell'amministrazione finalizzate al ragionevole contenimento dello sviluppo edilizio nell'ambito dell'area PUA Centro Direzionale C. Rizzato.

Volume residenziale esistente (mc)	Zona OMI Creazione Volume (Decollo)	Zona OMI Utilizzo Volume (Atterraggio)	Indice conversione da Linee Guida	Volume in area di Utilizzo/ Atterraggio da Linee Guida (mc)	Volume Riconosciuto in area di Utilizzo/ Atterraggio (mc)	Minore Volume Riconosciuto
30.020,00	C6a	C2	1,16	34.823,20	30.020,00	mc 4.803,20

Tab. 3

III- CONVERSIONE DELLA VOLUMETRIA TRASFERITA DALL'AREA BASSO ISONZO ALL'AREA PUA "Centro Direzionale C. Rizzato" in ragione della diversa destinazione d'uso da RESIDENZIALE a COMMERCIALE:

La ditta ha attualmente diritto ad una volumetria commerciale pari a 7.722 mc come da SCIA in data 22 novembre 2021.

La ditta ha ottenuto con l'accordo, per il tramite del trasferimento della volumetria del PUA "Basso Isonzo est", ferma restando la superficie di vendita autorizzata paria mq 1.868, una volumetria commerciale complessiva pari a 14.655 mc con un incremento di 6.933 mc.

A tal proposito, la tabella 4 che segue, dimostra come la ditta, in applicazione dei contenuti minimi delle Linee Guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, avrebbe potuto, per il tramite del meccanismo della diversa destinazione d'uso, accedere ad un maggior volume commerciale.

Anche in questo caso la ditta ha rinunciato al maggior volume per accogliere le richieste dell'amministrazione finalizzate al ragionevole contenimento dello sviluppo edilizio nell'ambito dell'area PUA Centro Direzionale C. Rizzato.

(s.c.) Superficie commerciale in aumento prevista dall'Accordo, rispetto a quanto autorizzato dal PUA Centro Direzionale C. Rizzato (mq)	(v.c.) Volume commerciale corrispondente alla superficie richiesta, da Linee Guida (s.c. x 3 m.) (mc)	(v.r.n.) Volume Residenziale Necessario, da Linee Guida, al raggiungimento del volume commerciale richiesto (v.c. : 1,3) (mc)	(v.r.t.) Volume Residenziale Trasferito dal Basso Isonzo (mc)	(v.r.r.) Volume Residenziale di fatto Rinunciato nell'operazione (v.r.t. - v.r.n.) (mc)

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

1.532	4.596	3.535	6.933	3.398
-------	-------	-------	-------	--------------

Tab 4

IV- CONVERSIONE DELLA VOLUMETRIA TRASFERITA DALL'AREA BASSO ISONZO ALL'AREA PUA "Centro Direzionale C. Rizzato" in ragione della diversa destinazione d'uso da RESIDENZIALE a DIREZIONALE e TURISTICO/RICETTIVA:

La ditta ha ottenuto con l'accordo, per il tramite del trasferimento della volumetria del PUA Basso Isonzo est, una maggiore volumetria a destinazione mista Direzionale e Turistico/Ricettiva nell'ambito del PUA "Centro Direzionale C. Rizzato", pari alla differenza tra il volume complessivo trasferito e quello utilizzato per l'ampliamento dei servizi accessori, non destinati alla vendita, della struttura commerciale e cioè mc. $(30.020 - 6.933) = mc. 23.087$.

A tal proposito, le tabelle 5 e 6 che seguono, dimostrano come la ditta, in applicazione dei contenuti minimi delle Linee Guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, avrebbe potuto, per il tramite del meccanismo della diversa destinazione d'uso, chiedere un maggior volume Direzionale e Turistico/Ricettivo, al quale ha rinunciato per accogliere le richieste dell'Amministrazione finalizzate al ragionevole contenimento dello sviluppo edilizio nell'ambito dell'area PUA Centro Direzionale C. Rizzato.

Volume residenziale complessivo rimanente da convertire (mc)	(v.r.c.) Volume Residenziale da Convertire in destinazione Direzionale (Vtot : 2) (mc)	(v.r.n.) Volume Residenziale Necessario, da Linee Guida, al raggiungimento del volume Direzionale richiesto (v.c. : 1,2) (mc)	(v.r.r.) Volume Residenziale di fatto Rinunciato nell'operazione (v.r.c. - v.r.n.) (mc)
23.087	11.543,5	9.619,5	1.924

Tab. 5

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

Volume residenziale complessivo rimanente da convertire (mc)	(v.r.c.) Volume Residenziale da Convertire in destinazione Turistico/Ricettiva (Vtot : 2) (mc)	(v.r.n.) Volume Residenziale Necessario, da Linee Guida, al raggiungimento del volume Turistico/Ricettivo richiesto (v.c. : 1,1) (mc)	(v.r.r.) Volume Residenziale di fatto Rinunciato nell'operazione (v.r.c. - v.r.n.) (mc)
23.087	11.543,5	10.494,1	1.049,4

Tab. 6

Da quanto finora esposto risulta evidente, non solo il rispetto dei criteri mini stabiliti dalla "Linee Guida per l'applicazione della Perequazione Urbanistica", ma anche l'ulteriore e ingente beneficio pubblico che l'ente ha ottenuto dall'operazione complessiva e cioè il trasferimento di aree aventi un valore superiore a quello stimato nell'ambito dell'Accordo Pubblico Privato e una riduzione del carico urbanistico quantificabile in circa mc 11.174,6.

7. PROCEDURA URBANISTICA E CONTENUTI DELLA VARIANTE

La variante fin qui illustrata deve essere introdotta come nuova disciplina urbanistica delle aree interessate, all'interno del vigente Piano degli Interventi, recentemente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 13.02.2023.

Nello specifico la procedura da seguire, formalmente già avviata con l'illustrazione in Consiglio Comunale nella seduta del 21.11.2022 del Documento del sindaco, è la seguente:

- 1- avvio della procedura di variante al Piano degli Interventi vigente, tramite l'illustrazione del Documento Preliminare da parte del Sindaco in Consiglio Comunale;
- 2- Acquisizione dei pareri da parte del genio Civile e dei competenti consorzi di

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

Bonifica;

2- Adozione della Variante al vigente Piano degli Interventi.

