

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

Variante

65

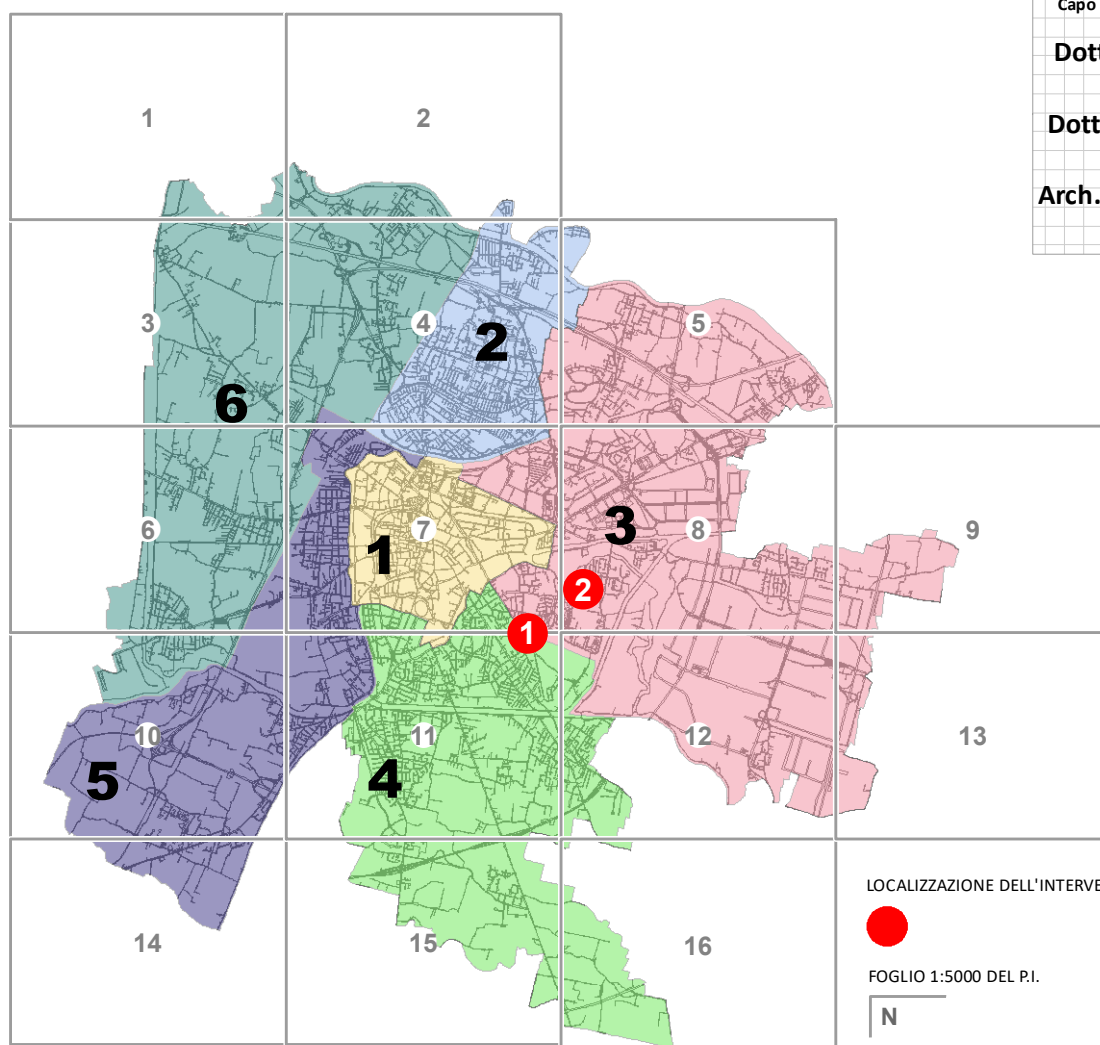
Anno

2023

Scala

1:2000

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI per l'attuazione dell'accordo pubblico privato ex scheda n. APP09 del P.I., finalizzato all'ampliamento del parco Iris e all'acquisizione delle aree funzionali alla linea tranviaria SIR3



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

SETTEMBRE 2023

RELAZIONE DI VARIANTE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI per l'attuazione dell'accordo pubblico privato ex scheda n. APP09 del P.I., finalizzato all'ampliamento del parco Iris e all'acquisizione delle aree funzionali alla linea tranviaria SIR3

PREMESSE

Il Comune di Padova è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) approvato in sede di Conferenza di Servizi in data 18 luglio 2011 e ratificato dalla Giunta Provinciale con Deliberazione n. 49 del 22 febbraio 2012 (BURV n. 21 del 16 marzo 2012), di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 142 del 4 settembre 2014 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 13 febbraio 2023.

