



**VARIANTE NORMATIVA AL P.I. CON P.U.A. DI  
INIZIATIVA PRIVATA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE  
D' USO PARZIALE DA EDILIZIA RESIDENZIALE A  
EDILIZIA TURISTICO/RICETTIVA DELL' U.d.S. T7  
di cui all' art. 20 comma 8 ter della Legge Regionale n. 11  
del 23 Aprile 2004**

**TAV. 9 RELAZIONE TECNICA**

DICEMBRE 2023

**Arch. Gaetano Ingui - via dell' Economia 90 Vicenza 0444 961818**



indice

**A. Relazione Tecnica**

**B. Scheda Normativa UdS T7 Stato di fatto**

**C. Scheda Normativa UdS T7 Stato di progetto**

## **A. Relazione Tecnica**

### **Premesse.**

Il Programma di Riqualificazione Urbana PRU “Il Superamento dei Margini”, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 214 del 15 febbraio 1999 e successivamente variato ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n.516 del 22 dicembre 2004, ha determinato la nuova disciplina di PI nell’Allegato A punto 2 Norme Tecniche Particolari di Attuazione (confermato dal PAT approvato ed efficace dal 4 ottobre 2014).

Il Programma di Riqualificazione Urbana P.R.U. “Il Superamento dei Margini” è scaduto il 15 febbraio 2022, cosicché la disciplina normativa specifica è confermata solo nelle Unità di Spazio che alla data di scadenza erano state convenzionate e nelle quali le convenzioni non siano scadute (N.T.O. del P.I. Art. 28 comma 7 punto 8 tabella normativa relativa alle sottozone D4).

In tale contesto, la convenzione Urbanistica Rep. 682 del 04/03/2022 a rogito del Notaio Valeria Zampaglione, allegata al P.U.U. di dettaglio esteso alle U.d.S. T4-T7-P1, approvato con D.G.C. n. 774 del 28/12/2021, nell’U.d.S. T7 prevede la realizzazione degli edifici “A” a destinazione residenziale e “B” a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e turistico ricettiva.

Nella SCHEDA “T7” dello stato di fatto allegata alla relazione tecnica del P.U.U. sopra citato e riportata anche a pag. 11 della presente relazione, l’edificio A prevede la realizzazione di 19.700,00 m<sup>3</sup> destinati a edilizia residenziale libera (ERPR) e di 11.100,00 m<sup>3</sup> di edilizia residenziale convenzionata per un totale di m<sup>3</sup> 30.800,00.

L’art. 6 della convenzione Urbanistica obbliga a destinare una volumetria minima di m<sup>3</sup> 10.050,00 per l’Edilizia residenziale convenzionata (EPC) pari al doppio di quella minima prevista di m<sup>3</sup> 5.025,00.

Nella SCHEDA “T7” dello stato di fatto allegata alla relazione tecnica del P.U.U. sopra citato e riportata anche a pag. 11 della presente relazione, è prevista per l’edificio B la realizzazione di una volumetria di m<sup>3</sup> 7.745,00 destinata a edilizia residenziale libera (ERPR) e di m<sup>3</sup> 20.379,00 (ET) a edilizia commerciale-direzionale-turistica per un totale di m<sup>3</sup> 28.124,00.

Come noto, l’intenzione originaria della committenza é sempre stata quella di realizzare nella quota di volumetria a destinazione “commerciale-direzionale-turistica” uno studentato ad elevati standard abitativi, ambientali e di servizi, che (anche) l’attuale art. 6 delle NTA del PI sussume nella destinazione in parola.

### **Oggetto della presente proposta.**

La Variante al P.I. con P.U.A. di iniziativa privata ai sensi della L.R. 11 del 23 aprile 2004 art. 20 comma 8 ter, in coerenza con le finalità originarie, viene proposta per il cambio di

destinazione d'uso parziale da Edilizia Residenziale libera (ERPR) a edilizia commerciale (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita) – direzionale – turistica/ricettiva (ET) dell'U.d.S. T7 inserita nell'ambito del P.R.U. "Il Superamento dei Margini".

Il Comune di Padova ha obbligato l'attuatore dell'Unità di Spazio, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della menzionata convenzione, a una gestione unitaria per le unità immobiliari dell'intero complesso "B", con divieto di vendite parcellizzate della proprietà nell'ambito delle diverse destinazioni d'uso presenti nel medesimo edificio.

La struttura che si intende realizzare rispetta le disposizioni previste nella legge 14 Novembre 2000 n. 338 (Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari) con modalità descritte puntualmente nei Decreti del Ministero dell'Università e della Ricerca del 26/08/2022 n. 1046 e del 27/12/2022 n. 1437.

Il richiesto cambio di destinazione d'uso di una parte della volumetria di edilizia residenziale libera (ERPR) in edilizia commerciale-direzionale-turistica/ricettiva (ET) si rende necessario sia per intrinseche criticità che emergono dalla stessa originaria disciplina, sia per rispondere più estesamente all'interesse pubblico anche in ragione di fatti e provvedimenti sopravvenuti.

