

COMUNE DI PADOVA

QUARTIERE
SAN LAZZARO



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

PLANIVOLUMETRICO DI AGGIORNAMENTO DELL'UMI 5 ai sensi dell'art.13 delle Norme tecniche particolari del P.U.A.

PROPONENTI:

VIA SAN LAZZARO PROPERTIES S.R.L.
via Uberto Visconti di Modrone, 27
20122 MILANO (MI)

IMMOBILIARE GALZIGNANO S.P.A.
via Maroncelli, 121
35129 PADOVA (PD)

RELAZIONE GENERALE

SCALA

ELAB. N°

PA-A

PROGETTISTI:

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

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

PUA "IR2 S. LAZZARO"

PLANIVOLUMETRICO DI AGGIORNAMENTO DELL'UMI 5 CON CONTESTUALE PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI E PRESENTAZIONE DEI PROGETTI EDILIZI AI SENSI DELL'ARTICOLO 13 DELLE NORME TECNICHE PARTICOLARI DEL PUA

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

Richiamato che:

- il PUA in oggetto è stato approvato con D.C.C.n. 2018/0437 del 20.07.2018 sulla scorta di un Preaccordo tra il Consorzio Quadrante Nord Est e il Comune di Padova il Comune di Padova;
- il Comune di Padova, come da impegno assunto con il citato Preaccordo e a seguito della Convenzione sottoscritta il 14/9/2018, ha realizzato la viabilità principale, a fronte della cessione da parte del Consorzio al Comune sia delle aree per la viabilità che quelle accorpate ad est finalizzate alla realizzazione del nuovo ospedale, aree quest'ultime che, in ogni caso, concorrono ai fini del calcolo degli standard del piano;
- il PUA si articola in cinque Unità Minime di Intervento (UMI) ovvero in stralci funzionali, attuabili quindi anche separatamente, contestualmente ai servizi afferenti, il tutto subordinato alla realizzazione viabilità principale;
- allo stato risultano ottemperati i rispettivi impegni: da parte del Comune, come già detto, la realizzazione della viabilità principale; da parte del Consorzio la cessione di tutte le aree sopra citate, rimanendo a carico dello stesso le opere di completamento, appunto della viabilità sinteticamente inerenti: ai percorsi ciclo-pedonali; ai servizi a rete previsti ai lati della stessa viabilità principale ed in continuità con le aree edificabili; nonché le opere inerenti all'invarianza idraulica, compreso il bacino di laminazione superficiale previsto nell'area UMI 5-b;
- l'attuazione di dette opere rappresenta la condizione necessaria e sufficiente, come già accennato, per poter dare anche singolarmente, attuazione alle varie UMI comprese le opere di urbanizzazione ad esse strettamente afferenti, con richiamo l'art. 10 della Convenzione che recita: *"il progetto unitario per l'esecuzione del completamento della viabilità principale, da parte del Consorzio, potrà essere attuato anche per stralci funzionali contestualmente all'attuazione di una o più UMI"*;
- a questo fine è importante sottolineare che risulta rilasciato il Permesso a Costruire inerente al progetto unitario di completamento della viabilità n. 2021/05660 del 09.02.2022, e che il soggetto attuatore di dette opere non risulta più il Consorzio Quadrante Nord Est, essendo nel frattempo stato sciolto, ma bensì le ditte proprietarie le aree: soc. Via S. Lazzaro Properties srl e soc. Immobiliare Galzignano, già facenti parte del suddetto Consorzio, che hanno totalmente fatte proprie le obbligazioni assunte dal Consorzio con la sottoscrizione della convenzione, e che qui partecipano per quanto di rispettiva competenza.