3- Pubblicazione degli strumenti urbanistici adottati;

4- Avvio procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS tramite la presentazione del Rapporto Ambientale alla Regione Veneto (il procedimento di Valutazione di Incidenza Ambientale viene accorpato al procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS, ex. *D.Lgs. 152/2004 art. 10, comma 3*);

5- Controdeduzioni alle Osservazioni;

6- Approvazione della variante.

Vengono, pertanto, allegate alla presente Relazione:

a) le schede relative alla variante al secondo P.I. da inserire in calce alle "Schede Interventi di Riquilificazione e Rigenerazione", allegato C1 al P.I.

sub 1 - R/17a (Ambito PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO");

sub 2 - R/17b (Ambito PUA "CENTRO DIREZIONALE C. RIZZATO");

sub 3 - R/17c (Ambito PUA "PT1 TRA VIA SAN MARCO E VIA DELLE GRAZIE"

allargato);

b) le schede relative alla variazione al secondo P.I. da recepire all'interno delle tavole della serie A1 in scala 1:5000

sub 4 - Stralcio del secondo P.I. VIGENTE (Ambito PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO");

sub 5 - Stralcio del secondo P.I. VIGENTE (Ambito PUA "CENTRO DIREZIONALE C. RIZZATO");

sub 6 - Stralcio del secondo P.I. VIGENTE (Ambito PUA "PT1 TRA VIA SAN MARCO E VIA DELLE GRAZIE" allargato);

sub 7 - Stralcio del secondo P.I. VARIANTE (Ambito PUA "PARCO DEL BASSO ISONZO");

sub 8 - Stralcio del secondo P.I. VARIANTE (Ambito PUA "CENTRO DIREZIONALE C. RIZZATO");

sub 9 - Stralcio del secondo P.I. VARIANTE (Ambito PUA "PT1 TRA VIA SAN MARCO E VIA DELLE GRAZIE" allargato);

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

che danno evidenza della nuova disciplina urbanistica generale delle tre aree oggetto di Accordo Pubblico Privato.

Vengono, infine, riportate di seguito la modifica all'art. "28 – ZTO D4 SPECIALI DI TRASFORMAZIONE" delle NTO del secondo P.I. ed in particolare la disciplina dell'area n. 1 e dell'area n. 5 della tabella di cui al comma 7 del medesimo articolo:

TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE D4					
N°	Denominazione	Modalità attuazione	Parametri urbanistici	Destinazioni d'uso	Prescrizioni
1	area ex officine Rizzato (via Venezia)	PUA	$V \leq 30.101 \text{ mc}$	a. residenziale (max 50%) b. turistico-ricettiva c. direzionale d. commerciale, con esclusione delle MSV con $Sv \geq 1.500 \text{ mq}$ e delle GSV	Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (PUA approvato con DCC n. 124 del 27/11/2001 e successiva variante approvata con DCC n. 78 del 22/04/2009)
5	area ex PT1 Stimamiglio (via San Marco)	PUA	$I_t \leq 0,6 \text{ mq/mq}$ $H \leq 12,0 \text{ ml}$	a. residenziale (max 10%) b. turistico-ricettiva c. direzionale d. commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV alimentari.	Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (approvazione con DCC n. 17/2009) e successiva varianti

Tabella 7 disciplina **VIGENTE**

TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE D4					
N°	Denominazione	Modalità attuazione	Parametri urbanistici	Destinazioni d'uso	Prescrizioni
1	area ex officine Rizzato (via Venezia)	PUA	$V \leq 30.101 \text{ mc}$	e. residenziale (max 50%) f. turistico-ricettiva g. direzionale h. commerciale, con esclusione delle MSV con $Sv \geq 1.500 \text{ mq}$ e delle GSV	Si confermano le norme di cui all'Accordo Pubblico Privato ex. Art. 6 L.R. 11/2004 approvato con D.C.C. n. 36 in data 04/04/2022 e sottoscritto in data 19/05/2022. Il volume è il parametro di riferimento per le destinazioni residenziali, turistico-ricettive e turistico ricettive complementari. La S.L.P. è il parametro di riferimento per le destinazioni commerciali, direzionali, spazi universitari e somministrazione. In nessun caso potrà essere superato il volume massimo indicato nell'accordo, anche in concomitanza di destinazioni miste la cui edificabilità è riferibile in parte al Volume e in parte alla S.L.P.

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE D4					
N°	Denominazione	Modalità attuazione	Parametri urbanistici	Destinazioni d'uso	Prescrizioni
					<p><i>Gli standard urbanistici dovranno essere adeguati alle effettive destinazioni progettuali e conguagliati a favore dell'amministrazione, se necessario, mediante l'istituto della monetizzazione.</i></p> <p>Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (PUA approvato con DCC n. 124 del 27/11/2001 e successiva variante approvata con DCC n. 78 del 22/04/2009)</p>
5	area ex PT1 Stiamiglio (via San Marco)	PUA	$I_t \leq 0,6 \text{ mq/mq}$ $H \leq 12,0 \text{ ml}$	e. residenziale (max 10%) f. turistico-ricettiva g. direzionale h. commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV alimentari.	<p><i>Si confermano le norme di cui all'Accordo Pubblico Privato ex. Art. 6 L.R. 11/2004 approvato con D.C.C. n. 36 in data 04/04/2022 e sottoscritto in data 19/05/2022.</i></p> <p>Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (approvazione con DCC n. 17/2009) e successiva varianti</p>

Tab. 8 disciplina di **VARIANTE** - Sono evidenziate in **grassetto corsivo** le modifiche apportate e in **rosso** il testo cancellato.

8. COMPATIBILITÀ IDRAULICA

l'Accordo Pubblico Privato sottoscritto tra il Comune di Padova e la ditta ASPIAG SERVICE S.R.L., finalizzato principalmente all'ampliamento del Parco Del Basso Isonzo e all'acquisizione di un'importante area verde nel quartiere di San Lazzaro, contiene, oltre al resto, anche l'impegno da parte della ditta proponente di assumersi l'onere della redazione della VCI (Valutazione di Compatibilità Idraulica).