### **Criticità intrinseche**

E' stato ricordato che il Comune ha obbligato l'attuatore dell'Unità di Spazio, ai sensi dell'art. 6, comma 2, della menzionata convenzione, a una gestione unitaria per le unità immobiliari dell'intero complesso B, con divieto di vendite parcellizzate della proprietà nell'ambito delle diverse destinazioni d'uso presenti nel medesimo edificio.

Il rispetto di tale condizione dà causa a gravi e oggettive diseconomie nelle prospettive economico-gestionali, atteso che si dovrebbero ipotizzare due gestioni nell'ambito dello stesso compendio, in relazione alle rispettive diverse destinazioni, giacché i player più qualificati nella gestione di studentati per universitari non assumono anche la responsabilità di un governo complessivo di un edificio in cui una parte dello stesso ha caratteristiche non omogenee sotto il profilo funzionale, per diversi vincoli di natura edilizia e fiscale, che verranno di seguito brevemente evidenziati.

I vincoli di natura edilizia riguardano il rispetto del regolamento edilizio vigente con l'obbligo di ottemperare alla dotazione di superfici minime per le unità residenziali, alle dimensioni minime per i locali camera e cucina e alla presenza di servizi igienici con l'obbligo di superfici aeroilluminanti di tipo naturali, dati che appaiono disomogenei rispetto a quelli rilevanti per posti letti in studentati.

Il vincolo di natura fiscale riguarda, invece, il diverso regime di fatturazione. La destinazione residenziale obbliga la sottoscrizione di contratti di locazione registrati con la revisione dei canoni agli indici ISTAT per ogni singolo utente che usufruisce dell'appartamento, con la difficoltà di gestire brevi periodi di permanenza all'interno della struttura data la natura particolare dell'occupazione. Lo studentato prevede per converso una fiscalità con fatturazione diretta al cliente finale, agevolata dal fatto che può essere

liquidata in qualsiasi momento in caso di soggiorni brevi e discontinui quali quelli richiesti dagli studenti universitari, in quanto parificata alla destinazione turistico-ricettiva come alberghi, hotel e simili.

Per contro, se si intende mantenere l'obiettivo di una realizzazione edilizia di eccellenza sotto il profilo degli standards ambientali e di sostenibilità auspicati nella convenzione urbanistica sottoscritta, nonché per l'offerta di servizi comuni agli studenti di qualità e nella gamma più ampia possibile, i parametri di questo particolare segmento abitativo, connotato da una redditività modesta, implicano il raggiungimento di un numero di alloggi sufficiente a consentire quelle economie di scala che lasciano marginalità adeguate per sostenere gli oneri realizzativi e gestionali di detti standards sia in ordine alla sostenibilità ambientale, sia alle funzionalità comuni.

Pertanto, la scelta di ottimizzare al meglio l'intervento *de quo* consiglia di rinunciare all'edilizia libera, benché più remunerativa, per ottenere una omogeneità gestionale complessiva dell'edificio B quale studentato, chiedendo la relativa variazione della destinazione d'uso della volumetria non ancora finalizzata a residenzialità universitaria.

Nel caso specifico, quindi, l'obiettivo di un intervento di edilizia universitaria ai massimi livelli di ecosostenibilità e di offerta di servizi comuni viene raggiunto, per un verso, con la rinuncia da parte della proprietà tanto alla volumetria che avrebbe consentito la volumetria residenziale libera, quanto a box e garage potenzialmente commerciabili, nonché al massimo sfruttamento della capacità edificatoria per gli alloggi, e, per un altro verso, dalla richiesta di variazione della destinazione urbanistica nel senso di rendere tutto l'edificio B destinato a scopi di residenzialità universitaria, nonché di finalizzare volumi originariamente consentiti quali garage e box-auto o comunque considerati nell'originario assetto dell'U.d.S. "T7" a servizi comuni.

#### **In punto di interesse pubblico.**

In linea generale e considerando anche l'attuale contesto sociale, appare evidente che l'iniziativa che viene oggi proposta ha soprattutto un positivo impatto sotto il profilo dell'interesse pubblico.

Al riguardo, va innanzitutto ricordato che, di per sé stesse, le residenze per studenti-studentati sono indicate quali obiettivi meritevoli di pubblica attenzione sin dalla legge 14 novembre 2000, n. 338, in quanto coerenti con lo spettro di interventi discendenti dallo stesso art. 34 della Costituzione.

Più recentemente, l'ordinamento ha introdotto un più ambizioso, preciso e cogente obiettivo pubblico anche sotto il profilo quantitativo di nuove residenze per studenti di cui necessita il sistema universitario nazionale, esattamente articolandole nel territorio nazionale.