PRESUPPOSTO – ARTICOLAZIONE DELLA DOMANDA

Innanzitutto è importante evidenziare che con la presente si intendono revocate e quindi sostituite le già presentate richieste inerenti: al planivolumetrico di aggiornamento della UMI 5 n°prot.233558 del 13/05/2022 e al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione della medesima UMI. GPE n°2022/05552 del 17/05/2022

Fermo quanto alla premessa e con riferimento all'oggetto in particolare al punto 13.3 dell'art. 13 delle NTP che così recita: " il planivolumetrico di aggiornamento non comportante modifiche agli elementi prescrittivi di cui ai precedenti punti 11.1 e 11.2, può essere presentato anche contestualmente alla presentazione di

un P.di.C., senza costituire variante sostanziale al PUA , e quindi approvabile con una delibera di Giunta Comunale, a seguito di detta approvazione il nuovo planivolumetrico costituisce il riferimento per la successiva edificazione”.

Sulla scorta di detto articolo, si sottolinea che con la presentazione del Permesso di Costruire inerente all’edificazione, in allegato contestualmente, viene presentato il Planivolumetrico Aggiornamento e il Progetto delle Opere di Urbanizzazione afferenti all'UMI 5.

Pertanto, la richiesta, seppure presentata in forma unitaria, si articola in tre distinti contenuti:

1. planivolumetrico di aggiornamento (di cui alla presente relazione generale)

2. progetto opere di urbanizzazione afferenti all'UMI 5 (demandando, in ogni caso, alla specifica relazione);

3.progetti edilizi (demandando, in ogni caso, alla specifica relazione).

1. PLANIVOLUMETRICO DI AGGIORNAMENTO

Rispetto alle cinque UMI in cui risulta articolato il PUA, viene presentato il planivolumetrico di aggiornamento inerente esclusivamente alla UMI n°5, riscontrando alcuni modesti scostamenti delle superfici derivanti dall’esecuzione della viabilità principale da parte del Comune, sia dalla prescrizione del Settore Mobilità che ha richiesto l’allargamento della pista ciclabile, rispetto a quanto già approvato, di 30 centimetri. Detti scostamenti però non hanno sostanzialmente alterato il dimensionamento con particolare riguardo alle aree pubbliche e di uso pubblico.

Il planivolumetrico di aggiornamento è redatto, come detto, ai sensi dell’art. 13 delle NTP del PUA , con richiamo al punto 13.2“ *L’assetto urbano di ogni singola UMI, di cui al precedente punto, può essere precisato e/o modificato a seguito della presentazione di un Planivolumetrico di Aggiornamento interessante tutta l’UMI, nel rispetto dei criteri informativi generali e dei contenuti prescrittivi (art. 11 punto 11.2), nonché ai sensi del sopra richiamato punto 13.3 dello stesso articolo .*

Il presente Planivolumetrico di aggiornamento pertanto si fonda in via principale sulla previsione del cambio di destinazione di gran parte del volume già non residenziale (commerciale-direzionale) con una destinazione prevalentemente residenziale, così come espressamente consentito dalle citate norme particolari, ai sensi dell’art.3.1 “Destinazioni Ammesse” e dall’art.4 “Dimensionamento/Standard” con particolare riguardo al punto 4.3: *“Per la destinazione residenziale è ammessa una percentuale maggiore a seguito della specifica verifica degli standard richiesti per tale destinazione (con riferimento agli abitanti teorici insediabili), tenuto conto di quanto espresso al precedente punto 4.1 in ordine alla dotazione delle aree a servizi”*; ovvero per adeguare, rendere coerente l’assetto urbano alla diversa dotazione delle aree a servizi nonché per rispondere alle esigenze specifiche derivanti dalla progettazione edilizia.

Con la prevalente modifica della destinazione d’uso in residenziale, la più importante implicazione è inerente alla diversa dotazione di aree a parcheggio e a verde pubblico o di uso pubblico richiesta appunto dalla destinazione residenziale che qui ora viene specificatamente impressa; dotazione verificata non più in funzione della superficie lorda di pavimento, ma bensì in rapporto al volume di detta destinazione o più correttamente rispetto agli abitanti teorici insediabili, comportando una più che sensibile riduzione delle superfici in particolare a parcheggi, sia scoperti che interrati, con conseguente ridefinizione/ridistribuzione delle aree, anche sulla scorta della progettazione edilizia e della sistemazione delle aree esterne ovvero del posizionamento degli edifici sull’area privata.