In data 24/03/2022 con prot. n. 0142548 è stata depositata, da parte della ditta proponente, la Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa alle aree previste in trasformazione e cioè del PUA "Centro Direzionale C. Rizzato" e PUA "PT1 TRA VIA SAN MARCO E VIA DELLE GRAZIE" allargato.

La documentazione è stata predisposta ai sensi delle Delibere della Giunta Regionale del Veneto n. 3637/2002, n. 1322/2006 e n. 2948/2008 con le quali

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

la Regione Veneto ha fornito gli indirizzi operativi e le linee guida per la verifica della compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche con la realtà idrografica e le caratteristiche idrologiche ed ambientali del territorio.

Con nota prot. n. 2022-0406936 del 06/09/2022 il comune di Padova ha trasmesso la documentazione al Genio Civile, oltre che al Consorzio di Bonifica Bacchiglione, per l'ottenimento del parere propedeutico all'adozione della Variante Urbanistica al Piano degli Interventi.

Con nota prot. n. 2022-0417454 del 12/09/2022 il Consorzio di Bonifica Bacchiglione ha chiesto delle integrazioni documentali.

Con nota prot. n. 2022-0465579 del 07/10/2022 sono state inviate le integrazioni predisposte a cura della ditta ASPIAG.

Con nota prot. n. 2022-0478531 del 13/10/2022 il consorzio di Bonifica Bacchiglione ha espresso parere favorevole all'adozione delle soluzioni compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica.

Con nota prot. n. 2022-0469369 del 24/10/2022 la Regione Veneto -Unità Organizzativa Genio Civile di Padova, ha espresso parere favorevole all'adozione delle soluzioni compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica, dando di fatto l'assenso all'adozione della variante al Piano degli Interventi.

9. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) e VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE (VINCA)

l'Accordo Pubblico Privato sottoscritto tra il Comune di Padova e la ditta ASPIAG SERVICE S.R.L., contiene infine, anche l'impegno da parte della ditta proponente di assumersi l'onere della redazione della verifica di assoggettabilità a VAS (ed eventualmente la VAS in caso di verifica negativa) e della Vinca (Valutazione di Incidenza Ambientale).

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzato all'ampliamento del parco del basso Isonzo

A tal proposito occorre ricordare quanto disposto dall'art. 10, comma 3 del D.Lgs. 152/2006 in merito alle procedure di VAS e VINCA e della documentazione necessaria alla loro valutazione:

art. 10, co. 3 D.Lgs. 152/2006: "La VAS e la VIA comprendono le procedure di valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del decreto n. 357 del 1997; a tal fine, il rapporto ambientale, lo studio preliminare ambientale o lo studio di impatto ambientale contengono gli elementi di cui all'allegato G dello stesso decreto n. 357 del 1997 e la valutazione dell'autorità competente si estende alle finalità di conservazione proprie della valutazione d'incidenza oppure dovrà dare atto degli esiti della valutazione di incidenza. ..."

La documentazione per la Verifica di Assoggettabilità a VAS, pertanto, comprende anche lo Studio di Incidenza Ambientale, dovendo intendersi il relativo procedimento quale endoprocedimento della Regione Veneto all'interno della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS.

La documentazione è stata predisposta ai sensi delle Delibere della Giunta Regionale del Veneto n. 3637/2002, n. 1322/2006 e n. 2948/2008 con le quali la Regione Veneto ha fornito gli indirizzi operativi e le linee guida per la verifica della compatibilità idraulica delle previsioni urbanistiche con la realtà idrografica e le caratteristiche idrologiche ed ambientali del territorio.

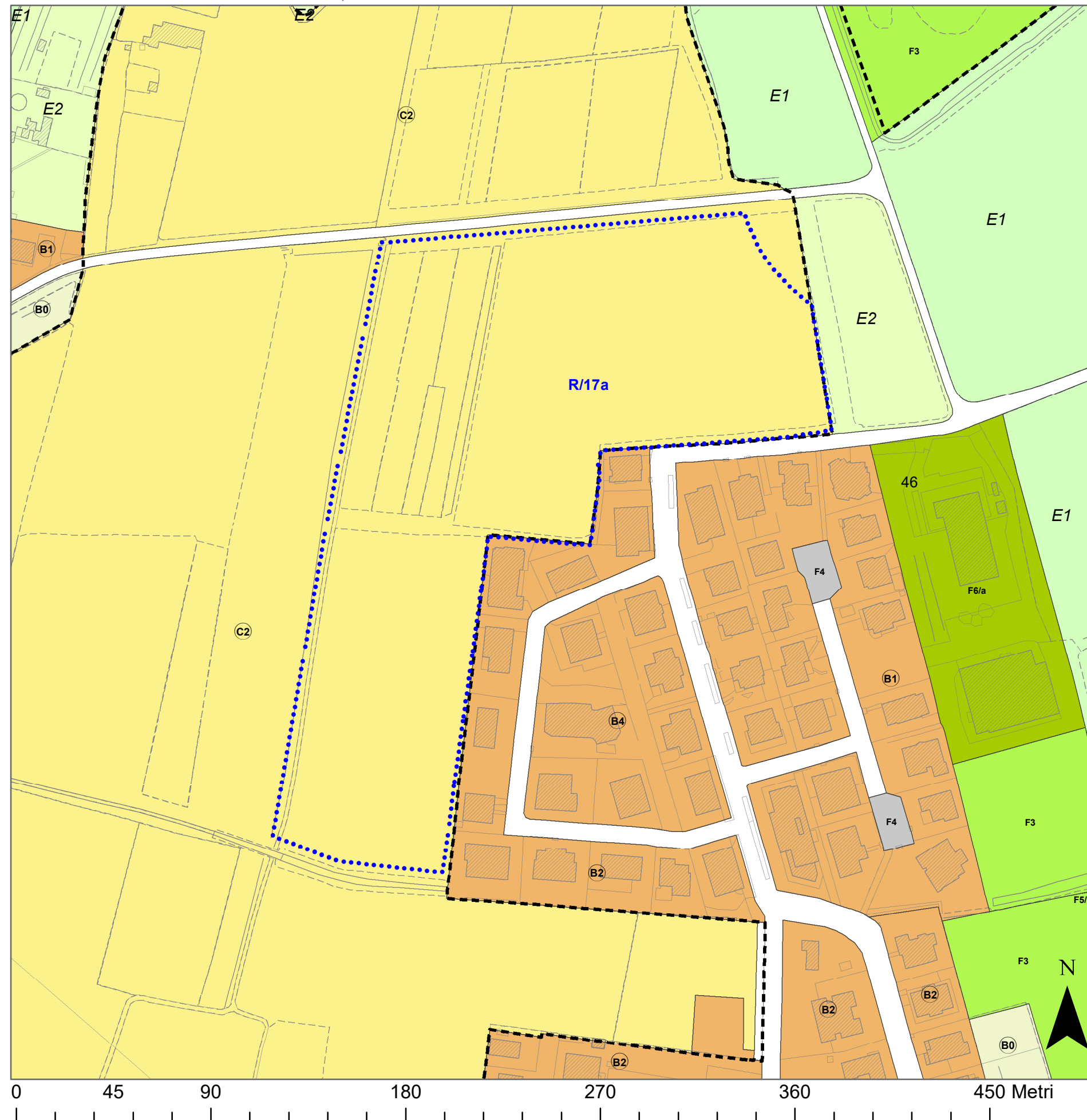
In data 02.03.2023 con prot. n. 97345 sono stati depositati da parte della ditta proponente, il Rapporto Ambientale Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità a VAS e la relazione tecnica con la dichiarazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale, *ex DGRV 1400 del 29 agosto 2017, allegato A, paragrafo 2.2, punto 23*, relative alle aree oggetto dell'Accordo Pubblico Privato sottoscritto.