In tale contesto, il PNRR, alla Misura 1.7 della Missione 4 ha indicato l'"obiettivo di incentivare la realizzazione, da parte dei soggetti privati, di nuove strutture di edilizia universitaria", per "triplicare i posti per gli studenti fuori sede, portandoli da 40mila a oltre

100 mila entro il 2026. Questa misura sarà resa possibile attraverso la revisione dell'attuale legislazione in merito alla realizzazione degli alloggi per studenti (L. 338/2000 e d.lgs. 68/2012). Le principali modifiche previste sono le seguenti:

- Apertura della partecipazione al finanziamento anche a investitori privati, o partenariati pubblico-privati;
- Supporto della sostenibilità degli investimenti privati, con garanzia di un regime di tassazione simile a quello applicato per l'edilizia sociale, che però consenta l'utilizzo flessibile dei nuovi alloggi quando non necessari l'ospitalità studentesca;
- Adeguamento degli standard per gli alloggi, mitigando i requisiti di legge relativi allo spazio comune per studente disponibile negli edifici in cambio di camere (singole) meglio attrezzate;
- Agevolazioni per la ristrutturazione e il rinnovo delle strutture in luogo di nuovi edifici greenfield (prevedendo una maggiore percentuale di cofinanziamento, attualmente al 50 per cento), con il più alto standard ambientale che deve essere garantito dai progetti presentati
- Digitalizzazione della procedura per la presentazione e la selezione dei progetti”.

Altresì, il target M4C1-30, in scadenza al 2026, ha indicato la necessità “di almeno 60.000 posti letto aggiuntivi” per universitari, “in base al sistema legislativo esistente (legge 338/2000) e al nuovo sistema legislativo (Riforma 1.7 <Riforma della legislazione sugli alloggi per studenti e investimenti negli alloggi per studenti>)”.

La vera e propria emergenza di attuare quanto previsto dalla citata misura del PNRR emerge direttamente dal percepibile disagio relativo alla difficoltà di reperimento di alloggi a condizioni logistiche ed economiche congrue, che è stato da ultimo manifestato con manifestazioni in molte città universitarie dalla popolazione studentesca nei mesi di aprile e maggio 2023.

Conseguentemente, al fine di accelerare un salto di qualità nella dotazione di alloggi universitari, il Ministero dell'Università nel maggio 2023 ha, da un lato, istituito “un gruppo di esperti per dare risposte in tempi brevi sul tema degli alloggi universitari e del diritto allo studio”, dall'altro emanando il decreto n. 469 del 12 maggio 2023, per un avviso “finalizzato all'individuazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti che intendano rendere disponibili immobili da destinare ad alloggi o residenze universitarie per studenti delle istituzioni della formazione superiore”.

Tali obiettivi riguardanti l'edilizia universitaria vanno considerati unitamente alla necessità di infrastrutturazione edilizia secondo i più illuminati parametri della sostenibilità ambientale.

Sul punto, va infatti, ricordato che, in via generale, l'allegato VI, punto 25), del Regolamento UE 2021/241 del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 febbraio 2021 ha previsto un consistente “rinnovo della dotazione di alloggi sul piano dell'efficienza energetica”, in coerenza con il combinato disposto degli artt. 3 e 17 del Regolamento UE del 18 giugno 2020 relativo alla promozione di investimenti sostenibili.

In effetti, al precipuo scopo di consentire la sostenibilità economico-finanziaria di un'effettiva infrastrutturazione di alloggi per studenti universitari secondo i nuovi parametri del PNRR, con gli elevati standard ambientali e di servizi auspicati, il Legislatore è intervenuto anche sotto il profilo della destinazione consentita per gli stessi.

In particolare, l'art. 25, comma 5, del DL 23 settembre 2022, n. 144 ha, fra l'altro, consentito che gli alloggi utilizzati per la popolazione universitaria possano anche ricevere una "possibilità di destinazione ad altre finalità, anche a titolo oneroso, delle parti della struttura eventualmente non utilizzate ovvero degli stessi alloggi o residenze in relazione ai periodi non correlati alle attività didattiche".

Conseguentemente, l'art. 2 del Decreto del Ministro dell'Università 27 dicembre 2022, n. 1437, ha ribadito la compatibilità urbanistica fra gli alloggi a vocazione universitaria e la "destinazione ad altre finalità" degli stessi, seppur nei limiti ivi esposti.

Tale nuova caratteristica andrà considerata anche ricordando che detti investimenti sono equiparati dal PNRR nel passo sopra citato a opere per "edilizia sociale".

Le priorità fin qui rappresentate sono state descritte puntualmente nel territorio, a mezzo dell'allegato citato all'art. 3 del DM 27.12.2022 già considerato, nel quale il territorio di Padova risulta addirittura il sesto per *deficit* occupazionale su 40 sedi universitarie ivi analizzate e persino il primo per necessità di alloggi fra le *location* non sede di capoluoghi di regione.

Alla luce di tali parametri, si richiama la piena conformità a detti obiettivi rilevanti per l'interesse pubblico, specie per la situazione di acuta crisi nel comparto dell'edilizia universitaria attestata per la città di Padova con il DM del dicembre 2022, della destinazione prevalentemente impressa all'edificio "B" dell'U.d.S. "T7" per una residenzialità universitaria, che si chiede sia - seppur moderatamente - potenziata, con la relativa diminuzione di residenzialità speculativa, al fine di più congruamente rispondere all'emergenza del settore dell'edilizia universitaria presente a Padova come preteso dal sopravvenuto DM 27.12.2022.