Ferma la volumetria complessiva già prevista per l'UMI 5 in parola di 125.351,96 mc, la quota a destinazione residenziale prevista risulta di 94.241,96 mc, rimanendo a destinazione invariata, commerciale-direzionale, un volume di 31.110,00 mc.

La dotazione di parcheggi pubblici richiesta per la destinazione residenziale rispetto agli abitanti teorici insediabili di 486 abitanti, considerando un rapporto di 194 mc/ab, risulta di 1.701 mq (3,5 mq/ab) ai quali va aggiunta la dotazione di parcheggi inerente alla quota non residenziale (minimo 50% della slp- 5.185 mq) per un totale complessivo richiesto di 6.886 mq, rispetto ad una dotazione prevista dal planivolumetrico di 7.313,72 mq.

Sempre in ordine ai parcheggi però privati o pertinenziali, va sottolineato che la dotazione è rimasta sostanzialmente invariata e ciò a fronte di una richiesta di 12.535,20 mq (1 mq ogni 10 mc) è prevista una superficie di 15.034,17 mq, nel rispetto di un posto auto in autorimessa per ogni unità residenziale.

Per quanto riguarda la dotazione di aree a verde pubblico e di uso pubblico la dotazione rispetta ampiamente la quota derivante dalla destinazione residenziale (minimo 8 mq/ab -3.888 mq) e quella della destinazione non residenziale (minimo 50% della slp -5.185 mq) a fronte di un'area prevista a verde pubblico ricompresa nella UMI 5 per complessivi 20.914 mq.

Va infine evidenziato che il cambio di destinazione in residenziale, richiedendo una minore dotazione di parcheggi ha consentito di "liberare" un'area, già prevista a parcheggi che, seppur di uso privato, può essere sistemata a verde o altri usi comuni così da implementare la qualità dell'abitare.

Sotto il profilo territoriale il PUA articola la UMI in oggetto in due distinte zone: la prima 5a) centrale, nell'ambito della quale è localizzata l'edificazione, la seconda 5b, verso sud, destinata a servizi: verde, parcheggi ed in particolare al bacino di laminazione inerente all'invarianza idraulica.

Nella zona 5a che, come sopra detto, costituisce la parte dove si localizza l'edificazione, al fine di esplicitare la distribuzione del volume sull'area si richiama la tav.PA-03 UMI 5: "*VERIFICA DEI PARAMETRI DI EDIFICAZIONE E DELLE PRESCRIZIONI EDILIZIE*" dell'aggiornamento planivolumetrico, nella quale sono individuati strumentalmente tre ambiti di edificazione: Ambito A, B e C.

Nel merito, alla luce dei dati volumetrici complessivi previsti per l'UMI 5: volume residenziale 94.241,96 mc; volume commerciale-direzionale 31.110 mc; si riporta di seguito, in particolare, il volume assegnato ad ogni ambito, fermo restando la possibilità di eventuali precisazioni/adequamenti in sede di progetto edilizio:

- l'Ambito A, posto a sud della zona, fronte la strada principale, rappresentato da una piastra a destinazione non residenziale (commerciale-direzionale) articolata su tre livelli, dalla quale si eleva un edificio a torre con destinazione residenziale, avente il tutto una altezza di 86 m, con un volume complessivo di 71.191,33 mc;
- l'Ambito B, posto sul lato ovest della zona, fronte la strada interna, si rappresenta come un edificio a torre, a destinazione totalmente residenziale, avente un'altezza di 64 m, ed un volume di 26.156,99 mc;
- l'Ambito C, posto sul lato est della zona, fronte la strada interna, presenta la stessa altezza di 64 dell'edificio B, con destinazione residenziale il tutto per un volume di 28.003,64 mc.