Il tecnico estensore della Variante Urbanistica

Vanni Baldisseri architetto

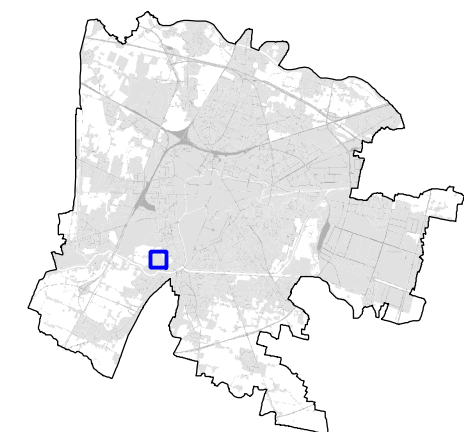


SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.000



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UBICAZIONE	Sacra Famiglia
INDIRIZZO	Via Lucca
ATTO DI RIFERIMENTO	Accordo ex Art. 6 della LR 11/2004
FOGLIO	135
PARTICELLE	839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854
SUPERFICIE	36.850 mq
DESTINAZIONI D'USO	Verde Pubblico
MODALITÀ DI INTERVENTO	-
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (It)	-
CAPACITÀ EDIFICATORIA (V/SLP)	-
ALTEZZA (H)	-
STANDARD URBANISTICI PRIMARI	-
NORMA DI RIFERIMENTO	-
CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)	-
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Vedere Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 4/4/2022 e sottoscritto in data 19/05/2022

