

# COMUNE DI PADOVA

## PERMESSO DI COSTRUIRE PER AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA/COMMERCIALE DI RISTORAZIONE IN VIA BERLESE AI SENSI DELL'ART.3 DELLA L.R.n°55/2015

AGGIORNAMENTO MARZO 2021

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| ALL.<br>N°<br><b>A</b> | <b>PROGETTO</b> |
|------------------------|-----------------|

RELAZIONE TECNICA

|             |   |      |   |      |      |      |
|-------------|---|------|---|------|------|------|
| PROPONENTI: | ROADHOUSE S.P.A.<br>Via Modena n. 53,<br>41014 Castelvetro di Modena (MO)   |      |   |      |      |      |
| PROGETTO:   | ARCH. ANGELO BARBATO<br>Via Dante, 61 – 30035 MIRANO (VE)<br>Tel. 041 5703021<br>e-mail: studiobarbato.a@gmail.com<br>p.e.c.: angelo.barbato@archiworldpec.it |      | ARCH. GIANFRANCO ZULIAN<br>Via Savonarola, 256 – 35100 PADOVA (PD)<br>Tel. 049 8721524<br>e-mail arch.gfz@gmail.com |      |      |      |
| REDATTO IL  | NOVEMBRE 2020   | AGG. | MARZO 2021  | AGG. | AGG. | AGG. |

## **INTRODUZIONE**

Con provvedimento unico del SUAP n.98/19 del 07//01/2019 è stata autorizzata la costruzione di un edificio commerciale per la ristorazione su parte di un compendio di proprietà della ditta ROAD HOUSE di complessivi mq.4024; compendio che, secondo il P.I. vigente, è articolato in tre destinazioni: parte a zona privata soggetta alla tutela dello stato di fatto e zona 4 di completamento (dove è stato demolito l'edificio preesistente ed è stato realizzato un nuovo edificio con i relativi parcheggi); la rimanente parte a zona agricola, già censita al CT. al fg. 39 mapp.860 di mq.1.656,96, allo stato non utilizzata.

A seguito della realizzazione dell'intervento la parte destinata a zona agricola ancor più si caratterizza, allo stato, come un'area di risulta priva di funzione, non presentando alcuna valenza della zona agricola; un vuoto urbano che, tra l'altro, accentua l'immagine di incompiutezza del contesto.

In questo contesto, rendendosi opportuno/necessario l'implementazione dei parcheggi di pertinenza dell'attività, si è ravvisato la possibilità di utilizzare l'area agricola per tale scopo al fine di incrementare la funzionalità della stessa attività ma anche per completare l'effetto di riordino e miglioria del tessuto urbano circostante, iniziato con la realizzazione del fabbricato di cui al citato permesso di costruire.

## **CONTENUTI**

Nel quadro del Provvedimento Unico ovvero a modifica dello stesso, ai sensi dell'art.3 della L.R.55/2015, quanto viene previsto, principalmente, si sostanzia nella realizzazione di un'area a parcheggio o meglio nell'ampliamento di quello già in essere, in deroga alla destinazione di zona agricola.

Più nello specifico, l'ampliamento del parcheggio, che è previsto con i medesimi materiali e finiture di quello esistente, si caratterizza per la presenza di alberature in particolare per la previsione di una zona centrale alberata, che costituisce anche un percorso pedonale, oltre ad altre opere inerenti alla compatibilità idraulica e il posizionamento di una sbarra automatica posta all'ingresso dell'area e ciò per le necessarie misure di sicurezza soprattutto nelle ore notturne di non funzionamento dell'attività.

Inoltre, al fine di rispondere alle indicazioni del Comune e quindi alle istanze espresse dagli abitanti della zona, l'intervento prevede la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, con uno slargo stradale quale volta testa, direttamente accessibili da via

Berlese, nonché la prosecuzione del marciapiedi fino al confine Nord di proprietà, delimitato da una fascia alberata, che si configura quale linea di demarcazione tra area pubblica o di uso pubblico ed area privata; viene previsto inoltre il rifacimento del manto di usura di via Berlese per il tratto fronte la proprietà.