Il Piano degli Interventi disciplina tramite specifica scheda di pianificazione (Elaborato "C4" – APP 009) un'area destinata ad accogliere un intervento edificatorio sita tra le vie Jacopo Cavacio e Guglielmo Ongarello, limitrofe al parco IRIS.

Relativamente a tale area, con note inviate rispettivamente in data 25/05/2020, 11/11/2021 e 24/06/2022, l'istituto "ALTAVITA – IRA ISTITUTO DI RIPOSO PER ANZIANI" e la Fondazione "I.R.P.E.A. ISTITUTI RIUNITI PADOVANI DI EDUCAZIONI E ASSISTENZA" per il tramite dell'architetto Mario Alessandro Vanzetto, hanno chiesto l'attuazione della già citata scheda APP09 dell'allegato "schede da sottoporre ad accordo pubblico privato" del Piano degli interventi.

La proprietà è così suddivisa:

- "Alta Vita I.R.A." detiene la proprietà dell'area censita al N.C.T, al Fg. 141, map. 159 di mq. 6370.
- "Fondazione I.R.P.E.A." detiene la proprietà dell'area censita al Fg. 142, mapp. 278, 279, 309, 310 di superficie di 8460 mq.

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Attuazione accordo App09 PI

La scheda "App009" prevede la realizzazione di un volume residenziale di mc. 3707 (su lotto di SF= mq. 1853,5 con if 2 mc/mq.) ubicato nella parte nord dell'area, verso le vie Ongarello e Cavacio, o, *in alternativa, il trasferimento della volumetria in altra zona a parità di valori e contestuale cessione al comune di tutte le aree per l'ampliamento del parco Iris*, per una superficie pari a mq 12976,5.

In riferimento a quest'ultima possibilità offerta dalla scheda APP09, con l'ultima istanza del 22/06/2022 gli enti proprietari, a seguito anche di alcuni incontri avuti con l'amministrazione comunale, hanno proposto l'attuazione dell'accordo prevedendo la trasposizione del volume in altra area di proprietà comunale sita in *via Annibale Testa* e facente parte delle aree cedute all'amministrazione nell'ambito del PUA Margherita, attraverso una permuta, a parità di consistenza plani-volumetrica (s.f. 1853,5 con i.f. 2mc/mq), con l'area originariamente destinata ad accogliere le volumetrie previste dalla scheda.

Il trasferimento della volumetria da via Ongarello/via Cavacio a via Annibale Testa avviene in applicazione delle "*Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione*", con particolare riferimento alla mappa dei valori di cui al paragrafo 2.3 "TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI", nonchè in ragione dell'interesse pubblico già accertato dal Consiglio Comunale con l'approvazione del secondo P.I. e dell'oggettiva vicinanza tra le aree di decollo e atterraggio dei crediti edilizi, applicando una premialità di circa il 2% (74 mc), prevista al paragrafo 3.3 delle Linee guida sopracitate, al fine di mantenere inalterata la quantità volumetrica di decollo con quella di atterraggio (mc 3.707).

Alla luce di quanto analizzato si ritiene che la quantità volumetrica di circa 74 mc, configurabile come quota incentivante ai sensi delle "*Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione*", sia autorizzabile in quanto prevista nell'ambito di una trasformazione definita mediante Accordo Pubblico Privato per il rilevante interesse pubblico sotteso all'intervento, vedendo coinvolti solo enti di diritto pubblico.

L'area sulla quale la ditta chiede venga trasferito il volume residenziale, corrispondente ad una porzione del mappale 1636 del foglio 107, appartiene al patrimonio comunale e fronteggia il parcheggio pubblico già realizzato lungo via Annibale Testa;

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Attuazione accordo App09 PI

L'area di atterraggio del volume residenziale ricade, ai sensi del Piano degli Interventi, in zona C2 residenziale di espansione di cui all'art. 23 delle NTO, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo Confermato.

Il raggiunto accordo tra la P.A. e gli istituti proponenti, in ordine alla trasposizione volumetrica e la contestuale attuazione dell'Accordo Pubblico Privato, consentono, da un lato l'acquisizione delle aree utili all'ampliamento del Parco Iris il cui progetto definitivo è stato approvato in data 28 novembre 2022 - successivamente all'adozione del Piano degli Interventi, dall'altro l'acquisizione delle aree oggetto di procedura di esproprio per la realizzazione della linea tranviaria SIR3 e, infine, la possibilità di una connessione ciclopedonale dell'infrastruttura verde alla città e alla vicina fermata del SIR3

Ai fini dell'attuazione dell'accordo, con la previsione dello spostamento delle volumetrie, è necessario procedere alla redazione di una variante al PI finalizzata a rendere urbanisticamente coerente la Pianificazione dell'area di atterraggio delle volumetrie previste dalle schede di Accordo, tramite l'individuazione e la ricomprensione delle aree di atterraggio all'interno delle schede di accordo e la loro perimetrazione nelle tavole del P.I. - serie A1 - con la grafia delle "Aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato".

PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA AL P.I.

L'accordo proposto dagli istituti I.R.A. e I.R.P.E.A. risulta, pertanto, attuabile, come sopra specificato, previa compatibilità urbanistica dell'area di atterraggio.

La presente variante è, quindi, finalizzata alla variazione della destinazione urbanistica delle aree di decollo e atterraggio del volume previsto dal P.I. nella scheda n. APP09 delle aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato.

Graficamente le variazioni consistono sinteticamente in:

- negli elaborati grafici del PI, serie A1 scala 1:5000, viene perimetrata l'area di atterraggio con la grafia relativa alle aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato unitamente all'indicazione APP09;
- la scheda n. APP09 dell'elaborato "C4 schede delle aree da sottoporre ad Accordi Pubblico Privato", allegata al secondo P.I., viene divisa in due schede:
 - "APP09a" rappresentante l'Accordo nell'area tra le vie Jacopo Cavacio e Guglielmo Ongarello, limitrofe al parco IRIS;

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Attuazione accordo App09 PI

- "APP09b", rappresentante l'Accordo nell'area di via Annibale Testa, avente un s.f. pari a 1853,5 mq.

Nella scheda "APP09a" la grafia relativa al "Lotto" viene eliminata e nella scheda "APP09b" viene inserita nell'area perimetrata dov'è previsto l'atterraggio del volume.

Per quanto riguarda, infine, le opere/gli oneri di urbanizzazione, gli stessi saranno determinati in sede di rilascio di permesso a costruire da parte del competente Settore.

COMPATIBILITÀ IDRAULICA

La presente variante urbanistica ha ottenuto il parere favorevole del Genio Civile e del competente Consorzio di Bonifica, rispettivamente agli atti dell'ente con prot. n. 125497_del_20.03.202 e prot. n. 114664_del_13.03.2023.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'attuazione dell'Accordo Pubblico Privato così come proposto dalle ditte proprietarie prevede lo spostamento della volumetria edilizia dall'area originariamente individuata e la cessione all'amministrazione di tutte le aree limitrofe al parco Iris, necessari all'ampliamento dello stesso, come evidenziato dalla nota del settore Verde del Comune acquisita con prot. n. 0470662-2022.

L'area di "atterraggio" del volume appartiene al medesimo Ambito Territoriale Omogeneo di PAT e precisamente l' A.T.O. n. 4 sud.

L'attuazione dell'Accordo, inoltre, consentirebbe la velocizzazione delle procedure di acquisizione delle aree utili alla realizzazione della linea Tanviaria SIR 3, come evidenziato dalla nota del settore Mobilità del Comune acquisita con prot. n. 0483862-2022.

Alla luce di quanto esposto e visto il Parere motivato della Commissione regionale per la VAS n. 259 del 14 ottobre 2021, trattandosi di una variante al P.I. finalizzata all'approvazione di Opere Pubbliche con procedure già avviate dai settori Verde e Mobilità, nonché di attuazione di un accordo che già contempla lo spostamento della volumetria, accordo che nell'ambito del secondo Piano degli Interventi ha ottenuto il parere della competente struttura regionale in merito alla non Assoggettabilità a VAS, ricorrono le condizioni di esclusione dalla procedura VAS.