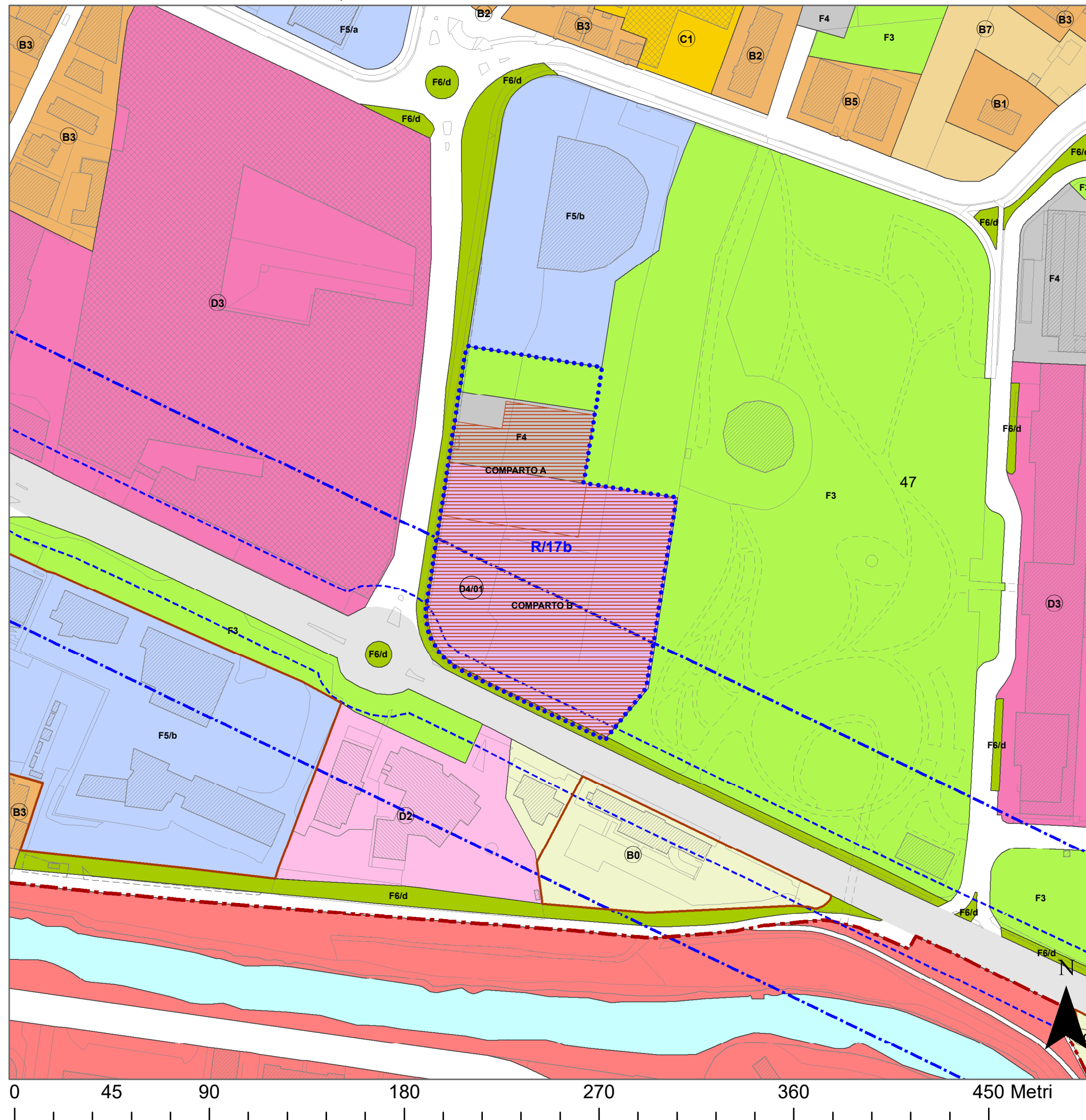


R/17a

SCHEDA
AREA DI RIGENERAZIONE



SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.000



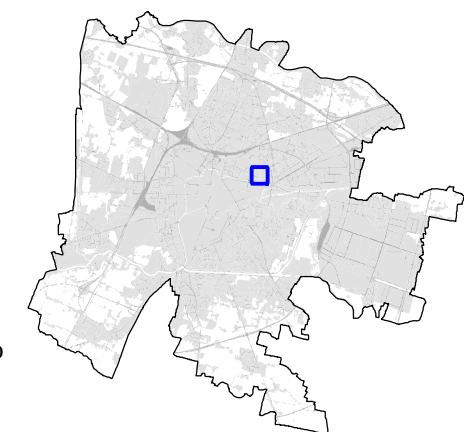
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- UBICAZIONE Stanga
- INDIRIZZO Via Venezia
- ATTO Accordo ex Art. 6 della LR 11/2004
- DI RIFERIMENTO
- FOGLIO 72
- PARTICELLE 585-782-780

- SUPERFICIE 14.146 mq (ambito complessivo d'intervento)
- DESTINAZIONI Commerciale, Direzionale, Turistico ricettivo,
D'USO Turistico complementare e somministrazione,
spazi universitari
- MODALITÀ PUA
- DI INTERVENTO
- INDICE DI EDIFICABILITÀ -
TERRITORIALE (It)
- CAPACITÀ EDIFICATORIA 60120 mc
(V/SLP)

- ALTEZZA (H) 28 ml
- STANDARD URBANISTICI 14764 mq (parzialmente monetizzabili)
PRIMARI
- NORMA DI RIFERIMENTO Disciplina specificata nell'accordo approvato
- CONTRIBUTO -
STRAORDINARIO (CS)

- PRESCRIZIONI Vedere Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.
PARTICOLARI 11/2004, approvato con Deliberazione del
Consiglio Comunale n. 36 del 4/4/2022 e
sottoscritto in data 19/05/2022.
Riferimento N.T.O. Art. 28 - Tabella Normativa
relativa alle sottozone D4, scheda n.1

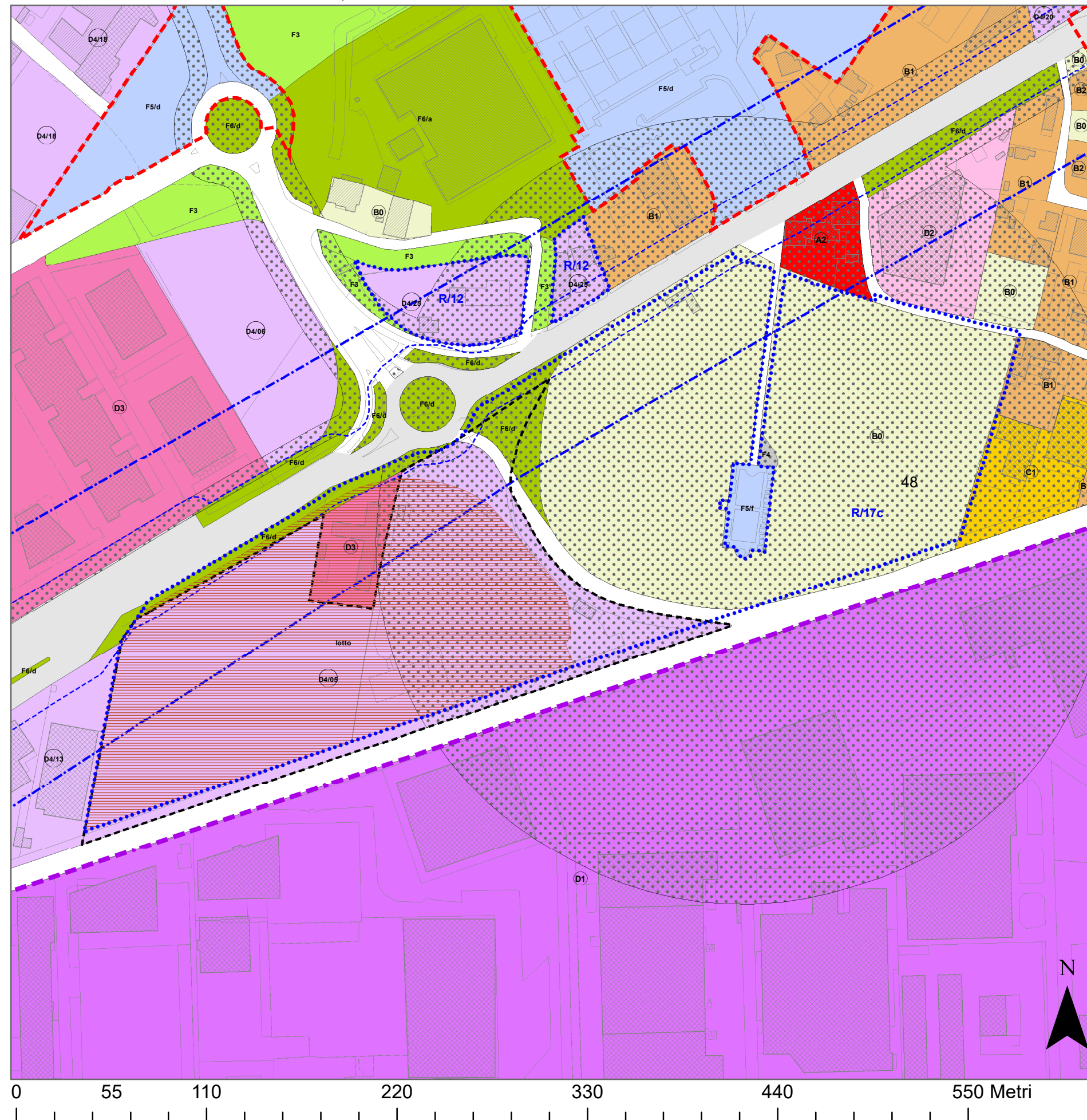


R/17b

SCHEDA
AREA DI RIGENERAZIONE



SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.500



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- UBICAZIONE San Lazzaro
- INDIRIZZO Via San Marco
- ATTO Accordo ex Art. 6 della LR 11/2004
- DI RIFERIMENTO
- FOGLIO 57 / 76
- PARTICELLE 594-595-672-593-82-81-591 / 85-45-44-46-83-84