Va evidenziato che l'area agricola utilizzata dall'intervento in oggetto risulta di complessivi mq.1.472,46 (parcheggio privato: mq.1.281,95 + parcheggio pubblico e quota parte marciapiedi: mq.190,51), superficie inferiore a quella massima consentita dalla normativa di mq.1.500, a fronte di una superficie fondiaria, al netto delle aree per allargamento stradale e marciapiedi già realizzati, di mq.2.192,65 pari a circa il 67% della stessa.

Per quanto sopra, pertanto rimane esclusa dall'intervento in oggetto una porzione di area agricola di mq.184,50, la quale rimane localizzata lungo il confine est dell'area di proprietà.

Fermo quanto sopra, va sottolineato che nella realizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico e del marciapiedi, al fine della funzionalità degli stessi, risulta interessata una modesta porzione dei parcheggi esistenti per mq.105,57 (su area già con destinazione residenziale), che vengono quindi risistemati; superficie che pertanto non rientra nel computo dell'area agricola oggetto di deroga.

Dato atto che tutto l'intervento in parola viene eseguito dal Promotore Privato, per la quantificazione della convenienza pubblica, di cui all'art.15 delle NTA del P.I., si è condiviso nel fare riferimento, al fine della valutazione del contributo commisurato al 10% del valore dell'opera ovvero dei parcheggi privati, a quanto fissato per la monetizzazione dei parcheggi in centro storico (art.8 bis) pari a 100 €/mq. La convenienza pubblica risulta quindi determinata in 12.819,50 € (1.281,95 x100 €/mq x10%).

Al fine della definizione dell'ammontare definitivo della Convenienza Pubblica, va considerato il costo per la realizzazione del parcheggio pubblico o di uso pubblico e quota parte del relativo marciapiedi (mq.190,51) che si configura, a tutti gli effetti, quale opera di urbanizzazione primaria e quindi oggetto di scomputo.

A questo fine, con riferimento ai prezzi convenzionali terminati dal "disciplinare per l'attuazione dei PUA di iniziativa privata", il costo di dette opere risulta di 9.920,21€ (191,51mq x 51,80 €/mq), pertanto il contributo da versare in numerario al Comune, al netto dello scomputo, risulta di 2.899,39€ (12.819,60€ - 9.920,21€); il tutto definito e

regolamentato dall'apposita convenzione così come previsto dal citato art.3 della legge su richiamata.

Si precisa che:

- la revisione dei parcheggi e della relativa viabilità carrabile e pedonale è stata concordata con il competente Settore Mobilità;
- la sistemazione a verde e le alberature previste sono state concordate con il Settore Verde, in particolare con il Capo Settore;
- con riferimento alle osservazioni espresse dal Settore Ambiente e Territorio è stato modificato il progetto dell'illuminazione esterna.

I seguenti elaborati aggiornati, vanno a sostituire quelli pari numero inviati il 12/11/2020:

- All. A Progetto - Relazione tecnica
- All. B Progetto - Bozza di convenzione
- Tav.03 Progetto - Verifica ampliamento area di pertinenza dell'attività produttiva, Verifica permeabilità del suolo, Verifica art.7 Allegato "A" del R.E.
- Tav.04 Progetto - Planimetria generale
- Tav.05 Comparativa stato autorizzato/progetto - Planimetria generale
- Tav.06 Progetto - Rete illuminazione, Allacciamento elettrico colonnina ricarica auto elettrica e sbarre automatiche
- Tav.07 Progetto - Rete acque bianche e acque nere
- Tav.08 Progetto - Planimetria generale: Sistemazione stradale, Segnaletica, Sistemazione a verde
- Tav.09 Progetto
- Progetto impianto elettrico parcheggio - Planimetria omnicomprensiva
- Progetto impianto elettrico parcheggio - Relazione tecnica