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Attuazione accordo App09 PI

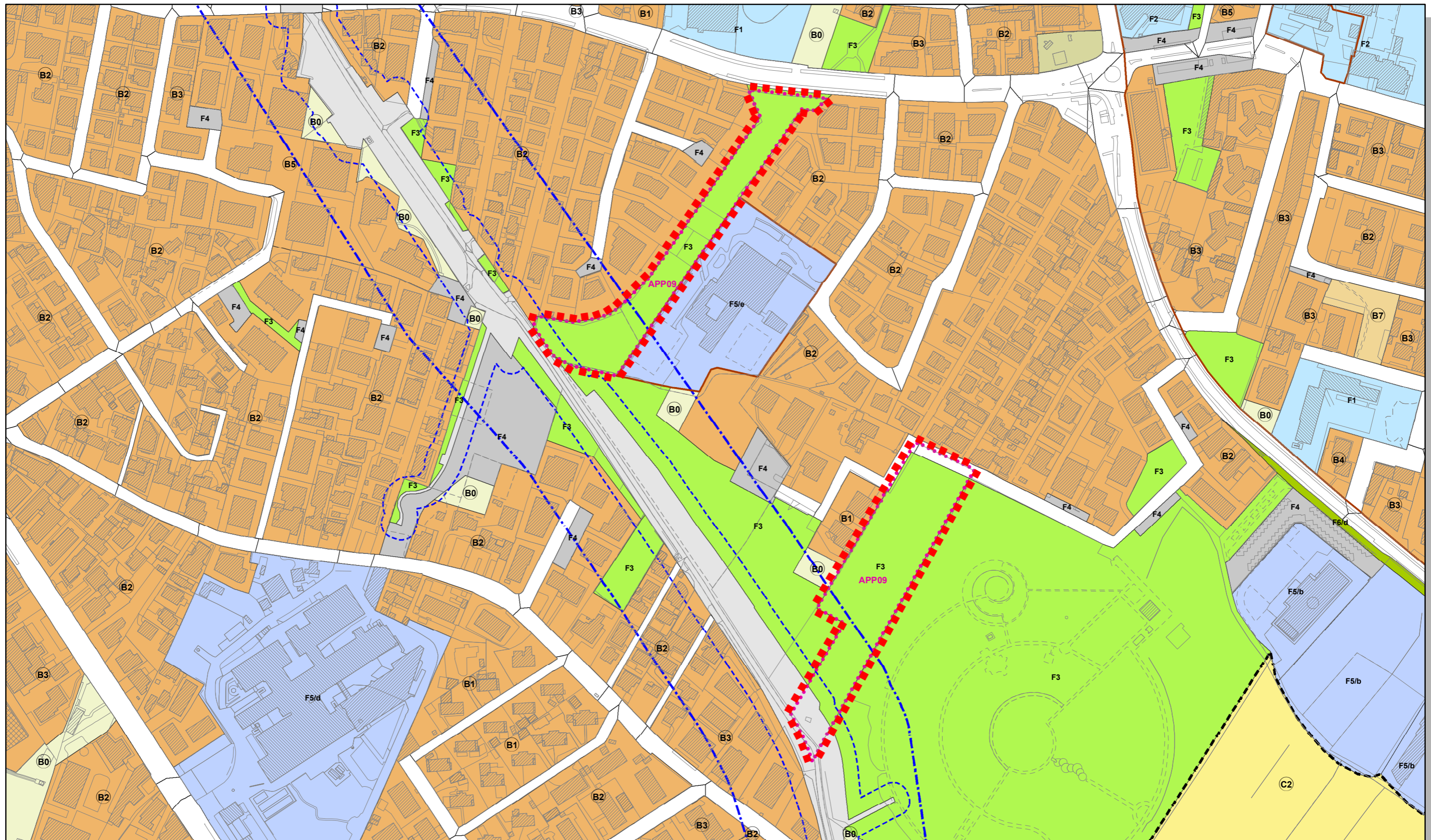
VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Alla documentazione progettuale sono allegati la DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA e la RELAZIONE TECNICA, ex DGRV 1400/2017.