- SUPERFICIE 79.922 mq
- DESTINAZIONI Commerciale non alimentare, Turistico ricettivo,
 D'USO Turistico complementare e somministrazione, spazi universitari
- MODALITÀ PUA
- DI INTERVENTO
- INDICE DI EDIFICABILITÀ -
 TERRITORIALE (It)
- CAPACITÀ EDIFICATORIA 20379 mq S.L.P.
 (V/SLP)

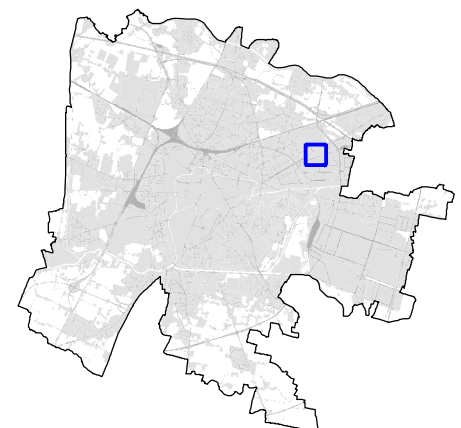
- ALTEZZA (H) 24 ml
- STANDARD URBANISTICI 22220 mq
 PRIMARI
- NORMA DI RIFERIMENTO Disciplina specificata nell'accordo approvato
- CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CS)

- PRESCRIZIONI Vedere Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.
 PARTICOLARI 11/2004, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 4/4/2022 e sottoscritto in data 19/05/2022.
 Riferimento N.T.O. Art. 28 - Tabella Normativa relativa alle sottozone D4, scheda n.5