Per quanto riguarda le quote di riferimento di imposta dell'edificazione e delle correlate opere di urbanizzazione della UMI 5 in oggetto, va sottolineato che la viabilità principale eseguita dal Comune è stata impostata ma soprattutto adeguata in fase realizzativa con quote superiori al preesistente piano di campagna con punte fino a + 1,40 m rispetto a piano campagna circostante.

La quota di imposta degli edifici (corrispondente al pavimento dei locali al piano terra) pari a + 11,60 m slm, viene stabilita a +85 cm rispetto alla quota centro strada prospettante l'area oggetto di intervento (art. 10 NTP del PUA) pari a + 10,75 slm e rispetta l'art.14 del "Piano di gestione del rischio alluvioni" essendo ad un quota maggiore di cm 50 rispetto alla quota media del piano campagna

L'area in oggetto risulta definita dal P.G.R.A. P1.

Infine, corre l'obbligo di sottolineare che, alla luce della normativa vigente all'atto di approvazione del PUA, il presente Planivolumetrico aggiornato, risulta redatto/verificato sia nel rispetto dei contenuti prescrittivi inerenti all'intero PUA, sia ai contenuti prescrittivi riguardanti l'UMI in oggetto quali: linee di massimo inviluppo dell'edificazione sopra e sotto terra, l'altezza massima, la dotazione complessiva delle aree pubbliche e/o di uso pubblico scoperte, il volume.

ELABORATI

Il Planivolumetrico di Aggiornamento, ferma la presente relazione generale, si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. PA-01 Raffronto PUA approvato – Planivolumetrico di Aggiornamento
 - Aree da attrezzare
 - Verifica superfici a servizi
 - Aree di compensazione per la riduzione della superficie boscata;
- Tav. PA-02 Rappresentazione Planivolumetrica Generale
 - Aree di compensazione per la riduzione della superficie boscata;
- Tav. PA-03 UMI 5 Verifica dei Parametri di Edificazione e delle Prescrizioni Edilizie;
- Tav. PA-04 Estratto PI Previgente - Estratto Piano degli Interventi vigente – Mosaico delle Proprietà su estratto Planimetria Catastale- Verifica Superfici UMI 5.
- Tav. PA-05 UMI 5: Aree da cedere e da vincolare ad uso pubblico
- All. PA-A Relazione generale
- All. PA-B Pareri enti e settori

2.PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Come sopra richiamato il secondo contenuto della presente istanza riguarda la realizzazione delle specifiche opere di urbanizzazione inerenti alla UMI 5; progetto che viene ripresentato atteso che lo stesso era già stato depositato il 17/05/2022 GPE n°2022/05552 e di cui è chiesto l'annullamento.

Nel demandare alla specifica relazione inerente al progetto in parola, qui si richiamano solo alcuni aspetti significativi.

Dato atto che sono in corso di esecuzione le opere di completamento della viabilità principale di cui al permesso di costruire n. 2021/05660 del 09/02/2022, inerenti all'esecuzione della viabilità ciclopedonale, le dorsali e i collegamenti principali dei servizi a rete con particolare riferimento alla rete per l'invarianza idraulica compreso il bacino di laminazione localizzato nella UMI 5b; si evidenzia nello specifico, che in merito ai servizi a rete, questi vanno visti anche alla luce del sopra citato PDC in quanto si rappresentano quale implementazione e completamento.

3.PROGETTI EDILIZI

Il terzo contenuto o meglio, in questo contesto, quello principale, riguarda la richiesta del PDC inerente al progetto edilizio finalizzato all'edificazione dell'ambito C e D, fermo restando che l'ambito A sarà oggetto di una successiva specifica richiesta del titolo edilizio.

Anche in questo caso si demanda alla specifica relazione progettuale.