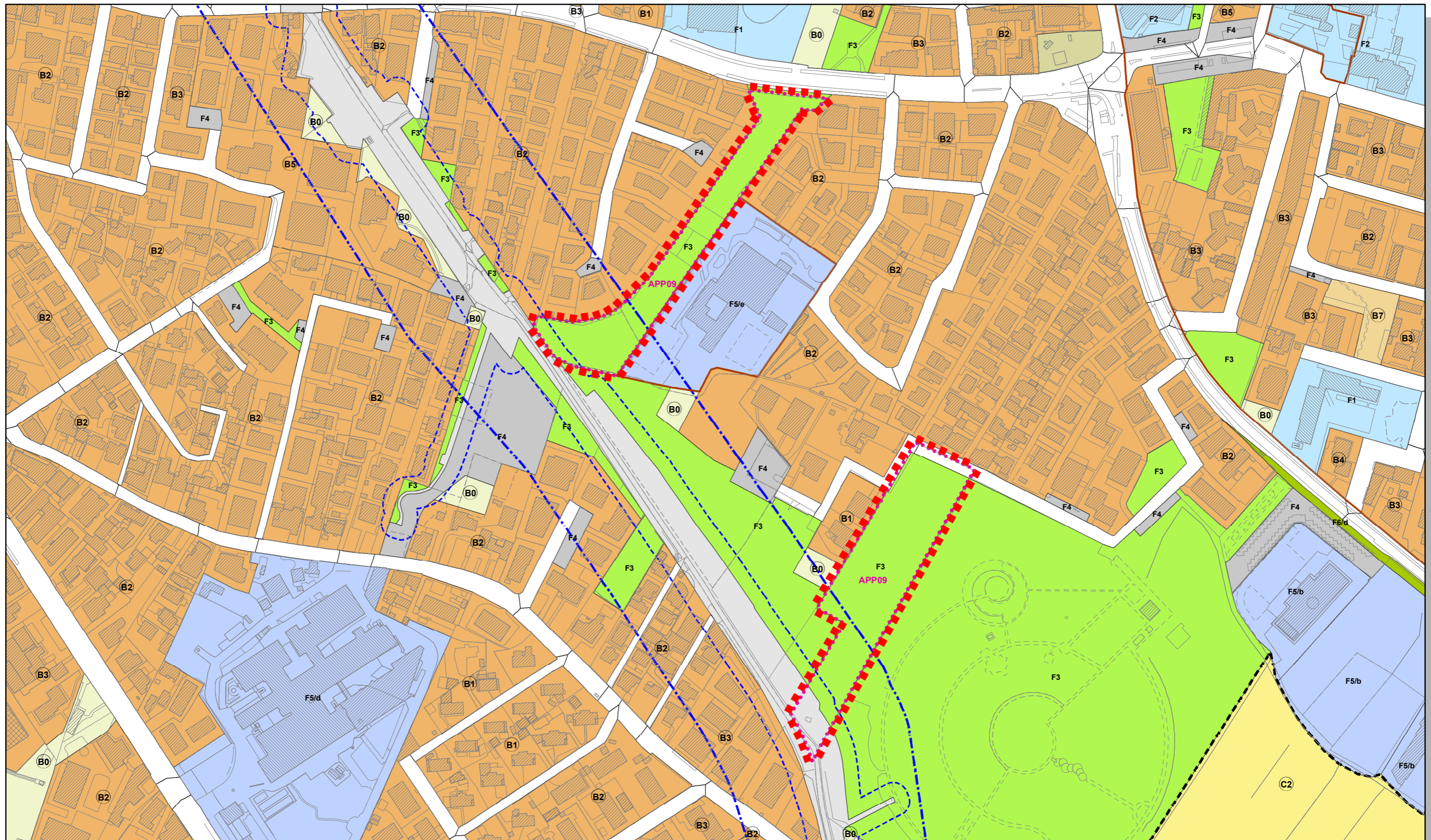
il progettista

Vanni Baldisseri architetto

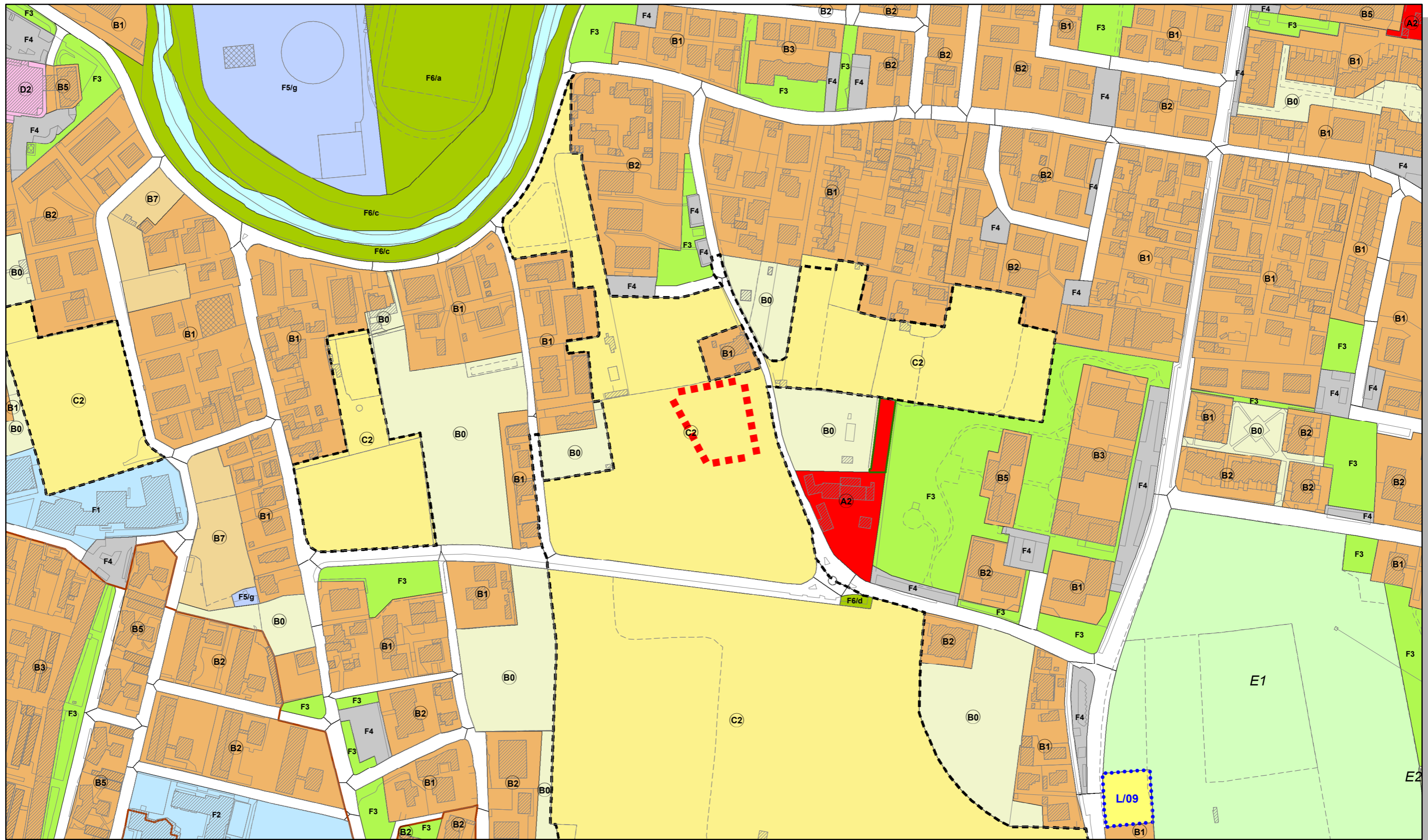
Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI - TAVOLA 5 - VIGENTE