R/17c

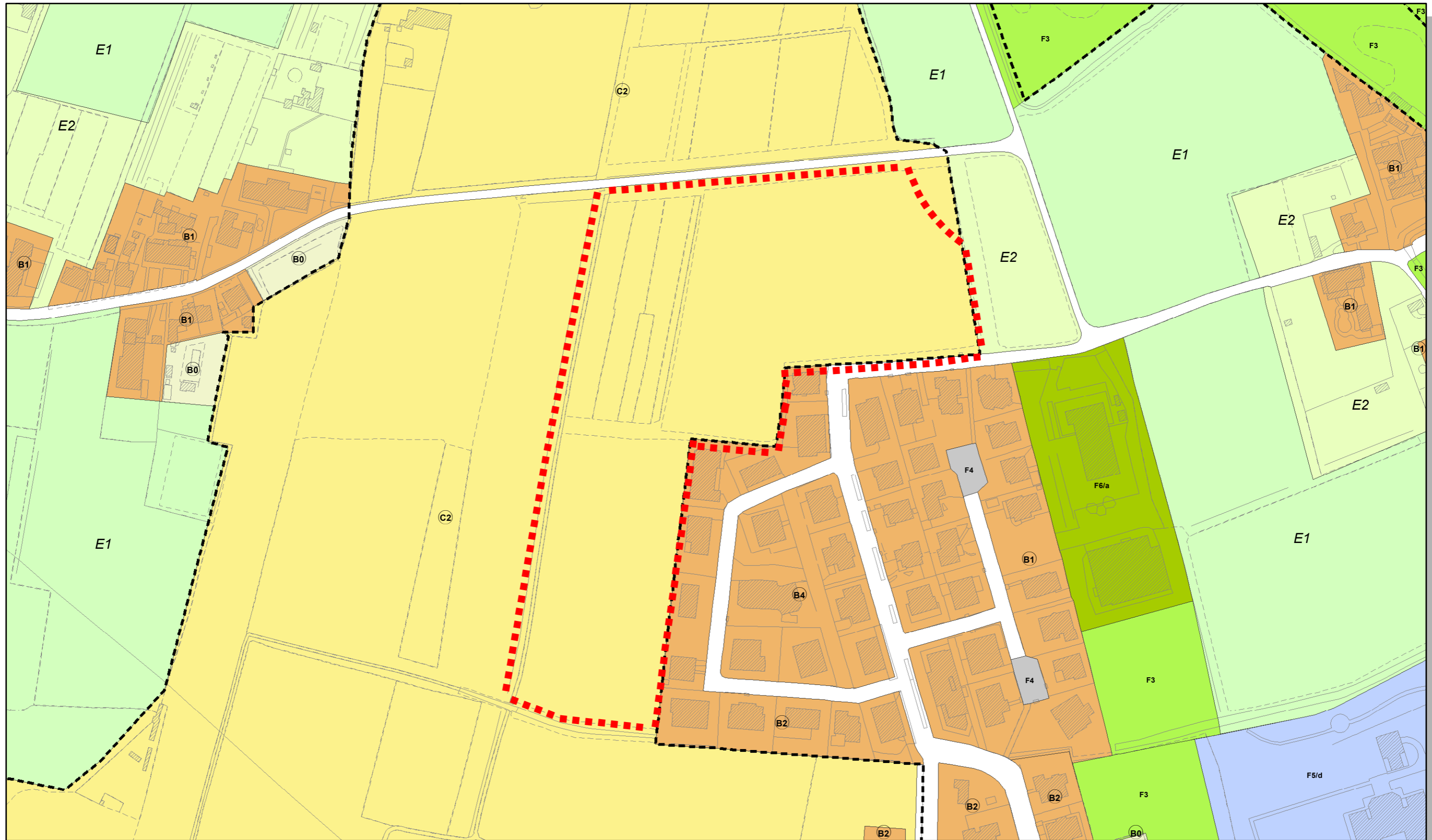
SCHEDA
 AREA DI RIGENERAZIONE

 Lotto/Comparto edificabile

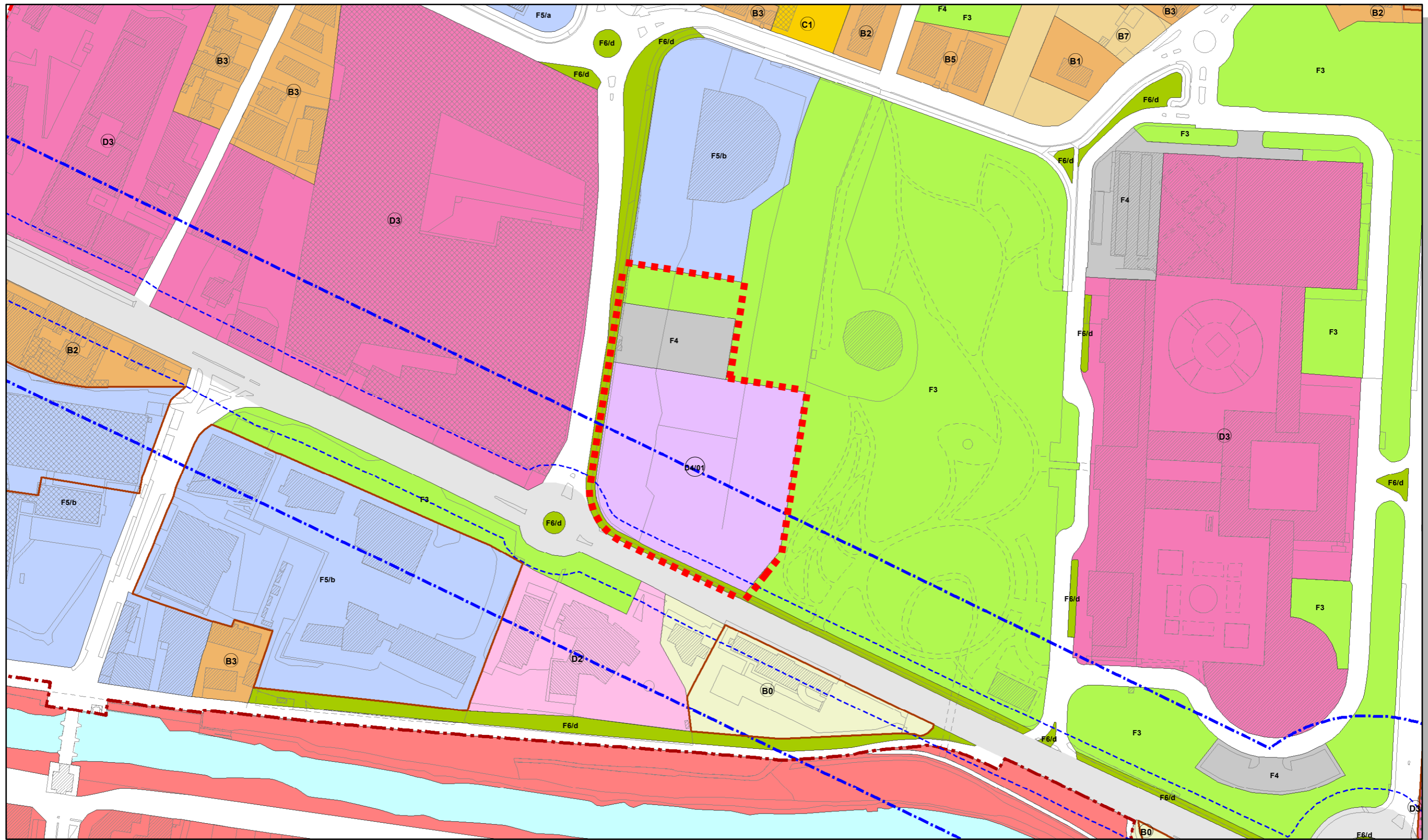


Ambito 1 dell'area oggetto di VARIANTE 

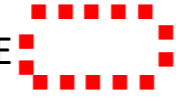
Stralcio serie A1 del SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 4 - VIGENTE



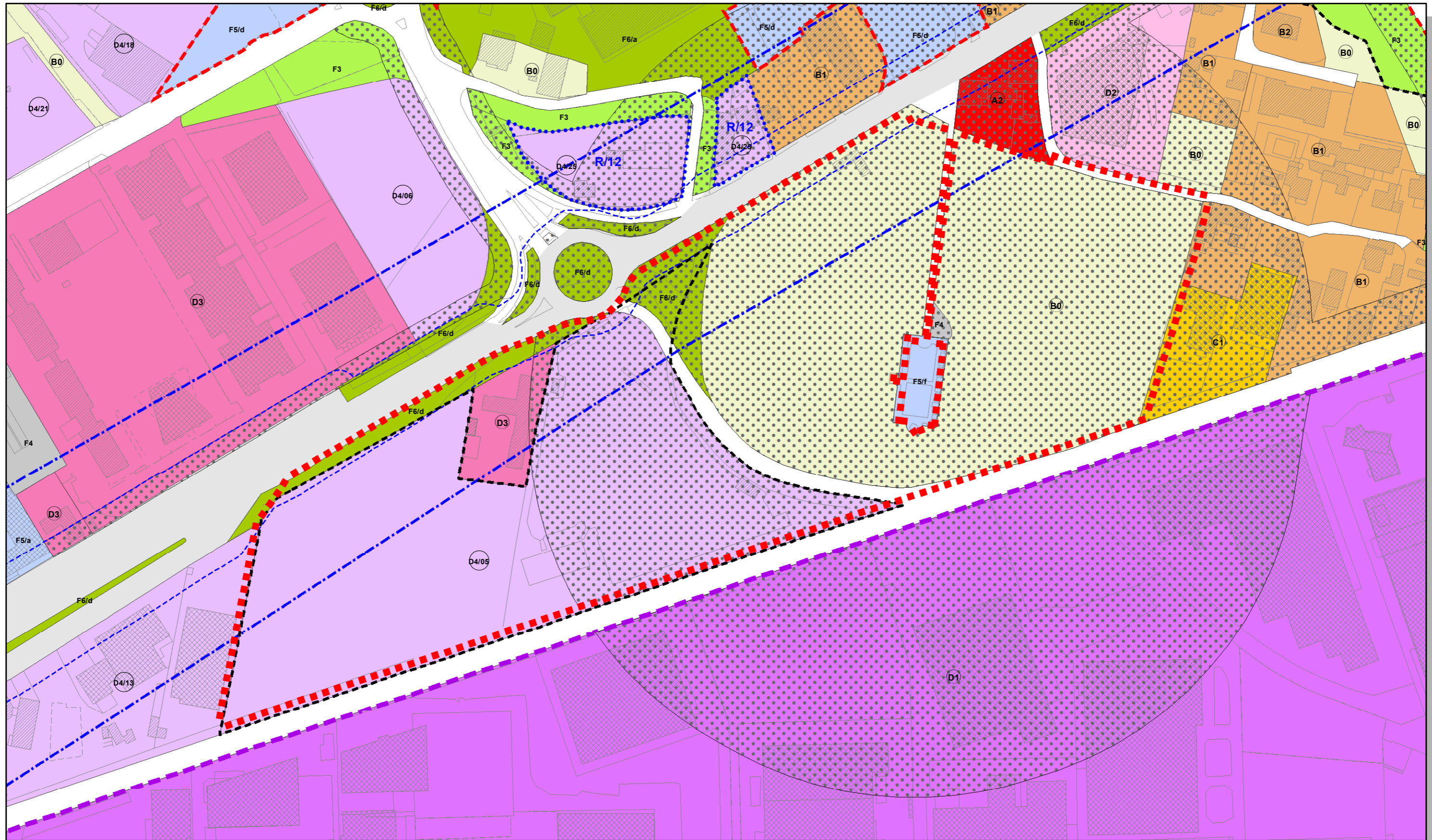
Stralcio serie A1 del SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 5 - VIGENTE