Come già accennato, tale obiettivo può venire raggiunto sia assimilando tutto l'edificio "B" agli scopi di residenzialità universitaria, sia perseguendo in esso i migliori standards ambientali, di sostenibilità e di servizi, che, unitamente al mantenimento di prezzi propri di tale segmento abitativo, potrà far divenire il progetto convenzionato una vera e propria eccellenza, perciò pienamente attrattiva e soddisfacente del bisogno pubblico ora precisamente evidenziato dal PNRR e dal citato DM 27.12.2022.

Pertanto, alla luce degli obiettivi pubblici di residenzialità universitaria fissati dal PNRR e dal DM 27.12.2022 per Padova, appare opportuno sotto il profilo dell'interesse pubblico destinare interamente l'edificio in questione ad alloggi universitari, prevedendo, cioè, che la residua e limitata volumetria residenziale di tipo libero ivi presente possa essere definitivamente assimilata alla funzionalità di gran lunga prevalente nell'edificio in parola, di residenzialità universitaria.

Tale ipotesi, consente, da un lato, di incrementare gli alloggi universitari sacrificando una eguale quota di edilizia libera che residuava nel fabbricato "B", e dall'altro, di garantire la sostenibilità economico finanziaria a un intervento che punti anche all'eccellenza degli standards dei servizi, a sua volta condizione necessaria per assicurare l'attrattività verso l'utenza studentesca e dunque la riduzione del gap di fabbisogno fotografata, per Padova, dal citato allegato A del DM 27.12.2022, profili ambedue congrui ai fini dell'interesse pubblico sopra descritto.

Peraltro, la variazione per tale limitata (e già presente) frazione di volumetria per m<sup>3</sup> 7.745,00 da edilizia residenziale libera (ERPR) a edilizia turistico/ricettiva (ET) con destinazione residenziale universitaria, rappresenta una modifica certamente compatibile con l'iniziale destinazione a edilizia libera (ERPR) prevista dal P.R.U. "Il Superamento dei Margini", e ciò specie alla luce delle sopra ricordate innovazioni normative, che hanno stabilito per legge la piena compatibilità fra la destinazione universitaria e la residenzialità ordinaria, il che, a maggior ragione, deve affermarsi nell'opposta e più penalizzante ipotesi di assimilare una residenzialità libera a una residenzialità universitaria, con un incremento, cioè, della taratura "sociale" della vocazione degli immobili.

Quanto alla necessità di una più ampia previsione di servizi comuni disponibili nel plesso per gli studenti universitari, nella prospettiva di cui si è detto di rendere il polo in progetto un'eccellenza del settore sensibilmente attrattiva per la popolazione studentesca, essa si ottiene da un lato prevedendo l'integrale utilizzo dell'edificio "B" alla funzione turistico/ricettiva per la residenzialità universitaria in parola, per assicurare la sostenibilità economico-finanziaria della gestione complessiva e unitaria del plesso e, dall'altro, comprimendo leve potenzialmente a reddito per la proprietà, quali l'utilizzo di garage, box et similia, seppur mantenendo inalterati i parametri stechiometrici originari dell'U.d.S. "T7" del P.R.U.

Quindi, si propone di ridurre l'eccedenza di spazi a parcheggio, che avrebbero potuto essere posti facilmente a reddito dalla committenza privata, per ricavare invece una ulteriore superficie di servizi comuni.

La diversa previsione di tali volumi a servizi, per i quali si rinuncia a un uso commerciale di garage e box per implementare i servizi comuni per gli studenti universitari, implica che con tale destinazione essi divengano sotto il profilo tecnico vani che sviluppano una volumetria. Di conseguenza, detto utilizzo volumetrico a servizi verrebbe in parte soddisfatto traslando una cubatura dal contiguo edificio "A", con la relativa ulteriore sottrazione volumetrica all'edilizia libera presente in detta struttura, e, in altra parte, diminuendo il valore dei crediti edilizi indicati all'art. 2 della Convenzione Urbanistica già sottoscritta e attualmente iscritto nel Registro dei crediti edilizi, con la conseguente riparametrazione dei valori numerici allocati nell'area.

Tali modifiche consentono, dunque, un maggior perseguimento dell'interesse pubblico descritto nel fabbisogno di alloggi per universitari previsti nelle fonti normative citate e,

in particolare, dal PNRR, unitamente a una diminuzione complessiva della quota volumetrica prevista a edilizia libera dalla Convenzione urbanistica approvata con delibera giunta n. 774/2021, con un relativo modesto incremento di “edilizia destinata a ricettività residenziale universitaria” e di una parte dei servizi nell’ambito della comunque invariata potenzialità edificatoria originaria dell’U.d.S. “T7”. Il tutto come descritto in termini numerici nel successivo paragrafo inerente “la rappresentazione tecnica della proposta”.

#### **Dati dello stato di progetto aggiornato con la presente proposta**

Nella SCHEDA “T7” dello stato di progetto allegata alla presente, con il cambio di destinazione d’uso, è dunque prevista per l’edificio “B” la realizzazione di una volumetria di m<sup>3</sup> 31.324,00 (ET) a edilizia commerciale-direzionale-turistica.

La variante urbanistica al P.I. vigente con P.U.A. di iniziativa privata che aggiorna le previsioni dell’U.d.S. T7 del P.R.U. “Il Superamento dei Margini” è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1	PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE U.D.S. T7, P1_ QUADRO D’INSIEME
TAV.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO
TAV.3	PROGETTO URBANISTICO DEFINITIVO DEL PRU VIGENTE - ZONIZZAZIONE ATTUATIVA
TAV.4	PROGETTO URBANISTICO UNITARIO DI DETTAGLIO ESTESO ALLE UNITA’ DI SPAZIO T7-P1 – PLANIVOLUMETRICO
TAV. 5	SOTTOSERVIZI ESISTENTI ESTESO ALLE U.D.S. T7 P1
TAV. 6	VERIFICA DI COMPATIBILITA’ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL’INTERVENTO
TAV. 7	ESTRATTO CATASTALE ED ELENCO DELLE PROPRIETA’
TAV. 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO E DELLE AREE PUBBLICHE GIA’ CEDUTE
TAV. 9	RELAZIONE TECNICA
TAV. 10	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAV. 11	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
TAV. 12	VARIANTE ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.I.
TAV. 13	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
TAV. 14	PLANIMETRIA, SEZIONE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. 15	DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
TAV. 16	PARERI ENTI E SETTORI
TAV. 17	DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA’ DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE E RELAZIONE ALLEGATA
TAV. 18	VERIFICA ASSOGETTABILITA’ A VAS – Rapporto Ambientale Preliminare
TAV. 19	ASSEVERAZIONE DI NON ACCESSIBILITA’ DELLA REDAZIONE DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA’ IDRAULICA

## SCHEDA "T7" – STATO DI FATTO

### a) EDIFICI A1 – A2 – A3

Gli edifici A1 e A2 sono destinati a edilizia libera (ERPR) con un volume urbanistico di *mc.* 19.700,00

e l'edificio A3 è destinato a edilizia convenzionata (EPC) per un volume urbanistico di *mc.* 11.100,00

per un totale complessivo di *mc.* 30.800,00

Le autorimesse pertinenziali sono previste ai primi due livelli degli edifici A1 - A2 - A3

### b) EDIFICIO B

L'edificio è destinato a edilizia libera (ERPR) con un volume urbanistico di *mc.* 7.745,00

e a edilizia commerciale - direzionale- turistica (ET) con un volume urbanistico di *mc.* 20.379,00

per un totale complessivo di *mc.* 28.124,00

Le autorimesse pertinenziali sono previste ai primi due livelli dell'edificio B.

***mc.* 58.924,00**

## SCHEDA "T7" STATO DI PROGETTO

### c) EDIFICI A1 – A2 – A3

Gli edifici A1 e A2 sono destinati a edilizia libera (ERPR) con un volume urbanistico di *mc. 17.850,00*

L'edificio A3 è destinato a edilizia convenzionata (EPC) per un volume urbanistico di *mc. 10.050,00*

per un totale complessivo di *mc. 27.900,00*

Le autorimesse pertinenziali sono previste ai primi due livelli degli edifici A1 - A2 - A3.

Per gli standard a parcheggi privati della residenza nell'U.d.S. "T7" si applica la Regolamentazione edilizia vigente all'approvazione del Progetto Urbanistico Definitivo di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 10 febbraio 2004.

Il volume conteggiato è solo quello che si trova oltre la quota di imposta 0.00 (Tratto piano della rampa del cavalca ferrovia Dalmazia)

### d) EDIFICIO B

Edilizia commerciale - direzionale- turistica (ET) con un volume urbanistico di *mc. 31.324,00*

per un totale complessivo di *mc. 31.324,00*

Le autorimesse pertinenziali e gli standard minimi dimensionali delle residenze per gli studenti universitari, cui si applica la normativa di settore introdotta anche dalla legge n. 338/2000 e dai provvedimenti attuativi, fra cui i DD.MM. nn. 1046/2022 e 1437/2022, sono previsti al piano seminterrato e al piano rialzato dell'edificio B.

Le autorimesse situate al piano seminterrato non vengono conteggiate come volume perché si trovano sotto la quota 0.00 (Tratto piano della rampa del cavalca ferrovia Dalmazia).

**mc. 59.224,00**

Al fine di agevolare il confronto tra la Scheda "T7" (stato di fatto) con la Scheda "T7" (stato di progetto) predisposte per la variante urbanistica si è redatta una tabella che descrive lo stato finale degli edifici "A" e "B" con le relative necessità volumetriche.

	Volumetria del P.R.U. approvata con D.G.C. 774/2021	Volumetria prevista dalla Variante all' U.d.S. T7 del P.R.U.	Cambio di destinazione d'uso da edilizia libera (ERPR) a edilizia turistico-ricettiva (ET)
Volumetria edilizia libera (ERPR) edificio B	7.745,00	0,00	-7.745,00
Registro Crediti edilizi edilizia libera (ERPR)	4.008,00	3.708,00 (□)	-300,00
Volumetria edilizia libera (ERPR) e convenzionata (EPC) edificio A	30.800,00	27.900,00 (*)	-2.900,00
Volumetria turistico-ricettiva (ET) edificio B	20.379,00	31.324,00 (**)	+10.945,00
Totale volumetria U.d.S. T7	62.932,00	62.932,00	0,00

La variante urbanistica proposta comporta un cambio di destinazione d'uso parziale di una parte della superficie di edilizia residenziale libera (ERPR) in commerciale-direzionale-turistico ricettiva (ET) di m<sup>3</sup> 10.945,00 così determinati:

- a) m<sup>3</sup> 7.745,00 già previsti nella scheda urbanistica dell'U.d.S. T7 per l'edificio "B"
  - b) m<sup>3</sup> 2.900,00 corrispondenti alla volumetria da trasferire dall'edificio "A" per il progetto dell'edificio "B" già previsti nella scheda urbanistica dell'U.d.S. T7
  - c) m<sup>3</sup> 300,00 attualmente allocata nel Registro dei crediti edilizi dall'U.d.S. T7 e necessaria per il cambio di utilizzo da autorimessa a standard a servizi richiesti dallo studentato.
- (□) Il volume urbanistico residuo di edilizia libera (ERPR) che rimarrà nel Registro dei crediti edilizi sarà calcolato ai sensi dell'elaborato 6 Documento B.2. del 2° P.I. considerando le zone territoriali omogenee di origine (C3/semicentrale BORGOMAGNO) e di destinazione finale (C6b semicentrale – PORTA TRENTO) e il cambio di destinazione d'uso da edilizia libera (ERPR) a edilizia turistico/ricettiva (ET). Pertanto, verranno prelevati m<sup>3</sup> 364 edilizia libera (ERPR) dalle volumetrie disponibili dei crediti edilizi di cui Agrifutura è titolare al fine di utilizzare m<sup>3</sup> 300,00 di volumetria turistico/ricettivo (ET) nell'U.d.S. "T7".

Nel calcolo dei volumi è possibile l'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale 30 luglio 1996 n. 21

(\*) Il volume urbanistico dell'edificio "A" è di m<sup>3</sup> 27.900,00.

Il volume edilizio dell'edificio "A" potrà differire da quello urbanistico in virtù dell'applicazione dell'art. 12 del D.Lgs 28/2011 e ss.mm.ii. in quanto gli immobili assicurano una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3 del succitato D.Lgs 28/2011.

(\*\*) Il volume urbanistico dell'edificio "B" di m<sup>3</sup> 31.324,00 corrisponde ad una SLP urbanistica di m<sup>2</sup> 10.441,00. Il volume e la SLP edilizia dell'edificio "B" possono differire da quelle urbanistiche in virtù dell'applicazione dell'art. 12 del D.Lgs 28/2011 come indicato al punto precedente (\*) e per quanto riguarda la SLP anche per l'incremento dovuto alle eventuali aree scoperte di pertinenza (terrazze esterne al piano rialzato).

Si precisa che le volumetrie di competenza di AGRIFUTURA S.r.l. e di INCOS ITALIA S.p.A. saranno considerate come in capo ad un unico soggetto (Agrifutura S.r.l.), in quanto riferite a Società appartenenti allo stesso Gruppo Societario.

L'art. 6 della Convenzione Urbanistica Rep. 682 del 04/03/2022 a rogito del Notaio Valeria Zampaglione, allegata al P.U.U. di dettaglio esteso alle U.d.S. T4-T7-P1, approvato con D.G.C. n. 774 del 28/12/2021, obbliga di destinare una volumetria minima di m<sup>3</sup> 10.050 per l'Edilizia Convenzionata (EPC).

Ferma restando la volumetria residenziale totale indicata nella scheda normativa dell'U.d.S. T7 dello stato di progetto, sarà possibile effettuare una trasposizione delle volumetrie tra Edilizia Convenzionata (EPC) e edilizia libera (ERPR) nel rispetto della volumetria minima di Edilizia Convenzionata (EPC) fissata in m<sup>3</sup> 10.050.

Con il cambio di destinazione d'uso, l'incremento della volumetria commerciale-direzionale-turistica (ET) di m<sup>3</sup> 10.945,00 prevede una revisione degli standard urbanistici dalla quale risulta che è necessaria una maggiorazione per i parcheggi e una riduzione per le aree verdi.

La maggior superficie dei parcheggi pubblici dovuta per la destinazione commerciale-direzionale-turistica (ET) pari a m<sup>2</sup> 1197 sarà ricavata utilizzando l'area libera sottostante la viabilità pubblica in elevazione del cavalcavia ferrovia Dalmazia, utilizzata a standard di parcheggio come previsto nella tabella 2 Allegato C della Variante al P.R.U. approvata con D.P.R. n. 561 del 22/12/2004. Tale area è compresa nell'U.d.S. "P1", confinante con l'U.d.S. T7, e si trova a confine con l'edificio "B" oggetto del cambio di destinazione d'uso. La rimanente superficie di m<sup>2</sup> 199 che non è stato possibile ricavare nell'ambito dell'U.d.S. "T7" e l'area pubblica compresa nell'U.d.S. "T7" su cui realizzare parte dello standard a verde del P.U.A. sarà monetizzata in accordo con l'Amministrazione comunale in conformità ai valori indicati nella D.C.C. n. 2022/0004 del 31.01.2022, come anche

richiamato nell'art. 4 "MODALITA' ATTUATIVE DELLA CONVENZIONE" della bozza di Convenzione allegata al presente P.U.A.

Tali importi, fatta salva la verifica puntuale delle superfici da monetizzare in sede di rilascio dei Permessi di Costruire o delle S.C.I.A. alternative ai Permessi di Costruire, sarà versata prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi.

Gli interventi nell' U.d.S. T7 avvengono in diretta attuazione del P.I., nel rispetto dei dati metrici, dei parametri fisici, delle prescrizioni e dei criteri progettuali definiti nella rispettiva Scheda Normativa e delle indicazioni del Progetto Urbanistico di Dettaglio riportate nella Tav. 3, fermo restando la previa sottoscrizione della convenzione di cui al comma 5 dell'art.1 delle Norme Specifiche del PRU di cui all'ALLEGATO A Norme Tecniche Particolari di Attuazione, punto 2. e la preliminare o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza".

Sono pertanto confermati il metodo e i parametri per il calcolo dei volumi, delle superfici, delle altezze, delle quote di riferimento e delle distanze vigenti al momento di approvazione del PRU o nello stesso definiti, così anche come indicato alle pag. 9-10 della "RELAZIONE TECNICA" dell'aggiornamento delle previsioni del progetto urbanistico definitivo del PRU approvata con D.G.C. 2021/0774 del 28/12/2021.

Le autorimesse private saranno realizzate necessariamente al piano seminterrato o fuori terra per i vincoli posti dalla tutela dell'acquifero superficiale al fine di evitare la veicolazione dei contaminanti verso l'acquifero profondo (verbale del 24/09/2007 con Comune di Padova Settore Ambiente-ARPAV-Provincia di Padova) in conformità al progetto operativo aggiornato di messa in sicurezza permanente (MISP) approvato a seguito Determinazione positiva di conclusione della Conferenza dei Servizi decisoria come da Determinazione n. 2021/89/109 del 16/12/2021 del Settore Ambiente e Territorio.

La parte di autorimessa che supera la quota di riferimento 0.00 (Tratto piano del cavalcavia ferrovia Dalmazia) sarà conteggiata ai fini del volume.

Per le autorimesse pertinenziali e gli standard minimi dimensionali delle residenze per gli studenti universitari si farà riferimento alla normativa di settore introdotta dalla legge n. 338/2000 e dai provvedimenti attuativi, fra cui i D.M. nn. 1046/2022 e 1437/2022.

Per quanto concerne gli standards a parcheggi privati non interessati dalla normativa speciale per la residenzialità studentesca, nell'U.d.S. "T7" si applica il Regolamento edilizio vigente all'approvazione del Progetto Urbanistico Definitivo del PRU "Il Superamento dei Margini" di cui alla D.C.C. n. 22 del 10 febbraio 2004.

Le aree a standard interne all'U.d.S. "T7" saranno per la maggior parte soggette a vincolo di destinazione ad uso pubblico costituito con atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese del privato, che ne consenta la libera ed incondizionata accessibilità in concomitanza del completamento dell'edificio residenziale "A" e della struttura a destinazione turistico/ricettiva "studentato" edificio "B". Il suddetto atto unilaterale d'obbligo andrà depositato in Comune contestualmente alla presentazione

della S.C. Agibilità specifica del singolo edificio. Le aree così ricavate (es. parcheggi privati ad uso pubblico, viabilità di servizio, ecc.) non comportano una riduzione dei diritti edificatori di pertinenza della superficie fondiaria dell'intera Unità di Spazio "T7".

Sulle aree di proprietà privata che sono attraversate dalle reti dei sottoservizi pubblici verrà costituita la relativa servitù a favore dell'Ente Comunale e/o delle aziende erogatrici dei servizi. I proprietari delle aree potranno comunque chiedere lo spostamento delle reti in altro punto dell'area, ove tecnicamente possibile, assumendosi tutti gli oneri relativi. La parte delle Opere di Urbanizzazione esterne al lotto di proprietà degli edifici "A" e "B" ma comprese nell'ambito dell'U.d.S. "T7" risultano già cedute al Comune di Padova.

Le infrastrutture a reti esistenti sono state approvate con il progetto delle Opere di Urbanizzazione dell'U.d.S. "P1" rilasciato con Provvedimento Unico del 22/12/2021 n. 2021/05771 e con Variante S.C.I.A. Prot. 0377565 del 16/08/2022 approvata con Verbale della Conferenza dei Servizi Asincrona Prot. 023 - 0298220 / U del 30/06/2023.

Le infrastrutture dell'Unità di Spazio "T7" sono rappresentate nella Tav. 14 "PLANIMETRIA, SEZIONE E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE" e descritte nella Tav. 15 "DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE" allegate al P.U.A. in oggetto.

In allegato alla presente relazione tecnica sono riportati:

**B. Scheda Normativa UdS T7 Stato di fatto**

**C. Scheda Normativa UdS T7 Stato di progetto**



## C. Scheda normativa U.d.S. "T7" – Stato di Progetto

Allegato C

T.7 Unità di Spazio per la concentrazione dei volumi		STATO DI PROGETTO				
<b>VOLUME COMPLESSIVO</b>		(V)			mc	<b>59.224</b>
<b>DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>		(ER)			mc	
Edilizia privata libera		(ERPR)			mc	17.850
Edilizia privata convenzionata		(EPC)			mc	10.050
Edilizia pubblica		(ERP)			mc	
<b>EDILIZIA COMMERCIALE, DIREZIONALE, TURISTICA</b>		(ET)			mc	<b>31.324</b>
<b>STUDENTATO (Legge 338/2000 et similia)</b>		(SlpET)			mq	<b>10.441</b>
			1	2	3	4
			<i>In U.d.S. P1</i>	<i>in U.D.S. T4</i>	<i>all'interno della stessa U.d.S.</i>	<i>in altre U.d.S.</i>
						TOT.
<b>SUPERFICI A SERVIZI</b>	mq		<b>1.197</b>	<b>1.434</b>	<b>2.317</b>	<b>1.395</b>
<b>SERVIZI PER LE FUNZIONI RESIDENZIALI</b>						
Attrezzature di interesse comune	mq					419
Aree a verde	mq			743		976
Parcheggi	mq			52		52
<b>SERVIZI PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, DIREZIONALI, TURISTICHE, STUDENTATO</b>						
Aree a verde, spazi per attività collettive, spazi pedonali attrezzati, ecc.	mq			319	1.028	1.028
Parcheggi	* mq		1.197	1.115	494	1.691

### superficie a servizi trasferita nell' U.d.S. T4: mq 1434

<p><b>Criteri per la progettazione degli interventi ad integrazione delle disposizione grafiche:</b></p> <p>Ambito di Progettazione urbanistica Unitaria esteso a parte della contigua U.d.S. P.1</p> <p>Adeguata sistemazione a verde della fascia prospiciente il tratto di pista ciclabile lungo il confine ovest dell' U.d.S.</p> <p>L'area a parcheggio alberato auto/moto/biciclette deve essere utilizzata a raso e comunque non può essere occupata dall'edificazione saranno identificate quote "zero" di riferimento differenziate anche in relazione alle diverse parti del complesso, in ragione dei rapporti progettuali da instaurare con la sede stradale, gli spazi pedonali, ecc.</p> <p>Limiti di distanza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Distanza minima tra edifici: 10m</li> <li>Distanza minima tra corpi di fabbrica: 10m</li> <li>Distanza minima dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste all'interno dell'U.d.S: 0m</li> </ul>
<p><b>* da tabella 2 Allegato C della Variante al P.R.U. approvata con D.P.G.R. n. 561 del 22/12/2004</b></p> <p>In conformità alle previsioni del P.R.U. nonché a quanto previsto nelle relative Norme Tecniche di Attuazione, il Comune acconsente che le aree libere sottostanti la viabilità pubblica in elevazione del Cavalca ferrovia Dalmazia non occupate da strutture di sostegno, saranno utilizzate per standard a parcheggio (mq. 1.197).</p> <p>Gli standard a parcheggi nell'U.d.S. T7 sono mq 546 (494+52). 347 mq sono ricavati all'interno dell'U.d.S. T7 e 199 mq saranno monetizzati in conformità alla D.C.C. n. 2022/004 del 31.01.2022.</p> <p>Le modalità di calcolo di volumi, superfici ed altezze fa riferimento alla disciplina vigente al momento dell'approvazione del PRU.</p> <p>L'art. 6 della Convenzione Urbanistica Rep. 682 del 04/03/2022 a rogito Notaio Valeria Zampaglione, obbliga di destinare una volumetria minima di mc. 10.050 per l'Edilizia Convenzionata (EPC).</p> <p>Ferma restando la volumetria residenziale totale indicata nella presente scheda normativa dell'U.d.S. T7, sarà possibile effettuare una trasposizione delle volumetrie tra Edilizia Convenzionata (EPC) ed edilizia libera (ERPR) nel rispetto della volumetria minima di Edilizia Convenzionata (EPC) fissata in mc. 10.050. Tale variante non comporterà alcuna incidenza nella dotazione della superficie degli standard urbanistici che vengono confermati nella loro quantità.</p>