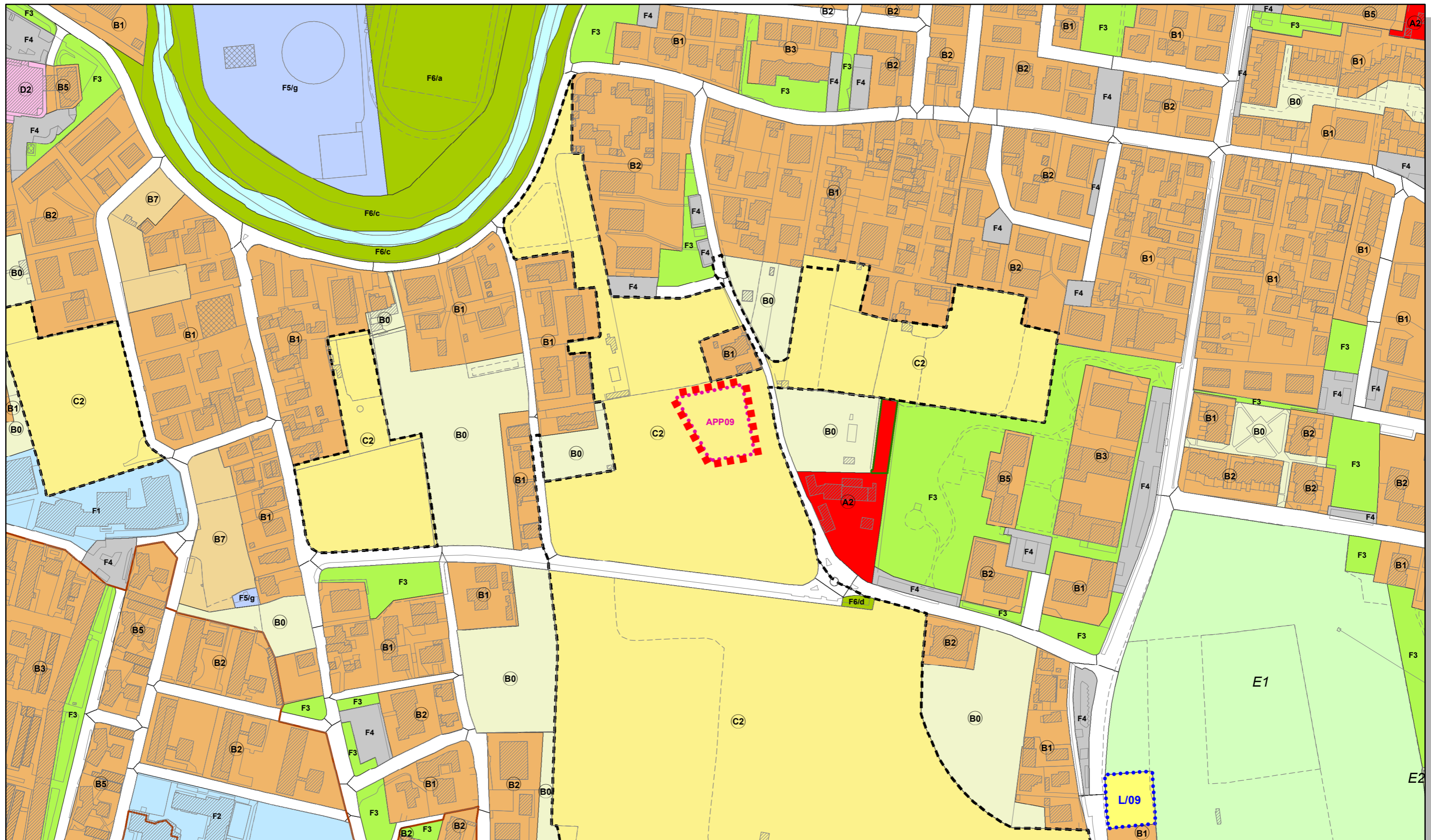
Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI - TAVOLA 05 - VARIANTE



Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI - TAVOLA 5 - VIGENTE



Stralcio del PIANO DEGLI INTERVENTI - TAVOLA 5 - VARIANTE



SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.000



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UBICAZIONE Forcellini

INDIRIZZO via G. Ongarelo

ATTO -
DI RIFERIMENTO

FOGLIO 141, 142

PARTICELLE 159 (Fg 141), 310, 277, 278, 279 (Fg 142)

SUPERFICIE 14.830 mq

DESTINAZIONI Residenziale
D'USO

MODALITÀ PCC o IED assistito da Atto d'obbligo
DI INTERVENTO

INDICE DI EDIFICABILITÀ 0,25 mc/mq
TERRITORIALE (It)

VOLUME 3.707,5 mc (su lotto di Sf = 1.853,5 mq)
(V)

ALTEZZA (H) 12,0 ml

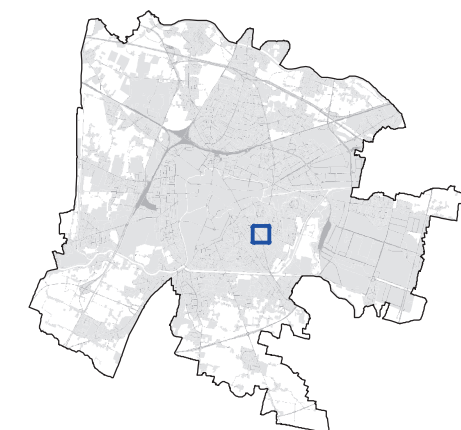
STANDARD URBANISTICI -
PRIMARI

NORMA DI RIFERIMENTO NTO del PI - zona B2

CONTRIBUTO -
STRAORDINARIO (CS)

PRESCRIZIONI Cessione al Comune di una superficie pari a
PARTICOLARI 12.976,5 mq (ZTO F3 e viabilità).

In alternativa a quanto previsto dalla presente scheda, l'Accordo potrà prevedere il trasferimento della volumetria in altra zona a parità di valori, e contestuale cessione al Comune di tutte le aree per l'ampliamento del parco IRIS.



APP09

SCHEDE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.000



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UBICAZIONE Forcellini

INDIRIZZO via G. Ongarelo

ATTO -
DI RIFERIMENTO

FOGLIO 141, 142

PARTICELLE 159 (Fg 141), 310, 277, 278, 279 (Fg 142)

SUPERFICIE 14.830 mq

DESTINAZIONI
D'USO

MODALITÀ PCC o IED assistito da Atto d'obbligo
DI INTERVENTO

INDICE DI EDIFICABILITÀ
TERRITORIALE (It)

CAPACITÀ EDIFICATORIA
(V/SLP)

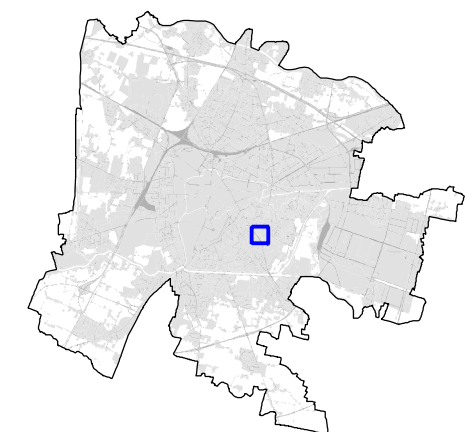
ALTEZZA (H)

STANDARD URBANISTICI -
PRIMARI

NORMA DI RIFERIMENTO

CONTRIBUTO -
STRAORDINARIO (CS)