Ambito 3 dell'area oggetto di VARIANTE



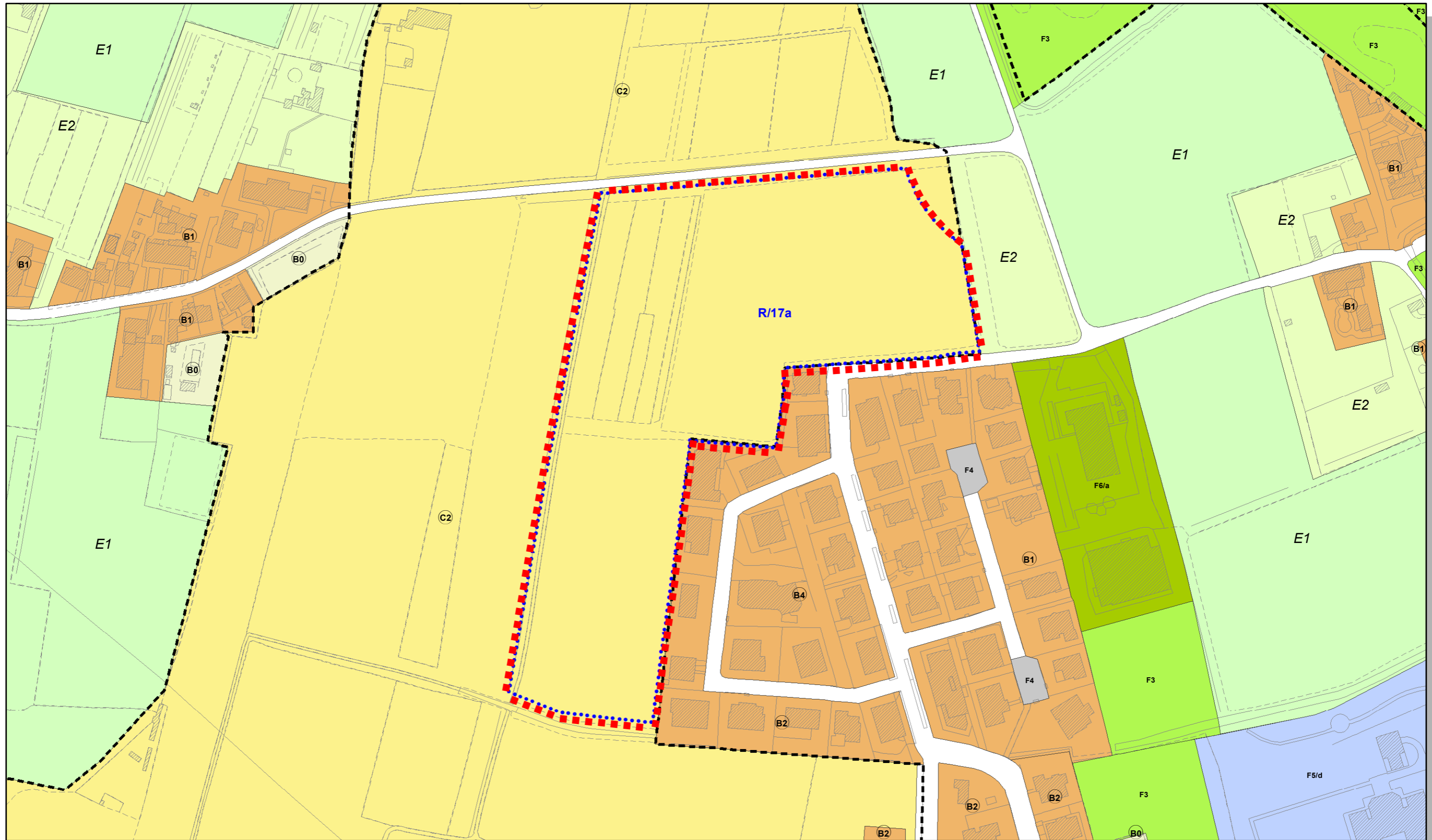
Stralcio serie A1 del SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 7 - VIGENTE



Ambito 1 dell'area oggetto di VARIANTE



Stralcio serie A1 del SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 4 - VARIANTE



Ambito 2 dell'area oggetto di VARIANTE 

Stralcio serie A1 del SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI TAVOLA 5 - VARIANTE