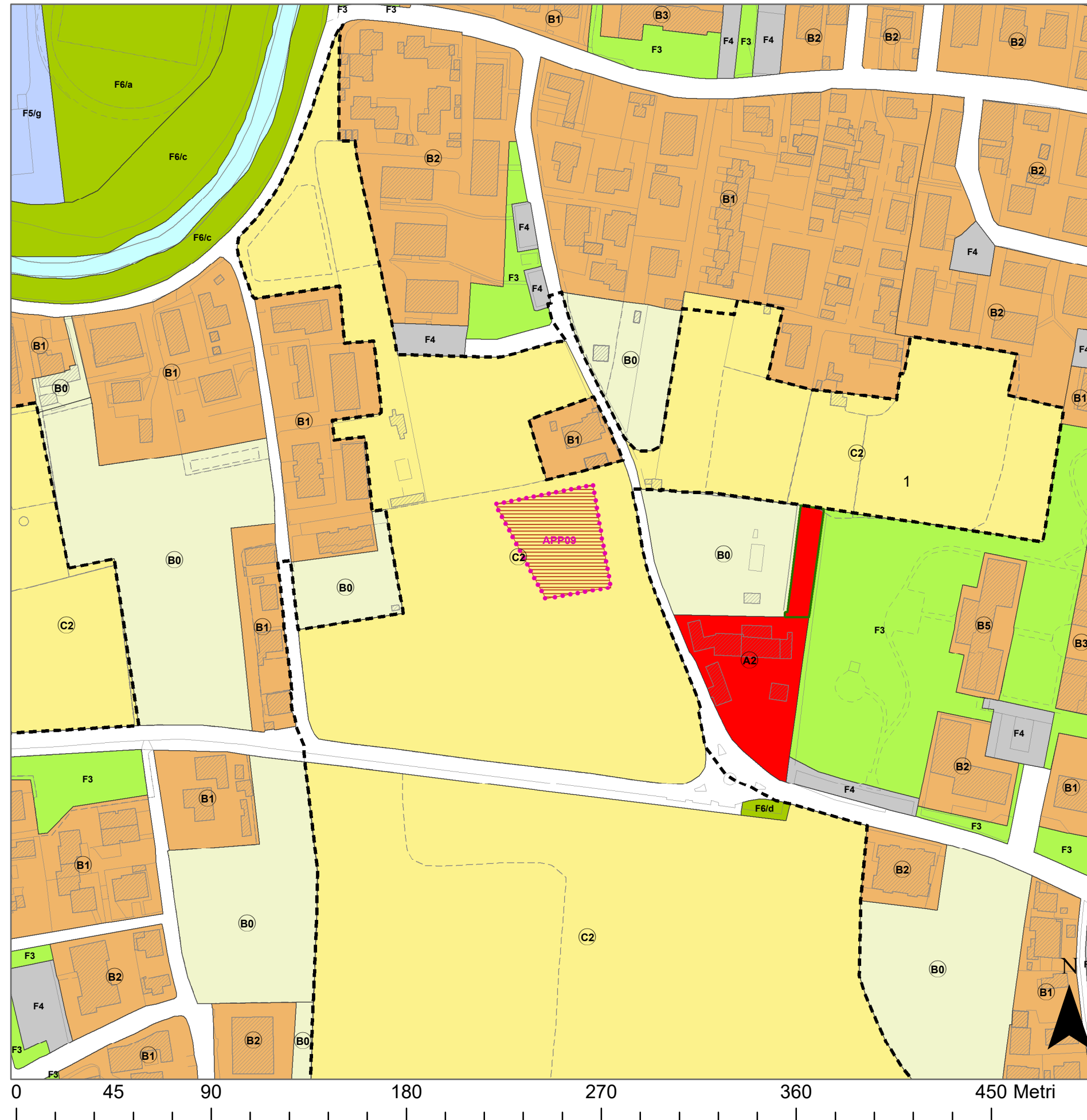
PRESCRIZIONI Cessione al Comune di una superficie pari a
PARTICOLARI 14.830 mq (ZTO F3 e viabilità).
Con delocalizzazione della volumetria su altro
lotto (scheda APP09b)



APP09a

SCHEDA
ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

SCHEDA USI E MODALITÀ DI INTERVENTO, scala 1:2.000



PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- UBICAZIONE Forcellini
- INDIRIZZO via Testa
- ATTO -
- DI RIFERIMENTO
- FOGLIO 107
- PARTICELLE 1636 (Parte)

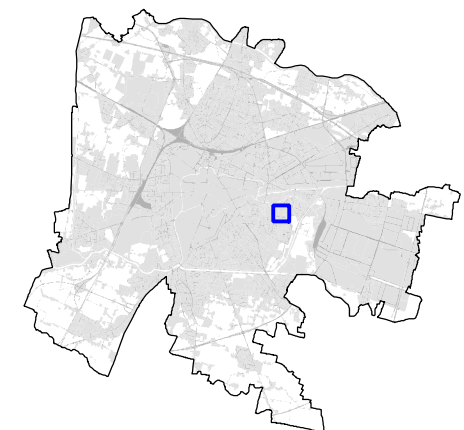
- SUPERFICIE 1853,5 mq
- DESTINAZIONI Residenziale
- D'USO

- MODALITÀ PCC o IED assistito da Atto d'obbligo
- DI INTERVENTO
- INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE (It)
- CAPACITA' EDIFICATORIA 3.707,5 mc (su lotto di Sf = 1.853,5 mq) (V/SLP)

- ALTEZZA (H) 9,0 ml
- STANDARD URBANISTICI - PRIMARI
- NORMA DI RIFERIMENTO NTO del PI - zona B2
- CONTRIBUTO - STRAORDINARIO (CS)

- PRESCRIZIONI Cessione al Privato di una superficie pari a
- PARTICOLARI 1.853,5 mq per atterraggio volumetria derivante da altra scheda (APP09a).

Lotto/Comparto edificabile



APP09b

SCHEDA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO