

città di padova



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

relazione

Elaborato adeguato alle prescrizioni approvate con la Conferenza Decisoria del 21 marzo 2014

GRUPPO DI LAVORO

PROGETTISTI

Capo Settore Arch. G. Zulian
Capo Servizio Arch. F. Fabris

CONSULENTI SCIENTIFICI

Prof. Arch. F. Oliva
Prof. Arch. P. Vitillo

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Arch. P. Matteraglia (ATES S.r.l.)

CARATTERI INSEDIATIVI DEL TESSUTO URBANO

Arch. U. Trame (Studio Trame e Associati)

CARATTERI DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE E STIMA DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

Ing. G. Marella

STUDI GEOLOGICI

Dr. Geol. P. Vorlicek (Geologia Tecnica s.a.s.)
Ing. D. Tognon

PIANO URBANO DELLA MOBILITA'

Dr. D. Agostini – Comune di Padova
Steer Davies Gleave (BO)
Idroesse Infrastrutture S. p.A. (PD)

SISTEMA AMBIENTALE

Dr. P. Barbariol
Dr. Agr. G. Gazzin
Dr.ssa Arch. S. Drago

VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA

Ing. G. Zen

CONSULENZA GEO-INFORMATICA

Ing. A. Corò
F. Colombo

DIREZIONE URBANISTICA REGIONE VENETO

Arch. V. Fabris

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI PADOVA

Ass. Urbanistica Dr. S. Peraro

AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI PADOVA

Ass. Urbanistica Prof. Ing. L. Mariani

DIREZIONE URBANISTICA PROVINCIALE DI PADOVA

Avv. A. Zaccaria
Geom. R. Anzaldi

COLLABORATORI

Arch. D.G.Erti
Dott.ssa Urb. G. Scramoncin
Dott. Urb. F. Bevilacqua
P.I. A. Edini
Geom. A. Albertin
Geom. L. Moletta
Geom. P. Rocco
Md'A. F. Vittadello
A. Peron

INDICE DELLA RELAZIONE

Relazione Tecnica	{	PREMESSA	pag. 7
		- Cenni storici	pag. 7
		- La Legge Urbanistica Regionale n. 11/2004	
		Un nuovo modo di gestire il territorio	pag. 18
		- La pianificazione sovraordinata (P.T.R.C., P.T.C.P., P.A.T.I.)	pag. 29
		CAPITOLO 1 Documento Preliminare	pag. 36
		CAPITOLO 2 Accordo di progettazione	pag. 39
		CAPITOLO 3 Il percorso partecipativo	pag. 40
		CAPITOLO 4 Il Quadro Conoscitivo	pag. 50
		CAPITOLO 5 Piano di Assetto del Territorio	pag. 72
Relazione di Progetto	{	- Obiettivi e finalità	pag. 72
		- Contenuti	pag. 81
		- Le scelte strategiche del Piano	pag. 85
		CAPITOLO 6 Dimensionamento del P.A.T.	pag. 97
		CAPITOLO 7 Superficie Agricola Utilizzabile (S.A.U.)	pag. 119
		CAPITOLO 8 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)	pag. 121
		CAPITOLO 9 Aree a servizi e verifica degli standards urbanistici	pag. 161
		CAPITOLO 9.1 Aree a servizi e verifica degli standards con riferimento al sistema produttivo.....	pag. 167
		CAPITOLO 10 Elaborati del P.A.T.	pag. 171
		- Tav. 1 – Vincoli	pag. 173
Relazione Sintetica	{	- Tav. 2 – Invarianti	pag. 174
		- Tav. 3 – Fragilità	pag. 175
		- Tav. 4 – Trasformabilità	pag. 175
		- Norme Tecniche di Attuazione	pag. 177
		- Relazione di compatibilità idraulica	pag. 178
		- Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)	pag. 180

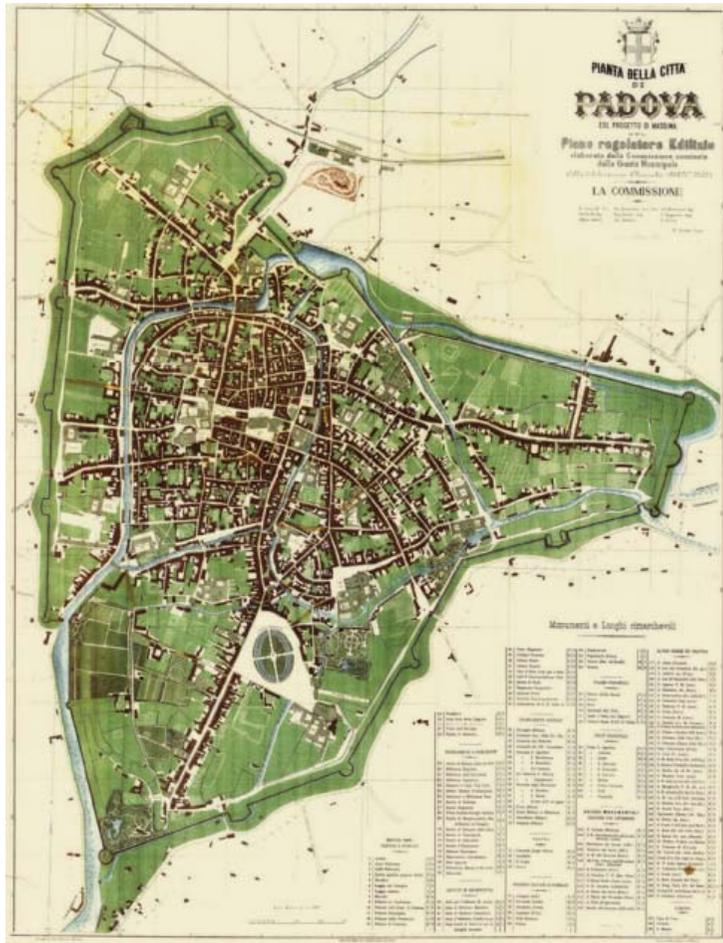
PREMESSA

CENNI STORICI

Sulle caratteristiche strutturali della città storica e lo sviluppo che questa ha avuto fino agli inizi del 1900 vi è già una notevole bibliografia. Significative, però, per capire il periodo che ha segnato il massimo sviluppo della città contemporanea, sono le considerazioni da effettuare a partire dalla “Pianta della città di Padova” rappresentata dal “Piano Regolatore Edilizio”, approvato dalla Giunta Municipale con deliberazione del 6 novembre 1868. Questo documento rappresenta la città con tutti gli edifici allora realizzati e dimostra che nonostante siano già state realizzate le ferroviarie Venezia - Milano e Padova - Bologna, la città edificata rimane contenuta all’interno della cinta muraria veneziana, dove sono ancora evidenti ampi spazi liberi e coltivati.

Questo Piano Regolatore Edilizio di fatto non pianificava, nel termine contemporaneo, il territorio comunale, ma si limitava alla previsione di nuovi assi viari da realizzare per razionalizzare i collegamenti all’interno dei vecchi rioni medioevali, lasciando la gestione dell’edificazione a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

Negli anni compresi tra la fine dell’ottocento ed i primi del novecento anche Padova è stata interessata dallo sviluppo industriale che già si era concretizzato nelle grandi città del nord Italia e nel resto

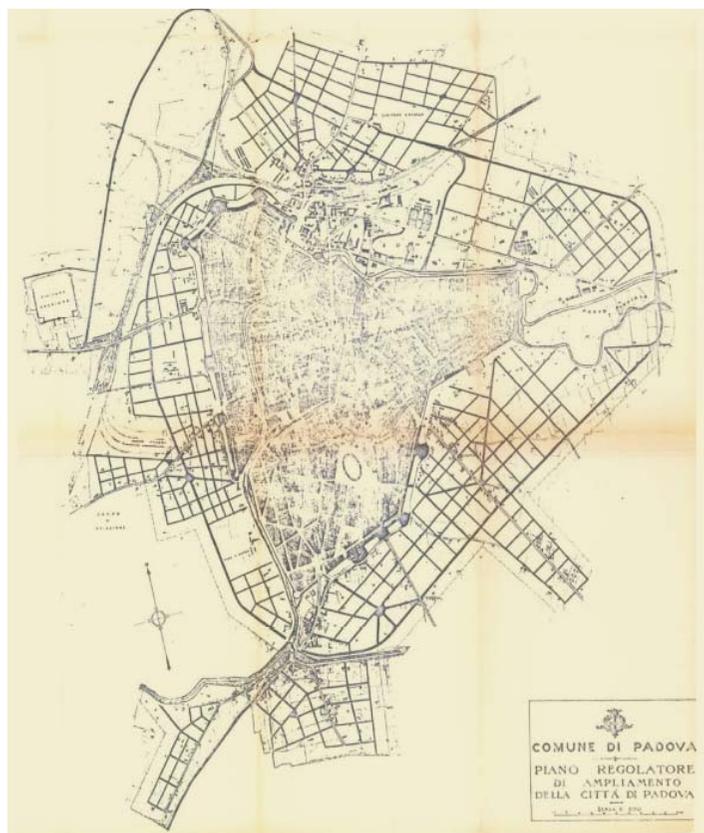


dell'Europa, e dai sistemi da trasporto che caratterizzavano tale sviluppo produttivo.

Le linee ferroviarie Milano – Venezia e Padova – Bologna ed il successivo raccordo per Castelfranco, erano il punto di forza per il trasporto delle merci e dei materiali ed è a ridosso di queste linee che si è sviluppata la zona industriale nord, in un'area compresa prevalentemente tra il Piovego, l'attuale via Sarpi e la linea ferroviaria, spingendosi anche a nord della stessa, almeno sino all'attuale via A. da Bassano.

Se il trasporto ferroviario è stato significativo, se non fondamentale, per l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive nella parte nord della città, i collegamenti fluviali e la rete stradale in direzione della cosiddetta bassa padovana di Rovigo hanno favorito l'insediamento di altre attività produttive, più selezionate e di servizio, nella zona sud compresa tra i bastioni, il Ponte del Bassanello e l'attuale via Adriatica.

Per Padova, come in generale per tutte le città, la crescita industriale ha prodotto un aumento della popolazione ed il bisogno di trovare alloggio ai nuovi abitanti, ma soprattutto ha generato la necessità di pianificare e programmare in modo razionale il territorio, al fine di rendere coerenti e compatibili gli insediamenti industriali con quelli residenziali. Si è reso necessario cioè definire un funzionale sistema infrastrutturale e della mobilità che, razionalizzando ed integrando la



viabilità esistente, contribuisse anche al risanamento ed alla “salubrità” di certe parti specifiche del territorio interno alle mura veneziane.

Agli inizi del 1900, a questa esigenza di una pianificazione generale del territorio comunale, sia per quanto riguarda le aree interne al Centro Storico, ma soprattutto per l’“ampliamento della città” nel suo insieme, è stato sopperito con una serie di progetti specifici, per lo più riguardanti espropri per allineamenti stradali. Nel 1922 sono stati avviati i primi progetti urbanistici riguardanti parti estese della città edificata: gli isolati attorno alla Chiesa di S. Lucia dalla via Dante a Piazza Garibaldi e quelli compresi tra via Roma le “Piazze”, via Marsala ed il “Duomo”, nonché le parti non edificate in località “Vanzo” (ora “Città Giardino”).

A tali piani (cosiddetti di risanamento) seguiva nel 1923 l’adozione del “Piano di Ampliamento” che delineava la maglia stradale esterna alle mura, definendo i limiti per lo sviluppo dei nuovi insediamenti e le dimensioni dei nuovi “isolati”.

Il “Piano” veniva approvato con Regio Decreto nel 1924, con il quale venivano stabiliti anche gli ambiti del territorio comunale per i quali l’edificazione veniva considerata prioritaria rispetto al resto del territorio comunale e che dovevano essere edificati entro 25 anni dall’approvazione. Tali ambiti riguardavano:

- a) La zona a nord della linea ferroviaria Padova – Venezia e Padova – Milano;



- b) La zona compresa tra il canale Roncajette e la strada Padova – Bovolenta;
- c) La zona compresa tra via Bezzecca, via Castelfidardo e via Sorio e la ferrovia Padova – Bologna.

Il “Piano”, bollato come “...una scacchiera malamente tracciata...”, era evidentemente carente rispetto ai concetti di un’urbanistica moderna, ma è stato da un lato l’occasione per una forte spinta al dibattito culturale ed alla presentazione di proposte di “Piani alternativi” (interventi e piani meglio illustrati nella allegata relazione a cura del prof. Umberto Trame) e, dall’altro, ha costituito la guida all’espansione della città fino all’adozione nel 1954 ed approvazione nel 1957 del Piano Regolatore Generale redatto dall’arch. Luigi Piccinato.

L’analisi della cartografia disponibile, cioè il “Piano di Ricostruzione” del 1950 e l’aerofotogrammetrico del 1953, assunto come supporto per il “Piano di Piccinato”, evidenziano come lo sviluppo edilizio della città abbia seguito sia i tracciati e gli isolati disegnati dal “Piano di Ampliamento” del 1923, che le parti dallo stesso stabilito come prioritarie agli interventi edilizi. Prevalentemente l’edificazione ha riguardato le aree descritte: a nord della ferrovia Milano – Venezia, ai margini della via T. Aspetti fino all’attuale via Guicciardini – Camerini; ad ovest, nel triangolo compreso tra le mura, la ferrovia Padova – Bologna e la via Sorio. Per quanto riguarda il territorio all’interno delle mura, veniva pressoché completata l’edificazione del quartiere “Vanzo”

(Città Giardino) e l'ambito degli istituti universitari di via Marzolo, interessando anche aree che alla fine dell'ottocento erano ancora coltivate ad orti.

Il nuovo Piano Regolatore Generale del prof. Luigi Piccinato coglieva l'opportunità di poter pianificare tutto il territorio comunale e di formulare l'"idea" ed il progetto di una città nuova nella sua totalità, considerato che la parte già edificata era ancora contenuta rispetto all'estensione del territorio comunale.

Sul "Piano Piccinato" è già stato scritto molto e ci soffermeremo perciò solamente a evidenziare le analogie con le previsioni del "Piano di Ampliamento" del 1923 e gli sviluppi urbanistici che hanno seguito l'approvazione dello stesso.

A differenza di quelli precedenti e per effetto della legge urbanistica approvata nel 1942, il Piano adottato nel 1954, come detto, era esteso a tutto il territorio comunale, classificando sia le parti di sviluppo edilizio che quelle con destinazione agricola.

Della precedente pianificazione, il nuovo progetto riprende:

- a) l'idea di un asse di scorrimento e distribuzione esterna al Centro Storico che si distinguesse sia come asse di distribuzione al servizio di aree edificate (ad esempio la "zona Savonarola"), che come limite di contenimento delle espansioni insediative;

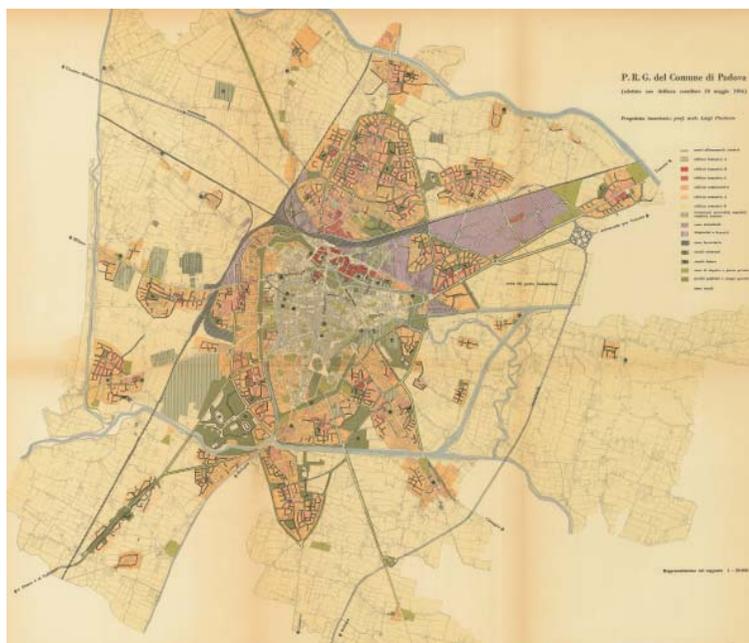
b) la direttrice di sviluppo industriale verso Venezia, compresa prevalentemente tra la linea ferroviaria e la strada per Ponte di Brenta.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi esistenti, posti a cavallo e/o a ridosso della linea ferroviaria, vengono mantenute le indicazioni di “capannoni commerciali” e non più produttivi, mentre è prevista la riconversione completa delle industrie esistenti tra il Piovego e via Tommaseo.

Il “Piano Piccinato”, adottato nel 1954 e riadottato nel 1955, veniva approvato con Decreto Ministeriale nel 1957, con prescrizioni e modifiche rispetto al progetto presentato, relative prevalentemente a:

- il tracciato autostradale che, previsto parallelo alla linea ferroviaria, viene spostato a nord, nella posizione attuale;
- la zona industriale che, approvata con legge speciale, ha modificato il Piano, estendendo la nuova destinazione fino ad interessare tutto il territorio compreso tra la linea ferroviaria per Venezia a nord, il confine del territorio comunale ad est, la località di Granze a sud ed il Canale Scaricatore ad ovest per una superficie di quasi 10 milioni di metri quadrati.

I contenuti pianificatori dei due strumenti generali (1923 e 1954 - 1957) hanno come obiettivo comune l'organizzazione organica e coerente del sistema insediativo, al fine di creare un unico organismo

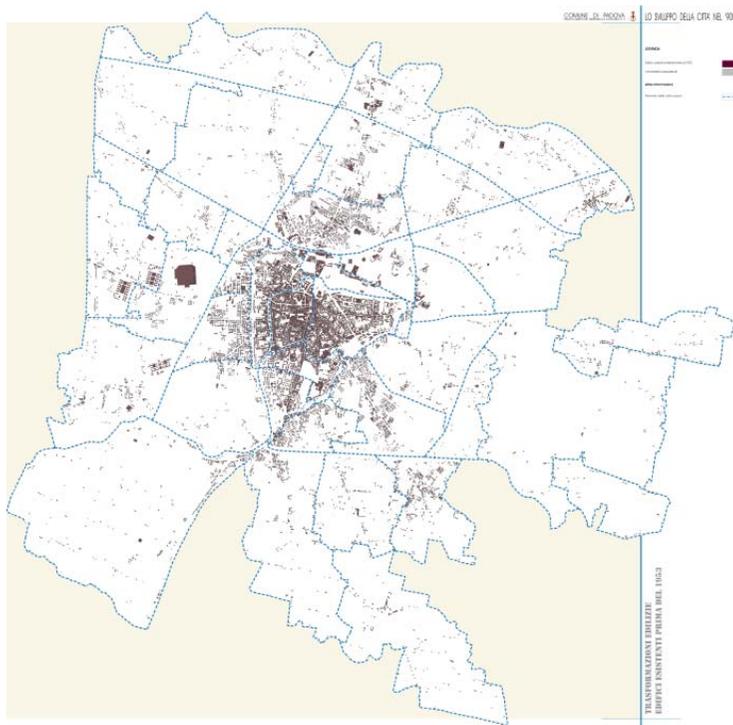


“Città”, funzionale in tutte le sue parti, tra loro coerentemente collegate. Tutti e due i “Piani” hanno un fattore che li accomunano, cioè quello “economico”. Il Piano del 1923 ha come obiettivo principale quello di dare ordine agli insediamenti, prevalentemente produttivi, che si andavano realizzando a ridosso della ferrovia e di risanare le situazioni insalubri esistenti, fornendo poi un disegno complessivo ed un’idea precisa della città futura e gestendo al meglio lo sviluppo economico – produttivo in atto.

Il “Piano Piccinato” è il disegno organico della città futura e viene approvato in un periodo storico di generale sviluppo economico, che ha consentito di realizzare, in tempi assolutamente brevi, la maggior parte delle previsioni insediative indicate dallo stesso “Piano”.

La ricostruzione delle trasformazioni edilizie avvenute tra il 1953 ed il 1996 sul territorio comunale, effettuata dal prof. Umberto Trame, evidenzia in modo chiaro e significativo come la città, quasi in tutte le sue parti (compresa la zona industriale) sia stata realizzata nel periodo del boom economico degli anni sessanta e primi anni sessanta e che possiamo definire più specificatamente tra il 1957 (data di approvazione del Piano Regolatore Generale) e il 1975 (anno della rilevazione aerofotogrammetrica assunta come riferimento all’indagine).

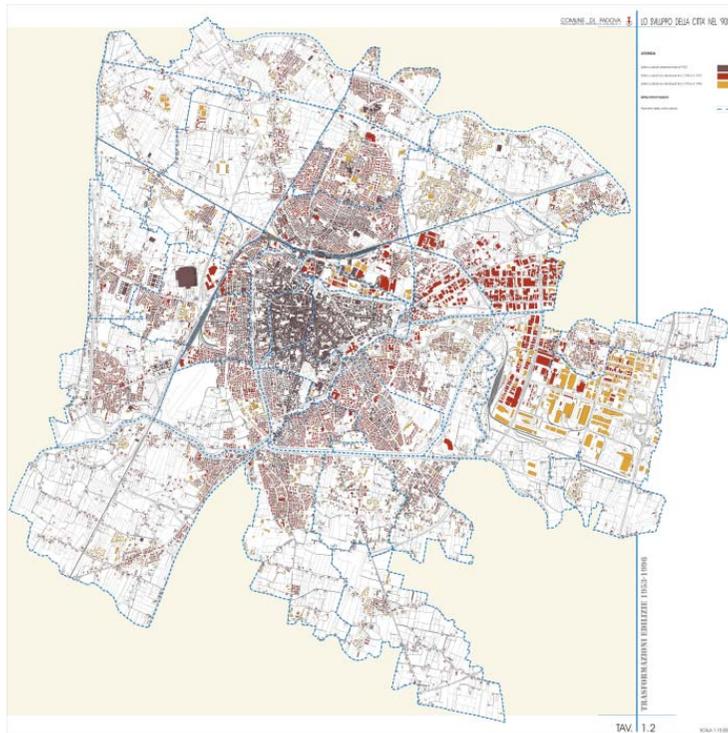
Le previsioni del P.R.G. avvenivano prevalentemente mediante approvazione di strumenti urbanistici attuativi, in quanto le nuove aree



edificabili erano per la maggior parte non edificate ed è significativo il numero di oltre 250 Piani di Lottizzazione approvati tra il 1957 ed il 1977.

Le condizioni economiche generali fanno del 1977 un anno particolare, in quanto:

- viene raggiunto il massimo della popolazione residente e inizia la progressiva diminuzione della stessa;
- l'andamento dell'economia è caratterizzato da un significativo rallentamento;
- per quanto riguarda la gestione del territorio, viene approvata la Legge n. 10 che, con l'istituzione dei Programmi Pluriennali di Attuazione, a Padova blocca l'approvazione di nuovi strumenti urbanistici attuativi fino al 1985.



Come detto, la città, così come appare, è stata edificata prevalentemente nel ventennio 1957 – 1977; il ventennio successivo ha visto, da un lato attuarsi la poca edificabilità residenziale privata residua, dall'altro l'approvazione e la realizzazione di numerosi Piani di Edilizia Economica e Popolare, che hanno segnato lo sviluppo (se non il formarsi) di località urbane particolarmente significative, quali San Carlo, Mortise, Camin, Granze, Mandria, Torre. Ma anche, per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, si realizza il pressoché completamento della Zona Industriale.

Se i quarant'anni dall'approvazione del "Piano Piccinato" al 1997 hanno visto prevalentemente la trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate, nei dieci anni successivi buona parte degli interventi hanno riguardato ambiti già edificati, con la saturazione di lotti liberi, la ricostruzione di edifici costruiti negli anni '40 e '50, e, soprattutto, la riconversione a fini residenziali - commerciali e/o direzionali delle aree occupate dalle attività produttive insediate all'inizio del secolo e negli anni '50/'60, ed ora di fatto inserite in ambiti insediativi prevalentemente di tipo residenziale.

Tradizionalmente, nel Comune di Padova, il Piano Regolatore non è visto come uno strumento statico, ma come un quadro di riferimento generale che consente una visione completa delle previsioni insediative, ma è modificabile nell'attuazione per rispondere alle necessità che nel tempo potranno manifestarsi, sia per esigenze economico-sociali che di realizzazione di nuovi servizi.

Le modifiche più significative, per estensione territoriale e contenuti specifici, al Piano Regolatore Generale (1954 - 1957) sono state introdotte con:

1974 - 1977 Variante Generale al Piano Regolatore Generale.

1979 - 1983 Variante per i Servizi e alle Norme.

1992 Variante per il Centro Storico.

2001 - 2007 Variante per la ridefinizione dei Servizi e delle Norme.

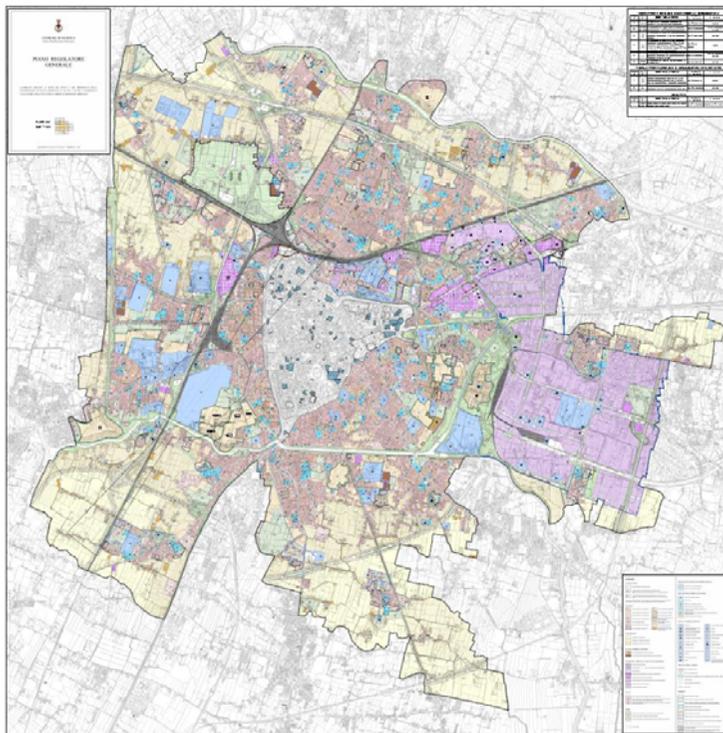
L'ultima "Variante ai servizi" il cui iter di approvazione è durato dal 2001 al 2007, con importanti discussioni e modifiche nei propri contenuti, ha rappresentato un risultato estremamente importante per la pianificazione della città, anticipando i contenuti della nuova legge urbanistica sulla perequazione e rendendo possibile l'attuazione di una rete di corridoi ambientali e l'avvio della riqualificazione dell'ambito urbano edificato.

Oltre a queste importanti revisioni "generali" sono state approvate numerose altre varianti puntuali, e precisamente 17 nel periodo dal 1957 al 1974 e oltre 300 dal 1974 ad oggi. Esse hanno interessato ambiti particolari del territorio e erano finalizzate alla realizzazione di particolari e specifici servizi, che vanno dalla scuola alla pista ciclabile, nonché alla riclassificazione del territorio agricolo, alla riorganizzazione delle previsioni del centro Direzionale, all'introduzione della "Zona Insediativa periurbana", all'individuazione delle aree da destinare all'edilizia pubblica e, non da ultima, alla riorganizzazione del quadrante di Padova Est.

Il legislatore regionale, rispetto all'approvazione dei piani regolatori e le loro varianti, ha riconosciuto che "la gestione dello strumento urbanistico principale non può essere statica ed estremamente vincolante nel tempo", ed inoltre "non può essere compito precipuo dell'ente superiore la valutazione sulla opportunità o meno di realizzare particolari destinazioni urbanistiche di limitata importanza



territoriale”. Sulla base di queste considerazioni la Regione Veneto ha dapprima modificato con la L.R. n. 21 del 1998 l’art. 50 della Legge urbanistica regionale, dando direttamente al Comune la facoltà di approvare e gestire le varianti al Piano Regolatore Generale per la realizzazione dei Servizi, e con la nuova Legge Regionale “Norme per il governo del Territorio”, del 23 aprile 2004, n. 11 ha diviso il Piano Regolatore in due parti distinte: il “Piano di Assetto del Territorio” (P.A.T.), approvato dalla Giunta Regionale, come strumento “quadro” di riferimento per la gestione del territorio ed il “Piano degli Interventi” (P.I.), come strumento prettamente operativo gestito direttamente dall’Amministrazione Comunale.



LA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 11/2004

Un nuovo modo di gestire il territorio

Per comprendere come la gestione e l'uso del territorio abbiano assunto nel tempo modi, ma soprattutto contenuti, particolari e specifici, è significativa la lettura delle leggi che hanno regolamentato nel tempo questo tipo di attività, con particolare riferimento al titolo I° dell'art. 1 delle stesse.

1) Legge 17 agosto 1942, n. 1150

Legge urbanistica e disposizioni generali

Titolo I° Ordinamento statale dei servizi urbanistici

Art. 1 Disciplina dell'attività urbanistica e suoi scopi

“L'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere nel territorio del Regno sono disciplinati dalla presente legge...”

2) Legge Regionale 2 maggio 1980, n. 40

Norme per l'assetto e l'uso del territorio

Titolo I° Il processo di pianificazione

Art. 1 Finalità

“La gestione e la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio della Regione sono programmate e disciplinate nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- 1) salvaguardia delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio;
- 2) equilibrato sviluppo della comunità regionale attraverso il controllo pubblico degli insediamenti produttivi e residenziali secondo criteri di economia nell'utilizzazione del suolo e delle sue risorse.

Le scelte per l'assetto del territorio sono stabilite in armonia con la programmazione nazionale e regionale, garantendo la partecipazione degli enti, delle organizzazioni sociali e dei cittadini.”

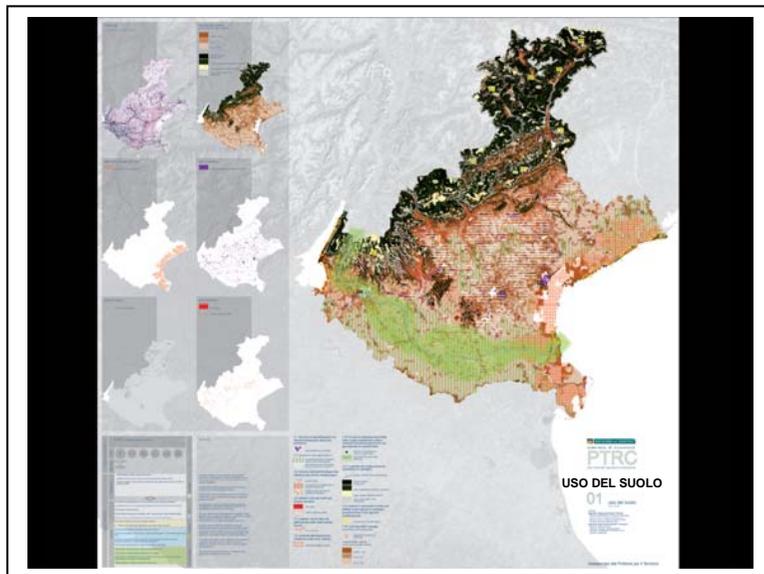
3) Legge Regionale 27 giugno 1985, n. 61

Norme per l'assetto e l'uso del territorio

Titolo I° Il processo di pianificazione

Art. 1 Finalità e deleghe

“La gestione e la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio della Regione sono programmate e disciplinate nel rispetto dei seguenti obiettivi:



- 1) salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio;
- 2) equilibrato sviluppo della comunità regionale attraverso il controllo pubblico degli insediamenti produttivi e residenziali secondo criteri di economia nell'utilizzazione del suolo e delle sue risorse;
- 3) approfondita e sistematica conoscenza del territorio in tutti gli aspetti fisici, storici e socio-economici.

Le scelte per l'assetto del territorio sono stabilite in armonia con la programmazione nazionale e regionale, garantendo la partecipazione degli enti, delle organizzazioni sociali e dei cittadini.”

4) Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11

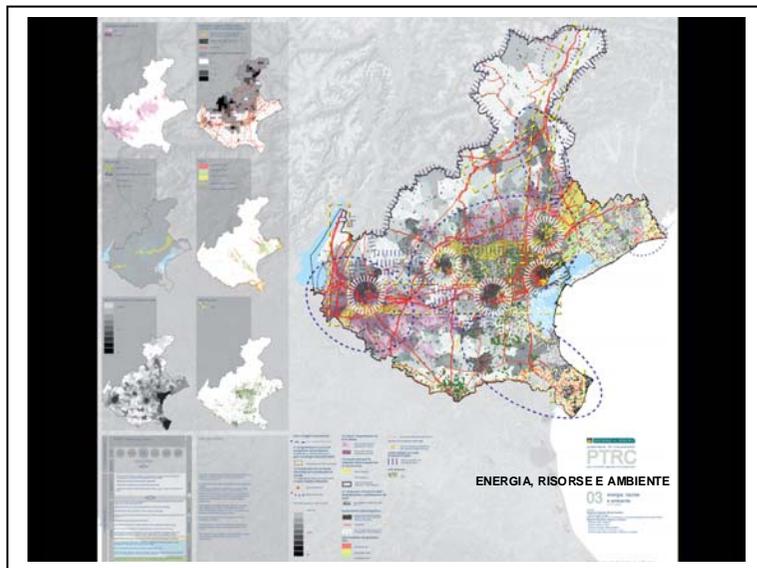
Norme per il Governo del territorio

Titolo I° Principi generali

Capo I° Finalità e livelli di pianificazione

Art. 1

“La presente legge, ... detta le norme per il governo del territorio del Veneto, definendo le competenze di ciascun ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale, di competitività e di riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita...”



Nel 1942, periodo storico caratterizzato dallo sviluppo industriale delle grandi città e dal conseguente inurbamento della popolazione, il legislatore ha ritenuto opportuno approvare una legge che disciplinasse “l’assetto e l’incremento edilizio dei centri abitati”. Il Piano Regolatore Generale, regolamentato dalla nuova normativa, suddivide il territorio secondo specifiche destinazioni, finalizzate ad una coerente compresenza di aree edificabili ed aree per la formazione di spazi pubblici o da riservare ad edifici pubblici. Il tutto definendo un organismo insediativo così come ancora è rappresentato nei Piani Regolatori, ma con lo scopo specifico di regolamentare l’incremento edilizio delle città e dei paesi.

In un contesto territoriale scarsamente edificato e dove le grandi città si stavano allora consolidando ed inurbando, la legge urbanistica consente di vedere il piano regolatore come strumento generale di programmazione per disegnare la città futura. Nella costruzione della città ideale veniva posta particolare attenzione al giusto equilibrio insediativo tra aree edificate e spazi liberi, spesso non considerando le caratteristiche intrinseche e specifiche dei territori che sarebbero stati trasformati.

La visione dell’urbanistica come strumento prevalentemente di controllo del processo edificatorio piuttosto che di valutazione e salvaguardia anche del territorio e delle presenze naturalistiche ed

ambientali in esso presenti, è chiaramente evidente nelle leggi che nel tempo hanno integrato e modificato la stessa legge fondamentale.

La Legge 6 agosto 1967, n. 765 “Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica n. 1150”, la Legge 28 gennaio 1977, n. 10 “Norme per la edificabilità dei suoli” e la Legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l’edilizia residenziale” hanno, sia nel titolo che nei contenuti, l’obiettivo, da un lato di precisare i rapporti tra aree edificabili e servizi o spazi liberi e dall’altro di definire le modalità e le caratteristiche specifiche degli interventi edilizi e la natura fiscale degli stessi.

Ancora una volta non vengono effettuate considerazioni e valutazioni particolari sulla natura e sulle caratteristiche dei territori da trasformare.

Nel 1980, a quasi quarant’anni dalla legge fondamentale sull’urbanistica, la Regione Veneto, sulla base delle deleghe legislative acquisite, emanava norme proprie per la gestione delle trasformazioni urbanistiche del territorio, legge che titolava “Norme per l’assetto e l’uso del territorio”, passando da una preminente valutazione edilizia del territorio, alla consapevolezza che le trasformazioni urbanistiche dovevano essere effettuate anche con l’obiettivo, dichiarato all’art. 1, di salvaguardare le componenti ambientali, culturali, economiche e sociali presenti nello stesso territorio.

La successiva L.R. n. 61 del 1985 modificava la precedente L.R. 40/80, rafforzando ancora le norme sull'uso del territorio nel suo complesso, ma sottolineando anche che le componenti ambientali e culturali, oltre che essere salvaguardate, vanno anche “valorizzate”. Ma essa non è riuscita a produrre gli stimoli necessari per modificare i metodi di gestione del territorio oramai consolidati, attenti all'utilizzo dello stesso e non alla salvaguardia delle risorse in essa contenute.

La presa di coscienza del legislatore regionale, che la definizione di nuovi strumenti urbanistici non può prescindere dalle considerazioni sulle modifiche al sistema ambientale che questi vanno a comportare, non si è tradotta nel varo di una legge che affrontasse, in modo nuovo e con strumenti adeguati, il problema delle modifiche all'utilizzo del territorio. Ancora una volta è stata lasciata alla “zonizzazione” ed ai vincoli imposti dal Piano Regolatore la “salvaguardia” e la “valorizzazione” delle componenti ambientali e culturali presenti sul territorio.

Solo nel 2004, recependo le direttive della Comunità Europea, che pongono come azione prioritaria la protezione della salute umana e l'accorta e razionale utilizzazione delle risorse naturali, e riconoscendo che la modifica nell'utilizzazione del territorio non può essere semplicemente normata, ma che tutte le situazioni, i contesti, i programmi e le utilizzazioni delle aree, presenti e programmati, vanno “governati” con il fine ultimo di migliorare la qualità della vita, il

Consiglio Regionale ha significativamente innovato la propria legislazione con la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”.

Con tale legge, facendo propri i mutamenti culturali e la sensibilità ambientale, nonché i nuovi indirizzi legislativi che altre regioni avevano già adottato e che andavano formandosi anche a livello nazionale, il legislatore regionale ha modificato in modo radicale il metodo tradizionale di affrontare la materia urbanistica, ridefinendo non solo le funzioni ed i compiti amministrativi, ma introducendo nuovi strumenti, modi e criteri di pianificazione, per “governare” in modo sostenibile il sistema insediativo territoriale.

Al posto del Piano Regolatore Generale sono stati introdotti due strumenti di pianificazione principali, il Piano di Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi e sono introdotte una serie di opportunità finalizzate alla riqualificazione ambientale ed all’attuazione delle azioni programmate.

Il Piano di Assetto del Territorio è lo strumento che definisce le strategie per la realizzazione della “nuova città”, indica gli obiettivi da raggiungere e, attraverso le valutazioni ambientali strategiche, ne misura gli impatti che questi avranno nell’ambiente e le eventuali compensazioni che dovranno essere attuate per migliorare la qualità della vita. Le disposizioni strutturali strategiche contenute nel P.A.T. individuano gli interventi necessari e funzionali alla costruzione del

disegno della nuova città, ma essi, ed è questa la novità della legge, non costituiscono vincoli urbanistici né diritti edificatori definiti, quantificabili e territorialmente individuabili. Il P.A.T. stabilisce le quantità, sia degli insediamenti che dei servizi, le linee preferenziali di sviluppo del sistema insediativo, gli ambiti da salvaguardare e da valorizzare (sia in funzione dei nuovi insediamenti che di quelli esistenti), le parti della città da riqualificare e individua le parti del territorio sottoposte a vincoli di natura specifica e sovraordinata rispetto alle competenze comunali.

Mediante una approfondita analisi degli insediamenti esistenti e delle caratteristiche specifiche del territorio, con attenzione al miglioramento della qualità della vita nelle parti già edificate e al mantenimento delle caratteristiche naturalistiche-ambientali delle parti non edificate, il P.A.T. costruisce il “progetto” della città futura, ma salvaguardando e valorizzando l’ambiente naturale. Con la nuova legge si abbandona quindi il modus operandi, di considerare l’urbanistica ed il territorio come mera gestione di “quantità”, per ritornare alla progettazione della città in una visione complessiva del territorio e con l’obiettivo di migliorare la “qualità” della vita e gli insediamenti, sia esistenti che futuri, rispettando l’ambiente e le sue caratteristiche.

Il P.A.T. diventa lo strumento di riferimento per il governo del territorio, e, data la sua importanza, le scelte in esso contenute vanno rappresentate prima come indicazioni di principio in un “Documento

Preliminare”, (sottoposto anche al processo di concertazione e partecipazione) e poi, dopo l’adozione, la pubblicazione, le controdeduzioni delle osservazioni e l’approvazione da parte del Consiglio Comunale, va approvato dalla Giunta Regionale e/o Provinciale. L’approvazione degli strumenti urbanistici che danno avvio all’attuazione del “Programma”, primo fra tutti il Piano degli Interventi, viene invece dalla legge lasciato al Consiglio Comunale. Se il P.A.T. è il “Programma”, il disegno della nuova città, il Piano degli Interventi è lo strumento attuativo principale, che riporta le previsioni programmatiche sul territorio dando alle stesse valore giuridico, sia che si tratti di interventi pubblici che privati. Il P.I. è sì un programma di interventi, ma a tempo determinato; in esso vengono indicate le aree per i progetti di intervento che saranno realizzati, sia dai soggetti privati che dalla pubblica Amministrazione, in un periodo massimo di cinque anni, pena la perdita del valore giuridico dato a tali aree e quindi l’impossibilità di esproprio per le aree con destinazione pubblica e la perdita dell’edificabilità per le aree dei privati, almeno fino all’eventuale inserimento nel nuovo P.I.-

Alla rivoluzione filosofica del concetto di Piano Regolatore (suddiviso nei due strumenti sopra descritti P.A.T. e P.I.), il legislatore regionale, recependo modalità di gestione attuative già in essere e/o sperimentate con altre leggi regionali abrogate, nonché la difficoltà per le Amministrazioni di acquisire le aree per le opere pubbliche, ha introdotto con la Legge 11/2004 nuove modalità ed opportunità per la

gestione e la realizzazione degli interventi quali: la compensazione edilizia, il credito edilizio, la perequazione, gli accordi di pianificazione, le intese.

La COMPENSAZIONE EDILIZIA è il metodo alternativo all'esproprio per la realizzazione di opere pubbliche. Le norme del P.A.T. e/o del P.I., stabiliscono che, a fronte dell'esproprio, viene assegnata alle aree destinate a "servizi" una potenzialità edificatoria, che può essere realizzata, come Credito Edilizio, su aree che il comune indicherà e/o metterà a disposizione. La mancata accettazione da parte del privato della potenzialità edificatoria consentita legittima in ogni caso il Comune all'esproprio dell'area interessata.

Il CREDITO EDILIZIO, oltre che essere modalità di attuazione della compensazione edilizia, consente di trasferire volumi relativi ad attività non coerenti con il sistema insediativo esistente (capannoni industriali e/o artigianali in zona residenziale e/o agricola, cubature eccedenti su aree da riqualificare), in altra parte stabilita dal Comune. Il credito edilizio può essere applicato nella zona di riconversione urbanistica e/o di trasformazione per consentire di realizzare le aree a verde e/o i parcheggi necessarie ad una migliore organizzazione edilizia e qualità della vita.

La PEREQUAZIONE è il metodo generalmente previsto nel caso di nuove aree di espansione, libere da edifici, dove, a fronte di una

potenzialità edificatoria, deve essere ceduta al Comune una superficie definita, generalmente destinata a servizi.

Gli ACCORDI DI PIANIFICAZIONE sostituiscono di fatto i Piani di Riqualificazione Urbanistica della precedente Legge. Il Comune, su sua proposta e/o di quella dei privati proprietari delle aree, concede la realizzazione di interventi edilizi privati in cambio della realizzazione di opere pubbliche. Le volumetrie saranno stabilite in modo che l'utile del soggetto privato sia commensurato a quello derivato al Comune dalla realizzazione dell'accordo stesso.

Le INTESE sono gli accordi che il Comune attua con altri Enti ed Amministrazioni pubbliche per la modifica della destinazione urbanistica delle aree di proprietà di questi ultimi. La L.R. 11/2004, con le modalità sopra descritte e con l'attenzione prevalente alla qualità della vita, alla partecipazione e la concertazione alla definizione delle scelte strategiche, alla valutazione ambientale sulle conseguenze di tali scelte e la giusta motivazione rispetto ad opportunità alternative, alla verifica nel tempo delle scelte operate al fine di valutarne l'effettiva sostenibilità ed eventualmente poter apportare al P.A.T. le modifiche necessarie per migliorare i valori di qualità ed efficienza ambientali, ha indicato un metodo nuovo, specifico ed importante, non solo per la gestione ma soprattutto per il "Governo" del territorio.

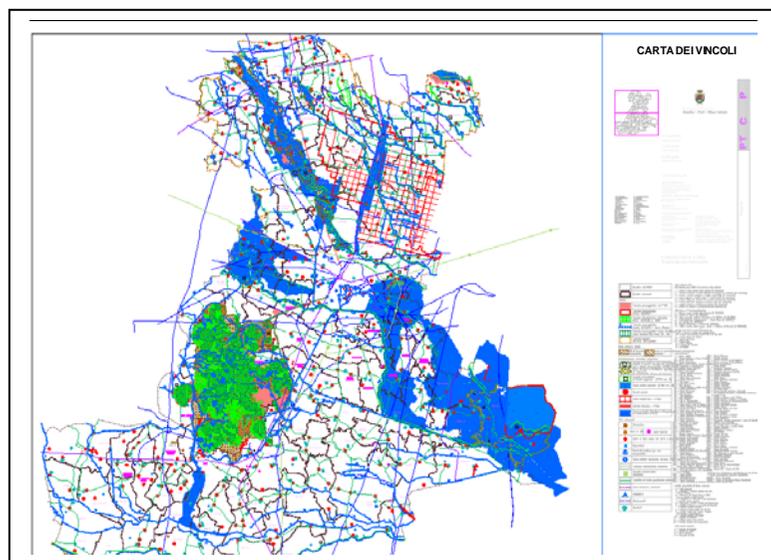
LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

Il confronto con i processi di metropolizzazione

Negli ultimi trenta anni anche Padova, come diverse altre grandi città e sistemi urbani del Paese, ha vissuto un'evoluzione che ne ha profondamente mutato i tratti, ridisegnando nel tempo i confini di un territorio storicamente caratterizzato da una fortissima integrazione con i comuni contermini.

L'integrazione tra la città centrale e il resto del territorio si è fatta ancora più stretta, sia per quanto riguarda le relazioni sociali e culturali, sia per le relazioni economiche, gli spostamenti che oggi avvengono più in base al commercio, alla cultura, allo svago e al tempo libero che al risiedere. Lo stesso sistema di relazioni fra le strutture ed i servizi delle amministrazioni è talmente elevato da rendere ormai superata la tradizionale dimensione amministrativa e di appartenenza al singolo comune. La città si presenta come un continuum urbanizzato con i comuni limitrofi, che dimostrano di avere gli stessi problemi relativi alla mobilità, alla pianificazione urbanistica, alla tutela dell'ambiente, alla gestione dei servizi socio-sanitari.

Esiste nei fatti un'area significativa attorno a Padova, rappresentata dall'asse infrastrutturale est – ovest (il Corridoio 5 verso Venezia e Treviso e verso Vicenza – Verona), che è però integrata da un sistema di direttrici a raggiera, attorno alle quali si sono sviluppati e addensati gli insediamenti (verso Bassano, verso Rovigo, verso Treviso, ecc.).



Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) descrive l'armatura urbana veneta come "reticolare", in grado di raggiungere la complessità e la forza di un unico grande "sistema metropolitano" attraverso la connessione delle parti e la specializzazione e la complementarità dei compiti dei diversi nodi della rete. In questa armatura urbana si distingue il "sistema metropolitano centrale", che comprende quattro città (Venezia - Mestre, Treviso, Padova, Vicenza), le numerose città intermedie (Castelfranco, San Donà di Piave, Cittadella, Mogliano Veneto, Dolo, Mira, ecc.) e i territori sottoposti di loro influenza.

Il piano interpreta il territorio regionale come una città-regione ambientali (laghi, fiumi, sistema alpino e pedemontano, laguna): metropolitana, con all'interno le pause rappresentate dai grandi sistemi ambientali (laghi, fiumi, sistema alpino e pedemontano, laguna): ambientali (laghi, fiumi, sistema alpino e pedemontano, laguna): Quella che siamo comunemente abituati a chiamare città ha quindi assunto una nuova dimensione geografica e territoriale, configurandosi come una vera e propria "regione urbana", che richiede visioni e politiche più complesse, e che abbisogna di nuove forme di governo, nel quadro delle relazioni con il resto del sistema Veneto, ma anche con il sistema delle principali città europee.

In questa direzione s'inserisce anche il progetto strategico per il rafforzamento dell'Asse metropolitano Padova - Venezia, una vera e

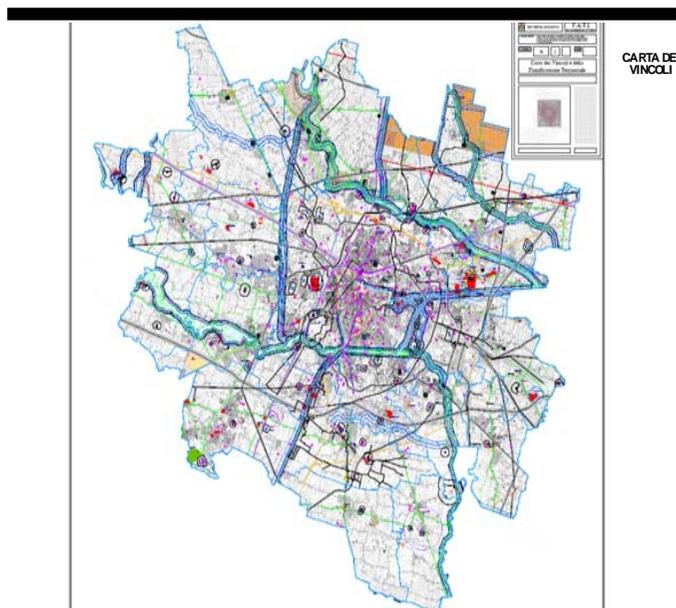
propria “città bipolare” unitaria e integrata, individuata quale elemento strutturante e portante del sistema competitivo del nord – est.

Le direttive strategiche del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vengono sviluppate dai Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali (P.T.C.P.) che declinano su territori specifici i contenuti di salvaguardia e di sviluppo del territorio.

Per affrontare i problemi di metropolizzazione alla scala intercomunale, la legge prevede, oltre ai tradizionali piani provinciali, la possibilità di aggregazioni comunali volontarie, a geometria variabile, formate su temi, problemi, progetti specifici, che possono (Territoriale Intercomunale), in grado di articolare e specificare, meglio territorializzandole, le scelte del piano territoriale provinciale.

Il P.A.T.I. riguarda quindi ambiti sovracomunali, ritenuti omogenei per caratteristiche insediativo-strutturali, geomorfologiche, storico-culturali, ambientali e paesaggistiche, ed ha come finalità il predisposizione di una disciplina urbanistica ed edilizia unitaria per ambiti intercomunali, la definizione di meccanismi di “perequazione territoriale” attraverso l’equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i Comuni interessati.

La Provincia di Padova ha suddiviso il proprio piano provinciale in 9 ambiti territoriali omogenei. Presso ciascun di essi è stato costituito un Ufficio di Piano, che svolge funzioni di coordinamento tecnico e organizzativo e di segreteria e ospita le riunioni del tavolo tecnico e



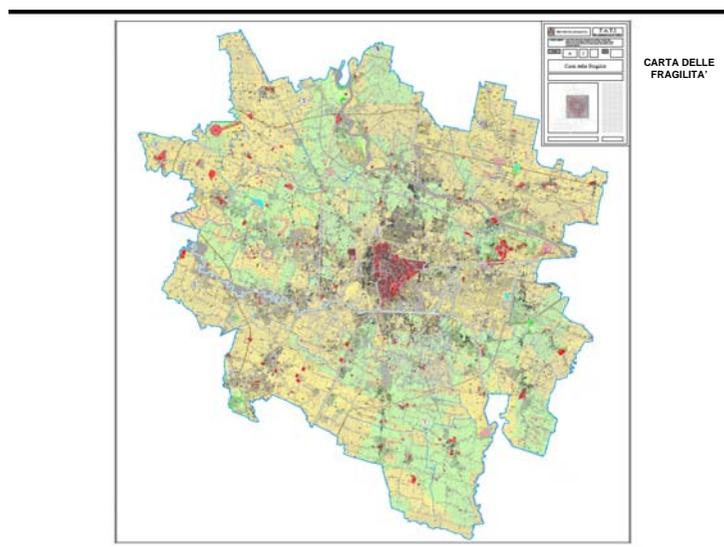
politico. L'Ufficio cura inoltre le banche dati territoriali, le progettualità, e svolge un compito di gestione e controllo .

Sulla scorta delle strategie del proprio strumento di coordinamento territoriale, la Provincia ha assunto il ruolo di ente interlocutore nei confronti dei singoli comuni per la promozione e il coordinamento di attività di rilevante interesse sovracomunale, elaborando, in regime di copianificazione con i Comuni e la Regione, i P.A.T.I. di sette dei nove ambiti provinciali.

Il P.A.T.I. della Comunità metropolitana di Padova (organismo volontario costituito nel 2001), coordinato dalla Provincia, comprende oltre a Padova 16 + 1 Comuni della cintura metropolitana, per complessivi 420 mila abitanti (circa 210 mila dei quali della città capoluogo), rispetto ai 104 Comuni che compongono la Provincia di Padova.

Il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale disciplina i territori della Comunità Metropolitana relativamente a sei temi:

- il sistema ambientale;
- la difesa del suolo;
- i servizi a scala sovracomunale;
- il sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità;
- i poli produttivi;



- le fonti di energia rinnovabili.

Tutti gli altri tematismi rimangono di competenza dei singoli piani d'assetto comunali.

Relativamente ai temi di competenza, il P.A.T.I.:

- stabilisce gli obiettivi della pianificazione del territorio della Comunità metropolitana, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e perseguendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni programmate;
- determina le scelte di natura strategica di sviluppo del territorio;
- definisce le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità previsto per i vincoli urbanistici;
- detta le regole e i limiti cui devono attenersi i Piani di Assetto Territoriale (P.A.T.) e i Piani di Intervento (P.I.) in attuazione del P.A.T.I.-

La struttura organizzativa del P.A.T.I. è stata articolata in un tavolo politico, formato dai Sindaci o Assessori delegati, e in un tavolo tecnico, composto dai dirigenti/responsabili dei settori urbanistica, eventualmente coadiuvati da tecnici comunali e/o da tecnici esterni incaricati da ciascun Comune; e per la Provincia, dal responsabile del procedimento e dal referente tecnico provinciale e/o da eventuali

tecnici esterni incaricati per il coordinamento congiunto, per la verifica di coerenza con il P.T.C.P. e per il coordinamento con gli altri P.A.T.I. provinciali, nonché dai funzionari e/o dirigenti tecnici regionali.

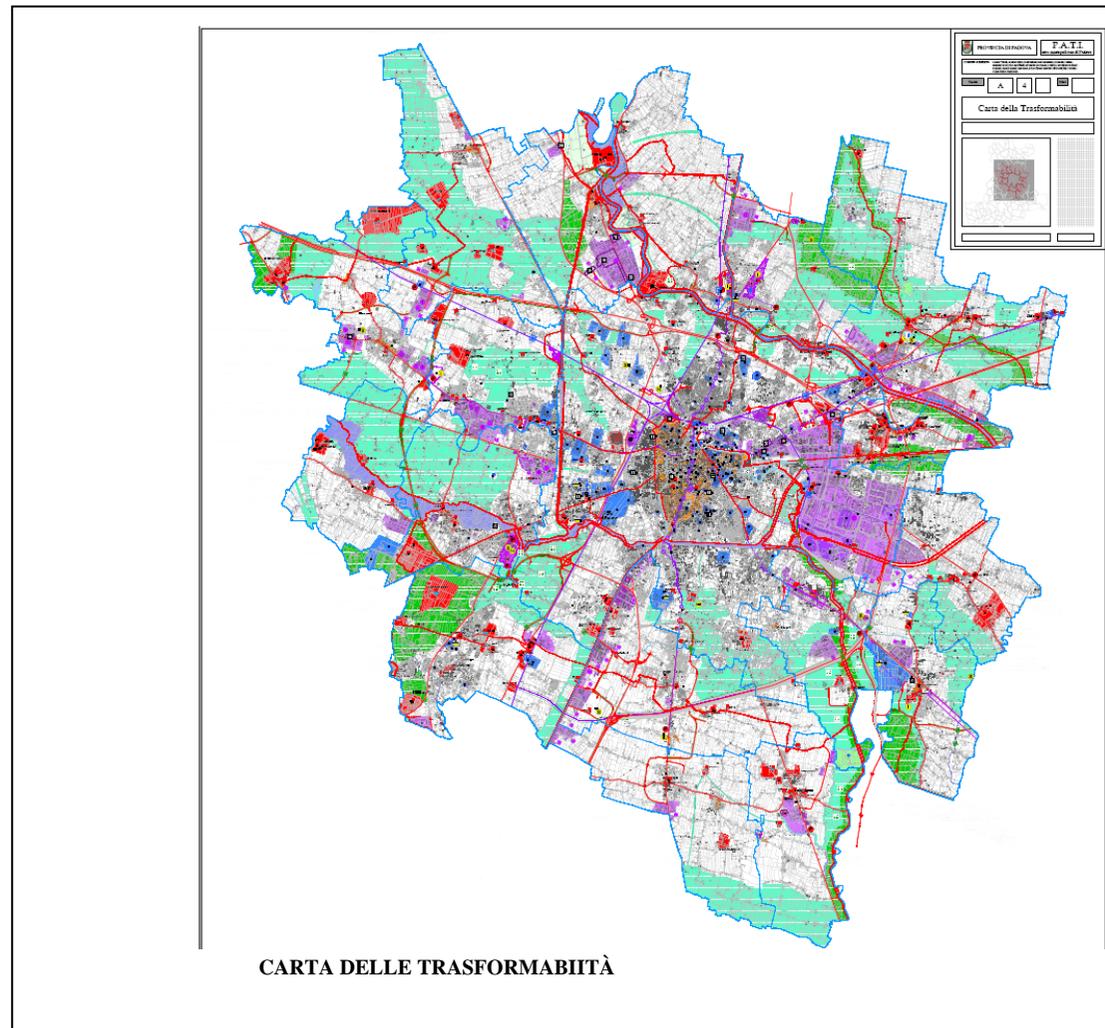
L'avvio del procedimento di formazione e approvazione del P.A.T.I. è avvenuto a seguito della presa d'atto, da parte di ciascuna Giunta Comunale, dello schema di "Documento Preliminare" di P.A.T.I. e dello Schema di Accordo di Pianificazione.

E' stato inoltre redatto un primo rapporto sul quadro conoscitivo, sulla concertazione e sulle verifiche di sostenibilità, corredato da prime proposte progettuali e normative, che delineano gli assetti strategici, anche alternativi, attualmente in fase di discussione all'interno delle singole Amministrazioni comunali. A seguito della redazione degli elaborati definitivi costituenti il P.A.T.I., il Consiglio Comunale ha adottato il Piano, assieme agli altri 17 Comuni, e lo ha depositato a disposizione del pubblico per la raccolta delle osservazioni.

Al termine della procedura di pubblicazione, in data 18.07.2011 si è riunita la conferenza di servizi decisoria tra i Comuni e la Provincia, mediante la quale è stato approvato il Piano e le controdeduzioni alle osservazioni pervenute.

Il P.A.T.I. assume quindi nei confronti del P.A.T. contenuti complementari per le parti ed argomenti trattati, rimandando le scelte strategiche indicate dal Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, elementi di riferimento per le scelte che dovranno essere effettuate dal P.A.T.-



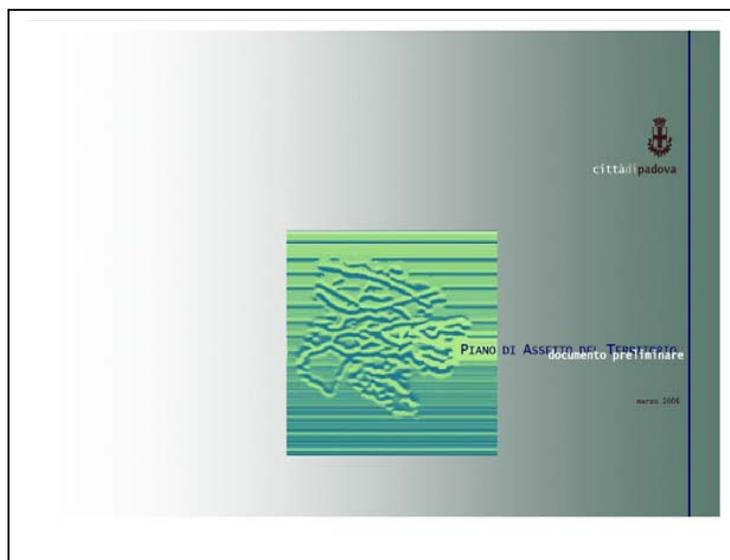
CAPITOLO 1 - DOCUMENTO PRELIMINARE

La finalità di coinvolgere i cittadini e le associazioni economico-sociali alle scelte di pianificazione del territorio, previsto dall'art. 2 della L.R. 11/20004, avviene sulla base di un "Documento Preliminare" approvato dalla Giunta Comunale, che riassume le prime riflessioni e scelte, sia strategiche che strutturali, che l'Amministrazione ritiene necessarie alla costruzione di una nuova città.

La Giunta Comunale ha ritenuto di anticipare il "percorso partecipativo" consultando, preventivamente all'approvazione del documento, attraverso Agenda 21, le Associazioni e gli Enti pubblici interessati e, attraverso i Consigli Circoscrizionali, i cittadini, per costruire già dal "Documento Preliminare", obiettivi e scelte strategiche condivise.

Gli obiettivi generali del "Documento Preliminare", approvato dalla Giunta Comunale il 17 marzo 2006, declinano localmente e territorializzare gli obiettivi definiti dalla nuova legge regionale, ovvero:

- la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- la tutela delle identità storico culturali e della qualità degli insediamenti;



- la salvaguardia e la valorizzazione dei tessuti storici, del paesaggio rurale, delle aree naturalistiche;
- la difesa dai rischi idrogeologici;
- il coordinamento con le più generali politiche di sviluppo.

Il raggruppamento degli obiettivi è legato alle scelte strategiche di assetto del territorio che dovranno essere definite per la costruzione del Piano e che il Documento ancora ed articola per i tre sistemi urbanistici principali:

- sistema ambientale;
- sistema infrastrutturale;
- sistema insediativo.

Già a partire dal P.A.T.I. e dal “Documento Preliminare” del P.A.T., particolare attenzione è stata dedicata alle scelte di assetto dei grandi servizi urbani (sanità, istruzione superiore, sistema fieristico, demaniale e militare, funzioni per lo svago e l'intrattenimento), delle infrastrutture (mobilità e intermodalità, ma anche reti tecnologiche ed energetiche), dei sistemi produttivi (allargando lo sguardo anche al tema dei “poli produttivi” di scala metropolitana).

Le scelte strategiche sono state poi correlate ai tematismi di carattere generale legati alle scelte di assetto del piano urbanistico comunale, articolati a partire da quelli definiti negli Atti di indirizzo di cui all'art.

50 della L.R. 11/2004, predisposti dalla Giunta Regionale (ottobre 2004), ovvero:

- i vincoli e pianificazione territoriale;
- le invarianti;
- le fragilità;
- la trasformabilità.

Il “Documento Preliminare” corredato dalla “Relazione Ambientale” sulle proposte strategiche è stato approvato dalla Commissione Regionale V.A.S., autorità ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), con parere n. 38 del 6 maggio 2008. Tale approvazione ha consentito sia l’attivazione del processo partecipativo, peraltro già avviato, sia la facoltà da parte del Comune di attivare la procedura di coprogettazione del Piano di Assetto Territoriale con la Provincia di Padova e la Regione stessa.

CAPITOLO 2 – ACCORDO DI COPROGETTAZIONE

L'innovazione della nuova legge urbanistica regionale non ha riguardato solo la struttura dei nuovi strumenti di pianificazione, ma ha indicato e sviluppato anche nuovi processi burocratici per la semplificazione delle procedure di approvazione dei Piani di Assetto del Territorio e, al fine di predisporre dei progetti già condivisi tra tutti gli Enti preposti all'approvazione degli stessi, ha introdotto la "procedura concertata".

La prassi di predisporre il progetto del Piano Regolatore da parte dei comuni, verificato e/o modificato successivamente dalle strutture proposte all'approvazione dello stesso, viene ora superata dalla possibilità di progettare assieme il nuovo "Piano", la cui approvazione definitiva diventa un atto formale per soluzioni già condivise.

Dopo l'approvazione regionale del "Documento Preliminare", la Giunta Comunale, con deliberazione n. 721 del 20 novembre 2007, ha approvato la bozza dell'Accordo di Pianificazione per la redazione del Piano di Assetto Territoriale da attivare tra Comune di Padova, Provincia di Padova e Regione.

L'accordo definitivo è stato poi sottoscritto dagli Enti soprarichiamati in data 30 novembre 2007.

CAPITOLO 3 – IL PERCORSO PARTECIPATIVO

Il coinvolgimento dei cittadini alla formazione degli strumenti di pianificazione e alle scelte che incidono sull'uso delle risorse ambientali è uno dei contenuti e delle finalità della Legge 11/2004. Le scelte di pianificazione, secondo tale legge, devono essere definite attraverso il confronto e la concertazione, sia con gli Enti pubblici che con le Associazioni portatrici di rilevanti interessi sul territorio o di interessi diffusi, nonché con i gestori dei servizi pubblici e di uso pubblico, così come recita l'art. 5 della stessa Legge 11/2004.

Nello spirito del massimo coinvolgimento dei cittadini per la definizione dei contenuti del nuovo Piano regolatore, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di particolare importanza il confronto, non solo con gli Enti ed Associazioni, ma anche con singoli cittadini, se interessati a portare contributi, anche di portata particolare e limitata, ma utili alla definizione dell'idea progettuale. La concertazione e la partecipazione sono state, pertanto, sviluppate mediante una pluralità di interventi e precisamente:

- la trasmissione, con lettera in data 17 marzo 2006 ai Presidenti dei Consigli di Quartiere del “Documento Preliminare” adottato, con l'invito a partecipare ad un incontro per l'illustrazione dello stesso il giorno 8 maggio 2006;

- la trasmissione, con lettera in data 22 marzo 2006, a 55 Enti Pubblici Territoriali ed Enti Gestori di Pubblici Servizi, del “Documento Preliminare” adottato, con l’invito a partecipare ad un incontro per l’illustrazione dello stesso il giorno 21 aprile 2006;
- la trasmissione, con lettera in data 22 marzo 2006, a 68 Associazioni ambientali, economiche e sociali del “Documento Preliminare” adottato, con l’invito a partecipare ad un incontro per l’illustrazione dello stesso il giorno 21 aprile 2006;
- l’illustrazione al Consiglio Comunale, nell’adunanza dell’8 maggio 2006, del “Documento Preliminare” e la sua presa d’atto con le indicazioni di cui alla Delibera n. 33 del 2006;
- l’avvio, nel mese di giugno 2006, di un processo di partecipazione dei cittadini, mediante una serie di attività organizzate dai singoli Consigli Circostrizionali, i quali, ognuno con metodologie e scelte partecipative proprie, hanno incontrato singoli cittadini e gruppi d’interesse per la definizione di proposte sui contenuti del P.A.T.; tale processo si è concluso nel 2007 con la presentazione pubblica dei risultati;
- il confronto con gli Enti ed Associazioni, oltre alla richiesta formale suddetta, è stato avviato attraverso un processo di verifica e confronto delle proposte progettuali che si andavano formulando, tramite l’ufficio di “Agenda 21”, che ha costituito al suo interno un gruppo tematico specifico “Piano di Assetto del Territorio”, per il

confronto e la definizione di proposte strategiche di interesse generale, sia per quanto riguarda il “Documento Preliminare” che il piano vero e proprio;

- l’attivazione di uno specifico “forum informatico”, gestito direttamente dalla Commissione Consiliare Urbanistica, finalizzato anch’esso a raccogliere le indicazioni degli interessati;
- il controllo, la verifica e la catalogazione, presso il Settore Pianificazione Urbanistica, delle proposte inviate direttamente al Comune da parte di cittadini interessati alla definizione del nuovo assetto urbanistico comunale.

Il nuovo Piano Regolatore comunale, così come previsto dalla nuova normativa urbanistica regionale, cioè suddiviso in due strumenti distinti e con proprie specificità di “programmazione” e di “attuazione”, è risultato di difficile esplicazione, soprattutto per i singoli cittadini, che identificano ancora il Piano Regolatore con l’edificabilità assegnata all’area di proprietà.

I contributi alla definizione delle scelte strategiche di piano hanno assunto pertanto contenuti diversi e più significativi se frutto di confronti nell’ambito di incontri programmati, rispetto alle proposte formulate spontaneamente dai singoli cittadini.

Il contributo fornito dai singoli cittadini con richieste dirette è stato estremamente modesto, in quanto le proposte sono risultate

generalmente legate alle singole proprietà e indirizzate a ottenere una potenzialità edificatoria superiore a quella consentita dal P.R.G. vigente.

In altri casi sono stati proposti interventi di nuove espansioni edilizie anche con procedimenti articolati, i cui contenuti normativi specifici sono materia di Piano degli Interventi; in sede di definizione progettuale le aree proposte sono state confrontate con le azioni strategiche generali ed eventualmente considerate nell'ambito delle linee preferenziali di sviluppo, rinviando la definizione normativa e dimensionale all'attuazione del Piano degli Interventi.

Il “forum informatico” è risultato un utile strumento d'informazione al quale hanno avuto accesso numerosissimi utenti; peraltro le proposte strategiche sono risultate non significative e le scarse proposte puntuali avanzate risultano analoghe a quelle formulate per iscritto.

Di particolare importanza sono stati invece gli apporti dei cittadini e delle associazioni che hanno partecipato agli incontri ed alle iniziative promosse dai Consigli Circostrizionali. Questi, eccetto uno, su stimolo dell'Amministrazione Comunale, hanno organizzato e programmato, ognuno in modo separato e con metodologia e gruppi di facilitatori diversi, una serie di attività che hanno coinvolto un numero considerevole di cittadini ed associazioni sui temi specifici.

Partecipando a tali attività, i cittadini hanno appreso la differenza tra il vecchio e il nuovo Piano Regolatore ed hanno formulato, anche se in

modo non omogeneo, proposte strategiche suddivise per sistemi di riferimento quali:

- sistema ambientale;
- sistema infrastrutturale;
- sistema insediativo,
- sistema delle centralità.

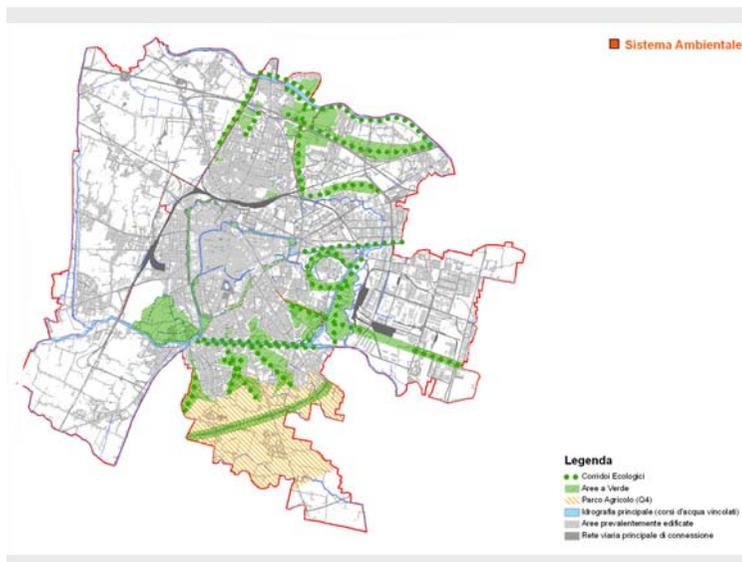
Ancorché sviluppate per gli ambiti territoriali dei singoli quartieri le indicazioni formulate, riunite in un quadro unico di sintesi, hanno consentito di definire delle proposte funzionali e coerenti rispetto alla quasi interezza del territorio comunale.

I risultati della concertazione avviata dai Consigli Circostrizionali può essere così riassunta e descritta:

1. Sistema ambientale

Il sistema ambientale viene riconosciuto nella rete dei principali corsi d'acqua che interessano la città, che dovranno rafforzare la loro caratteristica di corridoi ecologici principali e sui quali si dovranno attestare le grandi aree verdi e i parchi urbani.

Dai corsi d'acqua dovranno generarsi altri corridoi ecologici in grado di connettere, attraverso aree a verde, la zona agricola con le aree centrali fino al “Parco delle Mura e delle acque”, in particolare nella parte est-sud del territorio comunale.



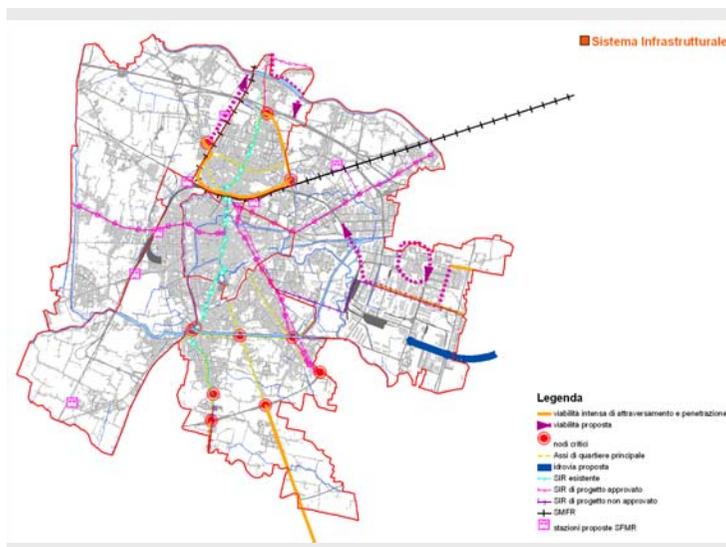
Per la parte nord, separata in modo piuttosto netto dalla linea ferroviaria, i corridoi ecologici che si staccano dal fiume Brenta andranno a collegare il Parco Morandi e formeranno una barriera verde a ridosso della linea ferroviaria per Castelfranco. Assumerà valenza di “parco” il vasto territorio, ora agricolo, a nord dell’autostrada, prevedendo delle connessioni ecologiche ambientali che da queste aree, attraverso gli impianti sportivi a sud dell’autostrada, collegheranno i parchi e gli impianti sportivi esistenti con il cavalcavia Grassi e con i nuovi insediamenti di San Lazzaro, in modo da formare un grande sistema ambientale integrato di spazi ed impianti per il tempo libero.

2. Sistema infrastrutturale

Le considerazioni sul sistema infrastrutturale esistente, caratterizzato da una intensa presenza di mezzi di trasporto, ha indotto a proporre delle azioni strategiche indirizzate alla razionalizzazione del sistema della mobilità ed all’incentivazione nell’uso del mezzo pubblico.

In particolare nelle intersezioni del sistema delle tangenziali con gli assi di attraversamento e penetrazione devono essere realizzati parcheggi scambiatori adeguatamente serviti dal mezzo pubblico.

Il trasporto pubblico dovrà essere potenziato, sia mediante la realizzazione delle altre linee tranviarie programmate, sia attraverso il sistema ferroviario metropolitano (S.F.M.R.) con fermate nei punti ritenuti strategici per la presenza di popolazione già insediata o per i servizi esistenti.



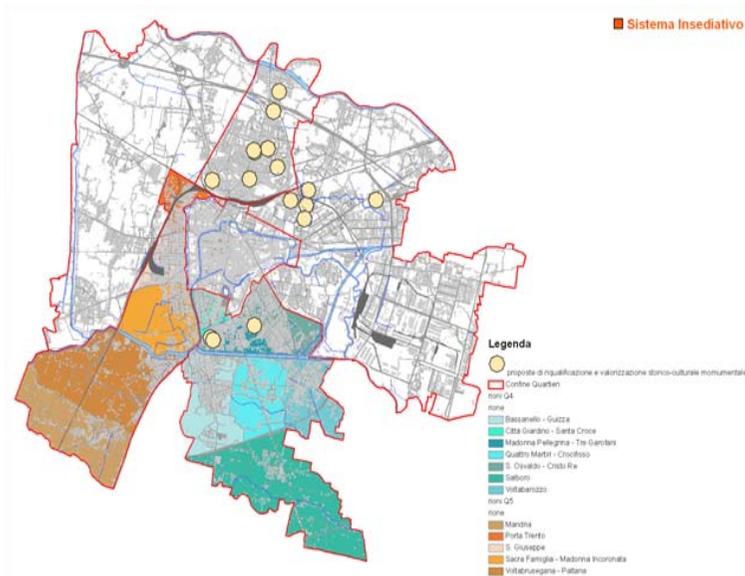
Oltre alla previsione di completamento dell'idrovia, come canale navigabile, vengono proposti alcuni nuovi assi stradali per il collegamento tra il cavalcavia Camerini ed il Comune di Vigodarzere, tra il Comune di Cadoneghe e la tangenziale nord, tra Corso Stati Uniti e la via Friburgo. E' stato inoltre richiesto il blocco del transito pesante che attraversa l'abitato di Camin.

Particolare attenzione viene posta al sistema delle piste ciclabili, che devono essere integrate tra loro e sviluppate prevalentemente separate dalla rete viaria principale e in modo da connettere sia il sistema insediativo esistente che il sistema ecologico proposto.

3. Sistema insediativo

L'analisi del sistema insediativo ha fatto emergere la necessità di caratterizzare e riqualificare il territorio edificato, individuando una rete di "centralità" che diano significato e valorizzino i borghi ed i rioni che nel tempo hanno perso in parte la loro particolare connotazione aggregativa.

La formulazione e/o il riconoscimento delle "centralità" sarà attuata in modo diverso nelle varie situazioni, all'interno o all'esterno del nucleo storico, come ambiti edificati da ricomporre in modo diverso e significativo, oppure piazze o edifici di particolare pregio o significato collettivo da valorizzare mediante interventi e manifestazioni di carattere culturale e manutentivo.



Le risultanze del percorso partecipativo attuato dai Consigli Circostrizionali ha assunto particolare significato nella definizione delle scelte strategiche di Piano, in quanto ha fatto emergere le necessità collettive per un diverso utilizzo del territorio.

Come per i Consigli Circostrizionali anche la partecipazione degli Enti ed Associazioni, sviluppata dall'ufficio Agenda 21, è stata guidata sui temi del sistema ambientale infrastrutturale ed insediativo.

In particolare, dal mese di giugno del 2006, si è avviata la fase di presentazione, discussione e partecipazione delle scelte strategiche del P.A.T., che ha visto coinvolte le forze economiche e sociali, ed in particolare un gruppo tematico di Agenda 21 appositamente costituito.

Il lavoro con il gruppo tematico di Agenda 21 ha contribuito a modificare, integrare ed arricchire, unitamente agli altri contributi pervenuti nella fase di presentazione, discussione e partecipazione del "Documento Preliminare", le sei tavole che delineano l'assetto strategico del P.A.T.-

In particolare, l'assetto strategico delle trasformazioni di medio – lungo periodo ("La città che cambia. Medio – lungo periodo"), è stato costruito sulla base delle riflessioni, delle discussioni e degli approfondimenti svolti all'interno del gruppo di lavoro di Agenda 21. Si tratta di un elaborato innovativo, che esemplifica i contenuti strategici proposti e che riguarda un periodo superiore a quello della

validità del P.A.T.; e che risultano rappresentati in maniera ideogrammatica ed esemplificativa.

Le tavole strategiche del P.A.T. si configurano complessivamente come linee guida per la redazione delle tavole “formali” del P.A.T., con particolare riferimento alla tavola delle trasformazioni.

Il Comune ha cercato, attraverso un confronto democratico, il *processo condiviso*, per accompagnare, nei diversi tempi e nelle differenti modalità, non solo la redazione dell'intero Piano di Assetto del Territorio, ma anche la modifica della Valutazione Ambientale Strategica dello stesso.

Le strutture e i processi attivi sono parte fondante dell'impianto di consultazione impostato per la V.A.S. del P.A.T. del Comune. E' attore principale è l'attivazione di Agenda 21: *“un processo multisettoriale e partecipativo per realizzare gli obiettivi dell'Agenda 21 a livello locale, attraverso la definizione e attuazione di un Piano strategico di lungo termine che affronta le problematiche prioritarie di sviluppo sostenibile a livello locale”*¹.

I soggetti portatori di interesse coinvolti sono stati, come detto,: Associazioni/Comitati Ambientali, Associazioni Culturali, Cooperative Economico-Sociali, Rappresentanze economiche, Enti Pubblici/Ambiente, Sindacati, Grandi servizi urbani, Collegi/Ordini professionali, Altri soggetti contattati su temi specifici.

¹ International Concil for Local Environmental Initiatives (ICLEI)

Con questi supporti si è progettata la consultazione per la V.A.S. del P.A.T. del comune di Padova in due principali momenti: una prima fase riguardante l'analisi dei sistemi individuati dal “Documento Preliminare” e la loro integrazione, valutandone criticità e tendenze, ed una seconda riguardante gli scenari alternativi di Piano e i risultati della stima degli effetti tramite l'Impronta Ambientale.

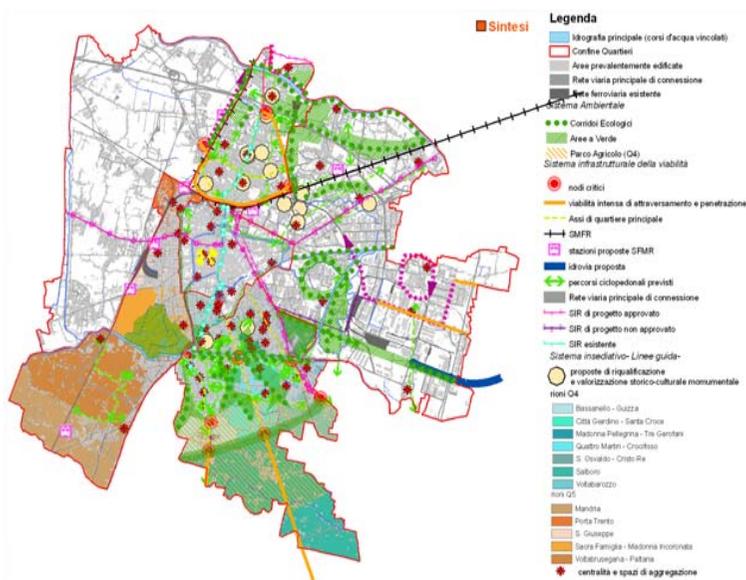
Il processo di consultazione è stato suddiviso in due fasi differenti:

- la prima fase (2006-2007) è stata svolta preliminarmente alla Relazione Ambientale ed i risultati hanno permesso di definire il così detto “quadro dinamico” nel quale sono state prese in considerazione le sinergie presenti nel territorio e sono state definite le dinamiche presenti nei sistemi analizzati allo stato attuale.

la seconda fase (2008) è stata svolta preliminarmente alla redazione del Rapporto Ambientale in modo da poterne assumere i risultati.

Tale impostazione del lavoro ha permesso di garantire l'integrazione della consultazione nella V.A.S. e nel processo di Piano.

Per tutti i dettagli relativi alla fase di consultazione della V.A.S. si rimanda all'allegato specifico all'interno degli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica.



CAPITOLO 4 - QUADRO CONOSCITIVO

Fondamentale per raggiungere le finalità di salvaguardia del territorio, enunciate all'art. 2 della L.R. 11/2004, è la conoscenza degli elementi che caratterizzano il territorio stesso.

Il legislatore ha pertanto stabilito che ogni Comune debba dotarsi, per la stesura dei nuovi strumenti di pianificazione, di un “Quadro Conoscitivo”, inteso come un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi di conoscenza raffrontabili.

Considerata la complessità dei temi e degli argomenti da trattare, lo stesso legislatore ha demandato alla Giunta Regionale la predisposizione di specifici atti d'indirizzo, indispensabili per una corretta raccolta ed elaborazione delle informazioni.

Per quanto riguarda il sistema delle “informazioni”, gli atti d'indirizzo hanno elencato, raccolto, ed indicato dove reperire tutti i dati necessari alla definizione dei contenuti del nuovo P.A.T.- La regione ha fornito alle Amministrazioni Comunali queste informazioni affinché le utilizzino per la stesura del Piano di Assetto del Territorio e le integrino per quelle parti, non sufficientemente sviluppate ma necessarie alla comprensione dei fenomeni presenti sul territorio comunale ed oggetto di possibili modificazioni.



Per rendere omogenea la lettura di tutte le informazioni del Quadro Conoscitivo ed avere la possibilità di definire in modo univoco “l'indice di qualità” per tutte le Amministrazioni Pubbliche, la Giunta Regionale ha stabilito che il quadro conoscitivo debba essere redatto secondo una serie di matrici prestabilite, che riguardano i tematismi di: “ARIA-CLIMA-ACQUA-SUOLO E SOTTOSUOLO-BIODIVERSITA’-PATRIMONIO INQUINANTI FISICI-ECONOMIA E SOCIETA’-PIANIFICAZIONE E VINCOLI”. Ad ogni tematismo sono associate delle informazioni fornite direttamente dalla Regione e/o reperibili dal comune, tutte con un codice identificativo specifico.

Le matrici contengono informazioni generali per tutti i comuni della regione; pertanto ogni singolo comune dovrà indicare quali informazioni ha utilizzato, le finalità delle stesse e le motivazioni che hanno indotto a non considerarne altre.

Inoltre, nel caso di indagini specifiche condotte e predisposte per conoscere realtà e/o problematiche non sviluppate in modo esaustivo dalle informazioni regionali, dovrà assegnare specifici codici e collocazioni, nell’ambito delle matrici fornite dalla Regione.

Le matrici sopra descritte sono ulteriormente suddivise per codici con riferimento alle lettere A, B, C, dove ai codici “A” e “B” sono associate le informazioni relative agli elementi ed alle indicazioni rappresentate nelle quattro tavole grafiche di progetto, mentre al

codice “C” sono associate tutte le altre informazioni utili alla definizione dei contenuti del P.A.T.-

Per quanto riguarda il Comune di Padova, nella definizione dei contenuti progettuali propri delle tavole 1-2-3-4 del P.A.T. e del testo normativo, sono state valutate tutte le informazioni fornite dalla Regione, operando una scelta tra quelle ritenute utili e quelle ritenute non interessanti e integrando le informazioni relative alla conoscenza del territorio agricolo e di quello urbanizzato, alla verifica della domanda insediativa, all’andamento demografico, allo stato di attuazione dell’attuale Piano Regolatore Generale, nonché alle altre informazioni specifiche, ritenute utili alla costituzione del nuovo Piano di Assetto del Territoriale.

DESCRIZIONE DELLE INFORMAZIONI

Il Quadro Conoscitivo, come si è detto, è formato da una molteplicità di informazioni, tutte finalizzate alla conoscenza del territorio, ma utilizzabili e rappresentabili in modo specifico e particolare. La sua descrizione puntuale diviene pertanto, oltre che di interesse solo per i cosiddetti esperti, anche poco utile alla comprensione delle motivazioni che hanno portato alle scelte di “Piano”.

Si è ritenuto pertanto, al fine di non appesantire la lettura delle informazioni, di non descrivere tutti i contenuti del “Quadro Conoscitivo”, ma di rinviare alla lettura completa dello stesso contenuto nei supporti informatici facenti parte degli elaborati del

P.A.T.- Si è limitata pertanto la presentazione a una estesa descrizione delle indagini e delle elaborazioni dei dati effettuata dal Comune e alla rappresentazione sintetica delle matrici, con l'indicazione dei dati forniti dalla Regione ed utilizzati, di quelli non utilizzati e di quelli integrati dal Comune.

Le indagini effettuate dal Comune per l'integrazione dei dati forniti dalla Regione risultavano fondamentali per assolvere alle prescrizioni di legge, ma soprattutto per la verifica degli obiettivi enunciati nel "Documento Preliminare".

ELENCO E DESCRIZIONE DELLE INTEGRAZIONI AL "QUADRO CONOSCITIVO"

La descrizione viene presentata, non secondo l'importanza del dato, ma secondo lo schema delle matrici del Quadro Conoscitivo.

1. Elaborati cartografici

Parte della cartografia fornita non è stata utilizzata, in quanto non coerente come tipologia e/o sede di rappresentazione a quella prevista per il P.A.T. o perché non aggiornata; in altri casi essa è stata sostituita con rappresentazioni più recenti.

Per i confini comunali, che sono indicati in una pluralità di rappresentazioni (A&G, PRG, IGM, Censuaria, Catasto), sono stati assunti quelli catastali, in quanto documenti che non solo delimitano l'area dei singoli comuni, ma assumono la valenza fiscale nei confronti

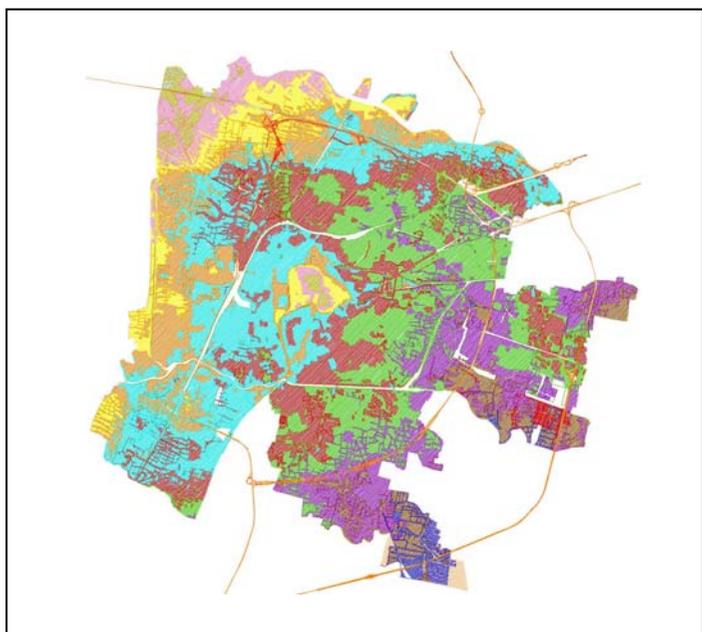
della proprietà delle aree e l'appartenenza delle stesse allo specifico comune.

La rappresentazione catastale su aerofotogrammetrico soffre comunque di imprecisioni dettate dai diversi metodi di rappresentazione cartografica, imprecisioni che alla scala 1:10000 del P.A.T. non sono rilevabili e potranno essere corrette solo in sede di successivo Piano degli Interventi. Esse non incidono comunque sui contenuti programmatici del P.A.T.-

Sempre in merito alla rappresentazione cartografica dei dati catastali, in accordo con l'Ufficio delle Entrate, sono stati sostituiti gli elaborati forniti dalla Regione con quelli aggiornati in possesso del Comune. Nella rappresentazione del quadro conoscitivo viene peraltro inserito solo l'elaborato con la suddivisione in fogli del territorio comunale, tralasciando le altre informazioni in quanto non utili alla definizione delle nuove strategie di "Piano".

La cartografia con i dati altimetrici non è stata utilizzata in quanto, essendo il territorio comunale pressoché pianeggiante, tali dati non risultavano significativi per le scelte da operare. Le stesse tavole vengono sostituite con altre ottenute dal Comune, in collaborazione con gli uffici della Protezione Civile comunale, analizzando curve di livello con altezze ridotte rispetto a quelle considerate dalla Regione.

I nuovi elaborati sono costituiti da una cartografia specifica che evidenzia le differenze altimetriche di 1 metro. Ancorché il dislivello



complessivo del territorio comunale sia solo di 7 metri, esse evidenziano il fatto che la pendenza territoriale ha generalmente un andamento da nord-ovest verso sud-est, con la parte alta in corrispondenza del Centro Storico cittadino.

Non si è ritenuto opportuno l'aggiornamento cartografico speditivo, in quanto è in corso di ultimazione la restituzione della cartografia aerofotogrammetrica effettuata in collaborazione con gli uffici regionali, che sostituirà la carta tecnica regionale prima dell'approvazione definitiva del P.A.T.-

Al fine di rendere la cartografia coerente con alcune situazioni di fatto, la stessa è stata peraltro aggiornata con l'inserimento della viabilità già realizzata e con l'indicazione della numerazione civica.

Il perimetro catastale del Comune, come sopra considerato, è stato infine definito mediante accordo con i comuni contermini in conferenze di servizi in data 5 dicembre 2008, 15 dicembre 2008, 28 gennaio 2009 e 19 febbraio 2009.

2. Indagine sul patrimonio edilizio e anagrafe dei fabbricati

Le analisi territoriali sviluppate hanno assunto indirizzi specifici rivolti sostanzialmente:

- a) alla conoscenza dello sviluppo edilizio della città nel novecento;
- b) all'individuazione degli edifici sottoposti a vincoli specifici;

- c) alla quantificazione dei volumi esistenti (distinti per tipologia di utilizzo) e alla stesura di una cartografia con l'altezza dei fabbricati;
- d) all'indagine della tipologia di edifici presenti nelle aree adiacenti alla cinta muraria cittadina;
- e) all'indagine sulla Z.I.P.-

Si è ritenuto di non effettuare l'anagrafe specifica di ogni singolo fabbricato, in quanto estremamente puntuale e propria del Piano degli Interventi e non del Piano di Assetto del Territorio.

Sviluppo edilizio nel novecento

L'indagine, effettuata dal prof. Umberto Trame e illustrata in modo specifico negli elaborati allegati, ha analizzato lo sviluppo edilizio avvenuto secondo tre periodi storici, coincidenti, in via strumentale, con la produzione degli elaborati aerofotogrammetrici del territorio comunale e corrispondenti ai periodi di produzione edilizia: prima del 1955, tra il 1955 ed il 1975 e tra il 1975 ed il 1996. Tali periodi coincidono peraltro con la definizione ed approvazione dei principali strumenti urbanistici di pianificazione, quali: il primo Piano Regolatore Generale, approvato nel 1957 sulla base della Legge Urbanistica del 1942; la variante generale al P.R.G. approvata nel 1977 e, tra quest'ultima ed il 1996, l'approvazione di un'altra importante variante generale, cioè la "Variante ai servizi" approvata nel 1983.

L'indagine, meglio illustrata negli elaborati specifici allegati, ha consentito di evidenziare le linee preferenziali di sviluppo avvenute nei periodi considerati, ma, attraverso una specifica ricognizione, anche l'individuazione degli ambiti che, per caratteristiche tipologiche e di formazione urbana, possono essere interessati da interventi di riqualificazione e/o trasformazione – ricomposizione. Interventi questi ultimi indispensabili per l'inserimento di nuovi servizi e di quelle componenti sociali ed urbane proprie di un equilibrato ed ecocompatibile insediamento cittadino.

Gli ambiti individuati, da assoggettare ad interventi sull'esistente, interessano aree la cui formazione è avvenuta in periodi diversi e con caratteristiche specifiche; le indagini svolte dovranno pertanto essere integrate e sviluppate nel successivo Piano degli Interventi, al fine di precisare sia i confini reali delle aree sia il tipo di intervento da attuare.

L'analisi dello sviluppo urbano risulta assolutamente importante per la definizione degli “Ambiti Territoriali Omogenei” nei quali deve essere suddiviso il territorio comunale ed ai quali si deve fare riferimento per il dimensionamento del P.A.T.-

Edifici sottoposti a vincolo

Particolare attenzione è stata posta alle indagini relative alla localizzazione e descrizione di edifici, aree ed elementi sottoposti a specifici vincoli ai sensi del D.L. 22/01/2004, n. 42.

L'indagine, seguita in particolare dall'arch. Daria Grazia Erti, ha prodotto una scheda specifica per ogni elemento vincolato, distinguendo i "vincoli" prettamente archeologici (individuati sia all'interno del perimetro del Centro Storico, che all'esterno dello stesso) e, vincoli di carattere monumentale. Sono state inoltre predisposte schede specifiche per le aree di pertinenza di tutte le "ville venete", ancorché non vincolare.

Le schede descrivono l'elemento sottoposto a tutela e riportano: tutte le indicazioni cartografiche necessarie alla localizzazione territoriale, le previsioni del P.R.G. vigente con la relativa normativa, la rappresentazione fotografica sia con riprese aeree che a terra, la descrizione dei dati per riconoscere le caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché gli atti di vincolo emanati dagli Enti e Ministeri competenti.

Il lavoro ha riguardato la catalogazione di oltre seicento edifici prodotto una cartografia con l'individuazione di tutte le aree tutelate e le schede per oltre il 60% degli edifici vincolati. L'indagine è ancora in corso e sarà completata prima dell'adozione del Piano degli Interventi.

Trattando l'indagine elementi singoli, specificatamente localizzati nel territorio comunale, sarà possibile effettuare tutte le valutazioni in merito alla definizione delle particolari norme di tutela da inserire nelle N.T.A. del P.A.T. per la salvaguardia degli immobili tutelati.

Patrimonio edilizio esistente

La conoscenza sul patrimonio edilizio viene completata dalla quantificazione della volumetria esistente, suddivisa per tipologia residenziale e non residenziale.

Il collegamento dei dati volumetrici desunti da elaborazioni cartografiche con le banche dati comunali relative all'asporto rifiuti ha consentito di calcolare il volume complessivo esistente ed occupato, distinguendo tra utilizzazione residenziale e utilizzazione diversa.

Ai fini del dimensionamento del P.A.T. viene fatto riferimento al calcolo della volumetria reale residenziale esistente per abitante, integrata secondo parametri specifici per trasformare le superfici residenziali in un dato volumetrico confrontabile con altri dati.

I dati originari generati per numero civico sono stati aggregati per unità urbana, quale ambito di riferimento per la verifica dimensionale del P.R.G. vigente, e le unità urbane sono state successivamente unite a formare le A.T.O. come unità di riferimento del P.A.T.-

Il volume residenziale teorico come sopra calcolato fornisce un dato reale sul patrimonio edilizio presente nel territorio comunale e considerato che, ai fini del dimensionamento, risulta fondamentale l'informazione relativa al solo patrimonio residenziale, non si è ritenuto opportuno allargare le conoscenze alle varie altre utilizzazioni

dei fabbricati esistenti, né di operare aggiornamenti speditivi alla cartografia di base che, come detto, è in fase di ricostruzione completa.

Il calcolo reale dei volumi residenziali esistenti è stato poi confrontato con:

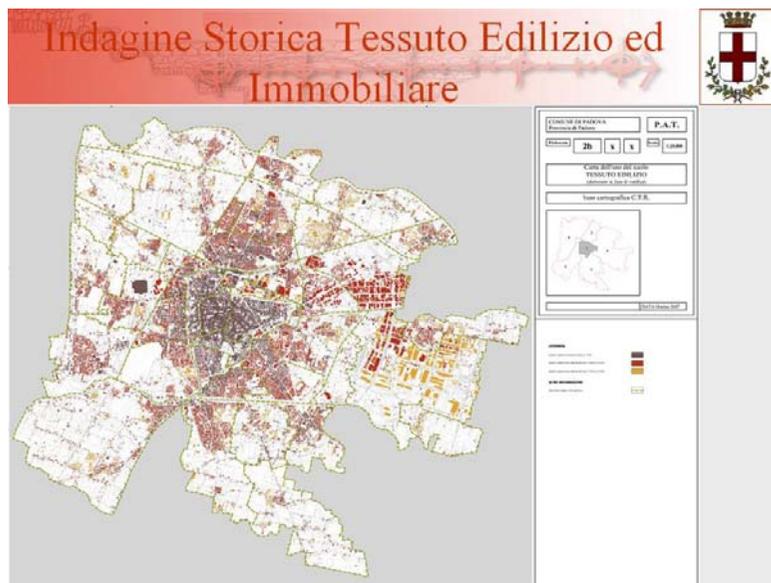
- le indagini sul patrimonio immobiliare del Comune, effettuate dall'ing. Giuliano Marella e ing. Alice Candido;
- le indagini sull'incremento demografico utilizzato per la definizione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, effettuate dal prof. Paolo Feltrin;
- le ulteriori elaborazioni dei dati statistici forniti dal Quadro Conoscitivo regionale e dall'Ufficio Statistica del Comune.

I risultati del confronto dei dati ha permesso di definire la domanda di nuovo fabbisogno abitativo per il decennio 2008-2018.

Edilizia adiacente alla cinte muraria

Particolare attenzione è stata posta nella verifica della situazione patrimoniale ed edilizia esistente nelle aree a ridosso delle mura cinquecentesche, al fine di verificare e stimare i costi per la realizzazione del “Parco delle Mura”, assunto come obiettivo strategico già nel “Documento Preliminare”.

L'indagine ha consentito di identificare la volumetria degli edifici esistenti e la proprietà delle aree (pubblica o privata) nonché le

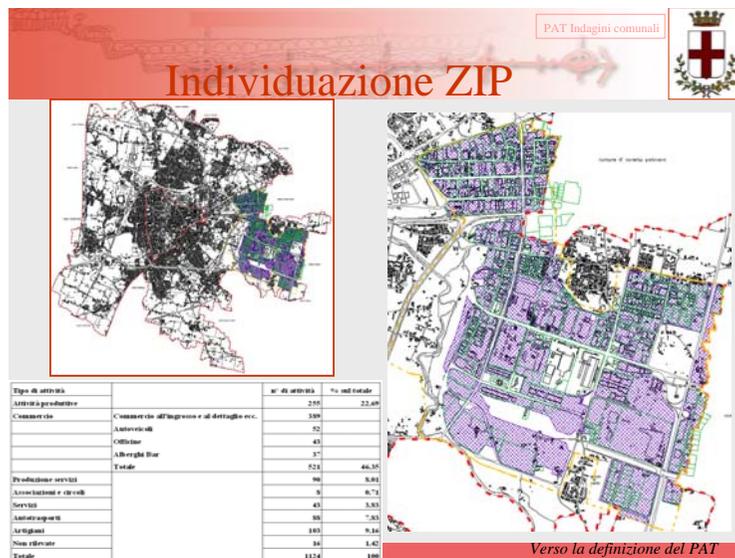


caratteristiche tipologiche, estetiche e di permanenza storica degli edifici. Queste conoscenze consentiranno di supportare tutte le decisioni in merito agli stessi immobili (conservazione, demolizione, ecc.) e verificare la concreta possibilità di attuare il “Parco” mediante l’utilizzo dei nuovi strumenti della compensazione e del credito, previsti della L.R. 11/2004. Consentirà inoltre di definire a priori le caratteristiche che dovrà assumere il recupero di questo corridoio ambientale, formato da spazi liberi e/o liberabili e da complessi edilizi, che per le loro caratteristiche architettoniche e storico-culturali sono meritevoli di conservazione.

Indagine sulla Z.I.P.

In merito al sistema economico della città di Padova, le elaborazioni effettuate sui dati statistici non potevano considerarsi esaustive senza una verifica degli insediamenti commerciali e produttivi presenti nell’ambito della “Zona Industriale”. E’ stato pertanto sviluppato uno studio particolare basato sui dati forniti dalla Camera di Commercio di Padova, sulle informazioni dell’anagrafe comunale e su verifiche esterne, che ha permesso di valutare le caratteristiche reali delle attività insediate nella Z.I.P.-

Partendo dagli elenchi completi della camera di Commercio, le ditte sono state aggregate per categoria di attività, al fine di verificare le tipologie commerciali e produttive prevalenti, e contemporaneamente sono state rappresentate in una cartografica le aree di pertinenza degli



edifici industriali e/o commerciali esistenti distinguendo tra quelli di recente costruzione e/o ricostruzione.

L'analisi ha consentito di stabilire una relativa predominanza delle attività di tipo commerciale e/o di servizio (autotrasporti, ecc.) rispetto a quelle propriamente produttive, con la presenza, soprattutto nell'area nord, di lotti di dimensioni relativamente contenuti.

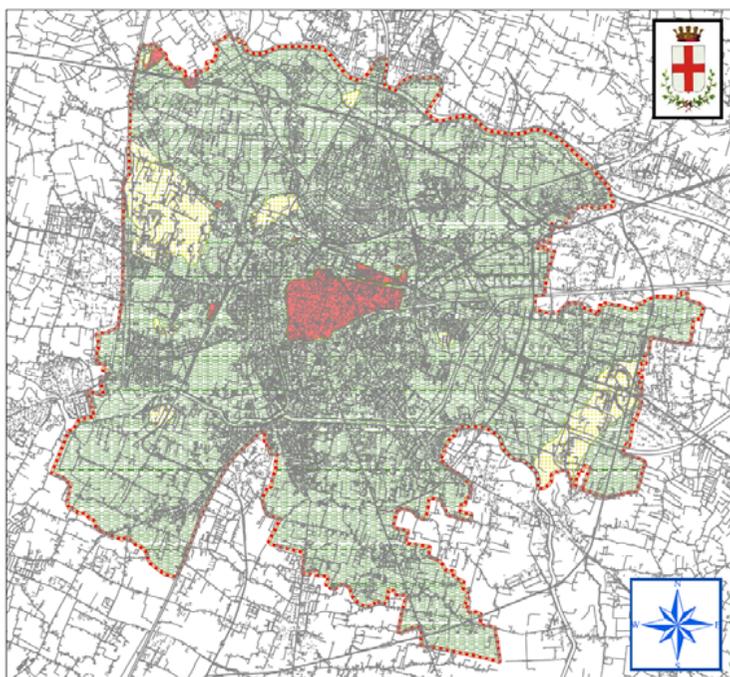
3. Caratteristiche dell'aria e del clima

Per queste informazioni non si è ritenuto di sviluppare indagini ulteriori rispetto a quanto fornito dalla Regione, perché gli stessi dati sono il risultato del lavoro comune in corso da tempo tra il Comune di Padova e l'ARPAV per la lettura e il monitoraggio della qualità dell'aria e del clima.

4. Caratteristiche dell'acqua, del suolo e del sottosuolo

Il “sistema delle acque” è un argomento complesso che non può essere analizzato limitandosi alle caratteristiche delle acque superficiali, ma richiede un insieme di informazioni su:

- la rete idrografica generale, distinta per tipologie dei corpi scolanti;
- le caratteristiche geologiche dei terreni;
- le condizioni di ristagno idrico;
- le caratteristiche proprie delle acque.



Sulla base di tali conoscenze è stato possibile valutare la situazione e definire come raggiungere gli obiettivi del P.A.T. enunciati nel “Documento Preliminare”, cioè la salvaguardia del territorio, definendo gli interventi da attuare per risolvere le problematiche esistenti ma anche le condizioni per l’attuazione degli eventuali nuovi ambiti insediativi necessari a soddisfare il fabbisogno abitativo.

La salvaguardia della qualità delle acque risulta assolutamente fondamentale per raggiungere l’obiettivo di creare una rete ecologica generale dove i corsi d’acqua assumono un ruolo importante se non indispensabile.

a) Rete idrografica

La conoscenza della rete idrografica è stata effettuata attraverso le informazioni fornite dai gestori del sistema delle acque, cioè il Genio Civile, i Consorzi di Bonifica e l’ACEGAS-A.P.S. che gestisce la rete delle fognature. L’insieme delle informazioni hanno consentito di costruire una cartografia generale del “sistema scolante” di tutte le acque.

Se la conoscenza della rete del sistema fognario risulta in parte carente, in quanto le indagini da parte del gestore sono ancora in corso, sufficientemente completa risulta la conoscenza della rete scolante aperta. Ciò ha consentito da un lato di individuare i fiumi e canali che generano i vincoli di rispetto e costruire la tavola n. 1 del P.A.T.,

dall'altro di effettuare le necessarie considerazioni in merito ai nuovi insediamenti da programmare.

b) Caratteristiche geologiche dei terreni

Le indagini idrogeologica, geolitologica e geomorfologica eseguite sul territorio comunale hanno portato alla conferma delle caratteristiche di tipo alluvionale del territorio comunale e stabilito che, per alcune parti del territorio comunale, il problema dello smaltimento delle acque superficiali rimane ancora in parte irrisolto.

Al fine di rendere coerenti le informazioni sul sistema idraulico esistente con le caratteristiche geologiche e gli obiettivi del P.A.T., è stato istituito un tavolo di concertazione tra il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica Bacchiglione-Brenta (che gestisce oltre il 90% del territorio comunale) e il gestore delle fognature, al fine di definire interventi strategici concertati. Sulla base delle risultanze della concertazione sopra descritta è stato effettuato uno specifico progetto di "Compatibilità Idraulica", che, mettendo a sistema le informazioni raccolte, ha elaborato e descritto gli interventi da attuare e programmare, sia nella realizzazione degli insediamenti di nuova formazione, (dando vincoli e prescrizioni particolari in base alle caratteristiche proprie delle aree interessate), sia per risolvere le criticità già presenti nel caso di eventi eccezionali.

Le indagini geologiche, oltre a contribuire alle conclusioni del progetto di compatibilità idraulica, hanno definito anche le condizioni tecniche

per l'attuazione degli interventi di sostituzione di fabbricati all'interno degli ambiti di edilizia consolidata, dove persistono particolari problematiche di ristagno idrico.

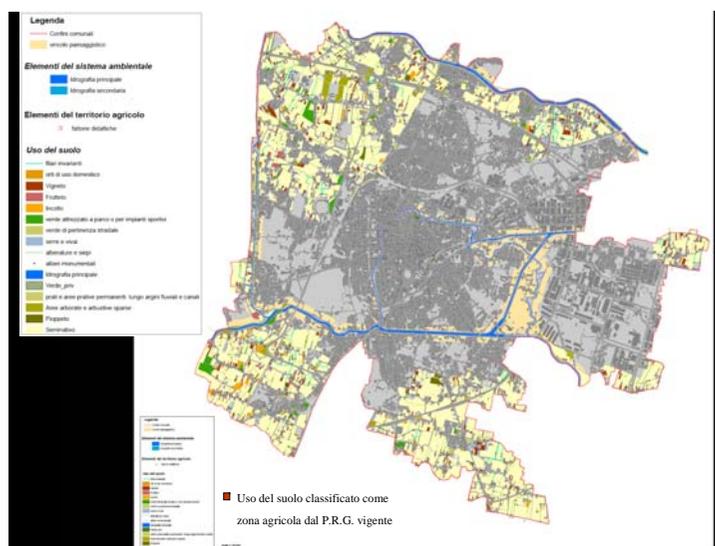
c) Uso del suolo

L'indagine sull'uso del suolo ha interessato tutto il territorio comunale classificato dal Piano Regolatore vigente come 'zona agricola', nonché le aree classificate dallo stesso strumento come 'zone di espansione', ma non ancora attuate.

Lo studio aveva come obiettivi la conoscenza del territorio agricolo in tutte le sue componenti: le colture in atto, la classificazione delle principali specie arboree presenti sia nel tessuto agrario che lungo la rete idrografica, i tipi di fauna presenti, la localizzazione e la tipologia delle aziende agricole e degli allevamenti.

L'indagine nel complesso era finalizzata a:

- quantificare ed individuare le aree che costituiscono "Superficie Agricola Utilizzata" (S.A.U.) e conseguentemente la quota del territorio agricolo utilizzabile per lo sviluppo di nuovi insediamenti;
- riconoscere gli elementi naturalistici che, già collegati o collegabili tra loro, possono formare la rete ecologico-ambientale comunale;
- individuare il territorio realmente gestito da aziende agricole;



- localizzare gli allevamenti esistenti, individuando quelli che per le caratteristiche di “allevamenti intensivi” costituiscono elementi di vincolo all’edificazione per le aree circostanti.

I dati e le informazioni raccolte non sempre sono risultate esaustive per l’obiettivo fissato; significativo ad esempio è il caso delle aziende agricole, per le quali, utilizzando i dati della Camera di Commercio di Padova, è stato possibile individuare solo il numero ed il nominativo di quelle presenti sul territorio comunale, ma non la loro localizzazione e dimensione.

Le indagini hanno peraltro permesso di effettuare delle approfondite valutazioni del territorio agricolo comunale e di predisporre una serie di tabelle e carte tematiche riassuntive, quali:

- l’elenco delle aziende agricole operanti;
- l’elenco degli allevamenti presenti, le loro caratteristiche strutturali e funzionali, ed una cartografia con la localizzazione e la tipologia degli stessi;
- la carta dei sistemi ecorelazionali, con l’individuazione delle principali specie arboree e l’atlante degli uccelli nidificanti;
- la carta con l’individuazione della Superficie Agricola Utilizzabile (S.A.U.) e della “Superficie Agricola Residua” (S.A.R.), completa della tabella con il calcolo di quella utilizzabile per i nuovi insediamenti, secondo gli atti di indirizzo regionali;

- la carta con l'individuazione della superficie agricola a seminativo e quella con una prevalente vocazione alla coltivazione.

5. Inquinanti fisici

L'indagine conoscitiva del territorio non poteva concludersi senza la rilevazione degli inquinanti fisici esistenti. A tal proposito sono state utilizzate, da una parte le informazioni fornite dall'ARPAV come dati statistici non localizzabili in modo specifico sul territorio, dall'altro le rilevazioni e le informazioni desunte dagli archivi comunali. In particolare sono stati rilevati e localizzati:

- gli impianti attivi di telecomunicazione R.T.V. e S.R.B.;
- le linee elettriche generatrici di fascia di rispetto per l'edificazione realmente presenti dopo l'interramento di alcune;
- la localizzazione esatta della struttura aeroportuale rispetto a quanto indicato dalla Regione;
- l'elenco e la localizzazione territoriale delle aziende con produzioni a rischio di incidente rilevante.

6. Pianificazione e vincoli

Le valutazioni progettuali per la definizione del Piano di Assetto del Territorio comunale non possono prescindere dalle indicazioni specifiche e dagli indirizzi stabiliti dai "piani" programmatici di livello superiore. Si è fatto pertanto riferimento:

- al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, sia quello vigente che quello in fase di predisposizione, per la parte già pubblica;
- al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- al Piano della Viabilità della Provincia.

Per questi strumenti sono stati inseriti nel Quadro Conoscitivo solo alcuni elaborati significativi, demandando la visione completa agli atti di pubblicazione dei singoli strumenti di pianificazione.

Particolare significato assumono invece i documenti del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della comunità metropolitana di Padova del quale vengono in questo caso riportati tutti gli elaborati, in quanto sostituiscono il P.A.T. per le specifiche tematiche. Del P.A.T.I. viene considerato anche il Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, in quanto lo studio ha sviluppato le sue considerazioni e proposte non solo per la viabilità di livello intercomunale ma anche per quella di specifico interesse comunale, con le naturali connessioni intercomunali ed interquartiere.

Piano Regolatore Vigente

Lo strumento urbanistico generale di riferimento del P.AT. è il Piano Regolatore Generale vigente, che viene assunto come atto non modificabile ma da considerare nella valutazione e nel calcolo delle previsioni in esso contenute.

Il P.R.G. comunale è rappresentato, in sede di 1:5000, con grafie non coerenti con quelle unificate già stabilite dalla Giunta Regionale, e con “retini” propri, in quanto non sono state approvate varianti generali dopo l’emanazione dei provvedimenti regionali. Le stesse considerazioni valgono per i piani attuativi previsti dal P.R.G., dove non è evidenziata la proposta di zonizzazione.

Coerentemente con lo scala di rappresentazione del P.A.T., le previsioni del P.R.G. vengono proposte alla scala 1:1000, inserendo nel quadro conoscitivo:

- l’elaborato rappresentante la zonizzazione completa del P.R.G.;
- la tabella con il calcolo della capacità insediativa residua dello stesso P.R.G. vigente;
- l’elaborato con la sola rappresentazione e localizzazione dei servizi previsti dal P.R.G., con la tabella del calcolo delle superfici, distinte per tipologie di servizio;
- l’elaborato con la rappresentazione e la localizzazione dei servizi esistenti, le cui aree sono già in proprietà pubblica e/o di privati convenzionati;
- l’elaborato con la rappresentazione e la localizzazione delle aree a servizi il cui vincolo è stato reiterato;
- la tabella con la quantificazione delle aree a servizi reiterate secondo la diversa tipologia e lo stato giuridico.

La verifica della dotazione delle aree a servizi previste dal P.R.G. con l'indicazione dello stato giuridico delle stesse è indispensabile alla definizione sia della dotazione degli standards residenziali della eventuale nuova popolazione insediabile, che per la quantificazione dei crediti edilizi derivati dall'applicazione della "compensazione" prevista dal L.R. 11/2004 e conseguentemente per l'individuazione e la quantificazione delle aree per "l'atterraggio" di tali crediti.

7. Conclusioni

Il quadro conoscitivo non poteva essere concluso senza l'introduzione di alcuni elementi ed elaborati, che nel corso della definizione del P.A.T. sono andati formandosi, quali:

- il progetto comunale della rete delle piste ciclabili;
- il "Documento Preliminare" adottato ed approvato;
- gli elaborati prodotti dal processo di concertazione effettuato dai Consigli Circostrizionali che hanno partecipato;
- gli elaborati di sintesi delle conclusioni cui sono pervenuti i Consigli Circostrizionali;
- la relazione finali della concertazione effettuate con gli Enti e le Associazioni mediante gli uffici di Agenda 21.

I dati e le informazioni contenute nel Quadro Conoscitivo sono risultati di fondamentale importanza per la definizione delle scelte

strategiche del P.A.T. e lo saranno anche per la gestione futura del territorio comunale.

CAPITOLO 5 – PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

OBIETTIVI E FINALITA'

Il P.A.T. conferma e fa propri gli obiettivi generali enunciati nel “Documento Preliminare” approvato, obiettivi integrati dalle considerazioni e proposte emerse dalle risultanze del “percorso partecipativo”.

Il P.A.T. di Padova declina, nella dimensione locale e sul territorio comunale, i temi/obiettivi definiti dalla nuova legge urbanistica della Regione Veneto (L.R. 11/2004), che riguardano:

- la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- la tutela delle identità storico culturali e della qualità degli insediamenti;
- la salvaguardia e la valorizzazione dei tessuti storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- la difesa dai rischi idrogeologici;
- il coordinamento con le più generali politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

Diverse sono le innovazioni introdotte nel nuovo piano, sia di contenuto che tecniche e metodologiche quali ad esempio:

- l'arresto del consumo di suolo: la città cresce solo su se stessa, riusando suoli già urbanizzati, riqualificando i tessuti urbani esistenti, densificando selettivamente i luoghi urbani maggiormente accessibili;
- il ruolo decisivo attribuito alla mobilità pubblica: 50 km di rete ferroviaria esistente utilizzata a fini del trasporto metropolitano e urbano, valorizzazione del sistema ferroviario metropolitano regionale, con le stazioni urbane che diventano luoghi privilegiati per i servizi e le attrezzature pubbliche e le funzioni collettive;
- la centralità delle problematiche ecologiche ed ambientali, con particolare riferimento alla costruzione della rete ecologica locale e del sistema del verde all'interno della città e con scelte e azioni strategiche finalizzate al miglioramento della qualità ambientale e di fruizione della città (Parco delle Mura, Parco dei Fiumi, sistema dei parchi locali e metropolitani), nonché alla costruzione della città pubblica (servizi e centralità urbane);
- la perequazione urbanistica, utilizzata non come strumento fine a se stesso, ma quale progetto vero e proprio per la rigenerazione dei tessuti urbani, mezzo per perseguire e riempire di contenuti il progetto urbano e territoriale del piano;
- la Valutazione Ambientale Strategica, strettamente integrata alle scelte del piano: non fatta per giustificare a posteriori le scelte, ma

parte integrante delle scelte del piano, condizionandone e motivandone il percorso e i contenuti;

- la partecipazione (in particolare tramite il gruppo tematico di Agenda 21), che ha contribuito ad orientare e integrare positivamente le scelte del piano.

Si è quindi iniziata una nuova stagione urbanistica per la città. Non solo per le principali scelte e i contenuti innovativi del piano, ma per i gradi di libertà e le opportunità di approfondimento dei temi proposti (rete ecologica e città pubblica in particolare) che i quartieri (in fase di Piano degli Interventi) e la città nel suo insieme (con la progettazione delle opere pubbliche e il governo nei piani attuativi della qualità dei nuovi insediamenti) potranno affrontare.

Questa nuova stagione urbanistica attribuisce alla gestione quotidiana del piano grandi opportunità e al contempo grandi responsabilità. Con un ruolo decisivo attribuito all'Ufficio di piano nel riempire di contenuti le scelte del P.A.T., ma anche ai singoli progetti di sviluppo locale, con la finalità di riqualificare i quartieri e di rigenerare la città esistente.

OBIETTIVI E TEMI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Le risorse naturalistiche e ambientali

Relativamente al sistema ambientale, il P.A.T. provvede alla tutela delle risorse naturalistiche e all'integrità del paesaggio naturale quali componenti fondamentali della risorsa territorio rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni. Le aree di valore naturale e ambientale sono individuate, definendone da una parte gli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata e dall'altra interventi di miglioramento e riequilibrio da realizzare.

Il P.A.T. provvede inoltre alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali e stabilisce la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare individua le aree a maggior rischio di dissesto idrogeologico, le aree esondabili e quelle a maggior rischio sismico e definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, accertato mediante lo "studio di compatibilità idraulica". La compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio è subordinata, ove necessario, all'attuazione di talune previsioni e alla

realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche.

La risorsa paesaggio agrario

Per gli ambiti di paesaggio agrario, di interesse storico e culturale, e per gli elementi significativi di interesse storico il P.A.T. assicura:

- la salvaguardia delle attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità;
- la salvaguardia o la ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, verrà promosso anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la selvicoltura, l'offerta di servizi: ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo.

La risorsa paesaggio urbano

Per quanto riguarda invece il paesaggio urbano, l'obiettivo fondamentale è quello di aumentarne la qualità generale della

percezione, individuandone e valorizzandone specificità e caratteristiche.

Il P.A.T. individua quegli elementi che contribuiscono a definire la qualità generale del paesaggio urbano e cioè: centri ed elementi storici, corsi d'acqua, elementi vegetazionali emergenti, grandi giardini e parchi privati, ville storiche, ecc., classificandoli in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali e insediative individuando perimetrazioni, peculiarità e potenzialità di qualificazione e sviluppo. Individua inoltre eventuali fattori di abbandono, degrado sociale, ambientale e stabilendo una disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione.

OBIETTIVI E TEMI DI SOSTENIBILITÀ PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

Insedimenti consolidati e di trasformazione

I principali temi e obiettivi riguardano:

- la verifica dell'assetto fisico-funzionale degli insediamenti e la promozione della funzionalità, con la definizione per le aree degradate di interventi di riqualificazione o di possibile riconversione e per le parti in conflitto funzionale eventuali fasce o elementi di mitigazioni;

- l'individuazione di opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo in relazione al modello evolutivo storico, all'assetto infrastrutturale e alla dotazione di servizi;
- la definizione degli standard urbanistici, delle infrastrutture e dei servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione;
- la precisazione degli standard di qualità urbana e di qualità ecologico-ambientale;
- la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici e degli spazi identitari;
- la riqualificazione dei bordi e il rapporto tra insediamento e contesto rurale.

Insedimenti produttivi

Per le attività produttive si tratta di valutarne la consistenza e l'assetto e definire le opportunità di sviluppo in coerenza con il principio dello sviluppo sostenibile.

I temi sviluppati del P.A.T. riguardano principalmente:

- la definizione dell'assetto fisico e funzionale degli ambiti specializzati per attività produttive, quantificando il fabbisogno di aree e dei relativi servizi;

- la definizione del dimensionamento e la localizzazione di eventuali nuove previsioni, con riferimento alle caratteristiche locali e alle previsioni infrastrutturali;
- il miglioramento della funzionalità complessiva degli ambiti specializzati che garantisca una corretta dotazione di aree per servizi e infrastrutture;
- la definizione di standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire, per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici e qualità ambientale.

Per quanto riguarda questo tema vengono fatte proprie dal P.A.T. le decisioni emerse in sede di P.A.T.I. della Comunità Metropolitana e già adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 129 del 22 dicembre 2008.

OBIETTIVI E TEMI DI SOSTENIBILITÀ PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

I principali temi e obiettivi che riguardano questo sistema sono:

- il recepimento delle previsioni e programmazioni della pianificazione sovraordinata;
- la definizione della rete delle infrastrutture e dei servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, con particolare attenzione ai servizi di trasporto in sede propria, al sistema dei parcheggi di scambio e di

interconnessione e agli spazi di interscambio tra le diverse modalità di trasporto;

- l'individuazione delle opere necessarie alla sostenibilità ambientale e paesaggistica e alla funzionalità rispetto al sistema insediativo e produttivo, individuando, ove necessario, fasce di ambientazione, al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente;
- l'individuazione del sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale e le relative prestazioni in termini di sicurezza e capacità di carico.

CONTENUTI

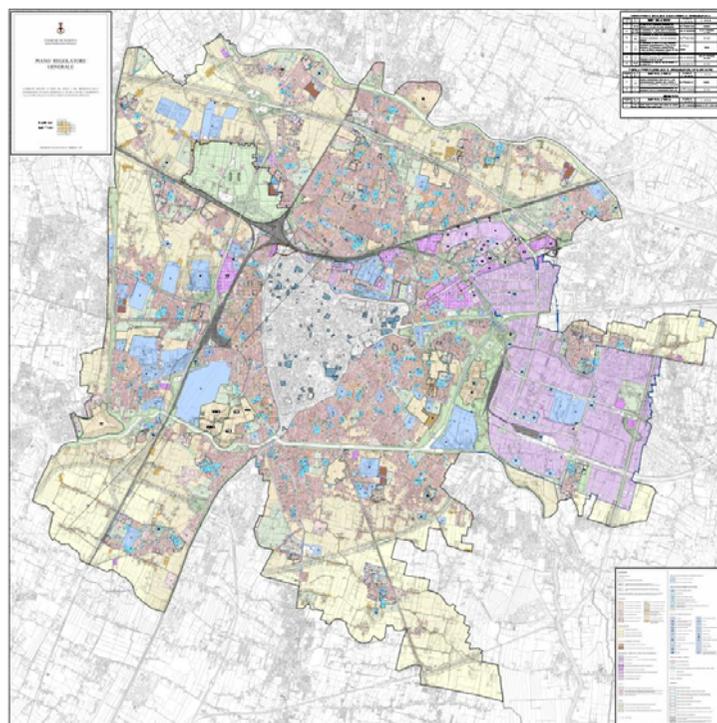
Il P.A.T. fa propri per i temi trattati, gli obiettivi, le finalità ed i contenuti del P.A.T.I. della Comunità metropolitana di Padova, adottato con D.C.C. n. 129 del 22 dicembre 2008.

Precisa, per il Comune di Padova, alcuni contenuti specifici, prevedendo anche eventuali modifiche del testo normativo adottato, con riferimento alle osservazioni al P.A.T.I. approvate nella citata conferenza di servizi.

Il P.A.T. assume il Piano regolatore vigente come strumento di pianificazione consolidato, confermando le previsioni in esso contenute, sia per quanto riguarda le aree del Centro Storico e quelle da sottoporre ad interventi in diretta attuazione del P.R.G., che le aree per nuovi insediamenti, generalmente classificate come zone di “perequazione”.

Le scelte strategiche che hanno ispirato la “Variante ai servizi”, che ha portato al P.R.G. vigente, come anticipato le valutazioni di carattere ambientale enunciate dalla L.R. 11/2004, prevedendo già nell’ambito delle zone di perequazione un insieme di corridoi ecologici (realizzati con la cessione del 70% delle aree al Comune) che mettono in relazione i vecchi e i nuovi insediamenti con il sistema dei corsi d’acqua della città.

Altri contenuti specifici riguardano:



- la verifica e l'integrazione delle scelte urbanistiche già operate con gli obiettivi sopra enunciati della Legge Regionale, senza negare quanto ha assunto ormai una valenza giuridica difficilmente modificabile;
- l'analisi degli ambiti già edificati esternamente al "Centro Storico", per verificare quali insediamenti possano essere reconsiderati nella loro struttura, al fine di caratterizzare gli stessi con funzioni ed utilizzazioni consone al riconoscimento e/o alla creazione di centralità urbane;
- l'opportunità di riqualificare e/o di ricomporre in modo formale i territori già edificati al fine di estendere il sistema "ambientale", già previsto dal P.R.G. vigente con le "zone di perequazione", per costruire un insieme di spazi liberi o corridoi "ecologici", che a partire dal sistema dei canali e fiumi principali (Brenta, Bacchiglione, Brentella) si sviluppi da un lato fino alla cinta muraria cinquecentesca e si connetta dall'altro con il più esteso territorio agricolo;
- l'adozione, mediante le opportunità che la nuova Legge Regionale consente, dei meccanismi compensatori e dei crediti edilizi, al fine di superare il problema, risolto solo in parte dalla "Variante ai servizi", della decadenza dei vincoli urbanistici e della loro indennizzabilità;
- la definizione di modalità per l'attivazione dei meccanismi di riqualificazione urbana e per l'attuazione dei crediti da

compensazione, mediante la definizione di sistemi di premialità funzionali al conseguimento degli obiettivi strategici del P.A.T.;

- la costituzione di un corpo normativo che faccia proprie le scelte sopra richiamate operate per Padova dal P.A.T.I., e confermi le previsioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, ad eccezione delle parti che vengano modificate o integrate sulla base delle scelte strategiche programmate. Si confermano pertanto anche le previsioni relative alle zone insediative previste dal P.R.G. vigente e non ancora edificate, salvo, come detto, le integrazioni previste e finalizzate prevalentemente all'attuazione dei meccanismi compensativi e dei crediti edilizi;
- la quantificazione delle dimensioni dello sviluppo insediativo della città, distinguendo le nuove necessità abitative da quella, di natura prettamente strategica, derivante dai processi di incentivazione alla riqualificazione di ambiti urbani già edificati. Le nuove aree urbanizzate dovranno essere limitate alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati al confine delle zone di urbanizzazione consolidata, o alla creazione di nuove centralità, limitando in ogni caso l'espansione e l'utilizzo di territorio agricolo;
- la dotazione di servizi per abitante, in coerenza con le indicazioni e le quantità minime stabilite dalla Legge 11/2004, finalizzata alla costruzione di un sistema insediativo integrato e coerente anche con le previsioni del P.R.G. vigente, che viene confermato dal P.A.T.;

- la definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), selezionando le parti del territorio comunale che, per le caratteristiche particolari di sviluppo storico e delle funzioni insediate, assumono caratteristiche specifiche e riconoscibili, sottolineando le particolari specificità di ognuna di queste.

LE SCELTE STRATEGICHE DEL PIANO

Il nuovo piano di assetto della città, programmatico, strutturale, non conformativo dei suoli (si può finalmente discutere delle scelte generali di pianificazione senza condizionamenti fondiari), si fonda sulle decisioni di assetto strategiche già individuate dal “Documento Preliminare” , che ha avviato la fase di discussione e partecipazione del nuovo piano, relativamente ai tre sistemi urbanistici fondamentali: ambiente, infrastrutture, insediamenti e servizi.

Le tavole strategiche del P.A.T. si configurano come linee guida per la redazione delle tavole “formali” del P.A.T., con particolare riferimento alla tavola sulle trasformazioni.

La città che si muove

Viene delineato il sistema infrastrutturale e della mobilità sostenibile della città futura. L’ossatura portante della struttura urbana è la ferrovia, con i 50 km di binari esistenti quale punto di partenza per la costruzione di un anello ferroviario di tipo metropolitano, la linea di Alta Capacità, la ridefinizione e la rifunzionalizzazione del nodo della Stazione centrale, il Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale (S.F.M.R.) con le sue fermate all’interno del tessuto urbano e la gronda ferroviaria Sud dall’Interporto alla Padova-Bologna. Vi sono poi:



- le quattro linee tranviarie (di cui tre di nuova programmazione) con estensione oltre ai confini della città per servire anche la comunità metropolitana;
- il sistema delle grandi arterie (autostrade, tangenziali, “Arco di Giano”, asse di distribuzione urbana);
- i parcheggi di interscambio ferro – gomma (park & ride);
- i parcheggi di attestamento urbano, in corrispondenza dei principali servizi della città.

La città che respira

E' rappresentato il sistema ambientale, esistente e programmato, che conferma l'importanza e la centralità della rete ecologica urbana, con particolare riferimento:

- alla formazione del Parco delle Mura e del Parco dei Fiumi (anello fluviale Brenta - Bacchiglione - Brentella e rete urbana storica dei canali);
- al sistema dei 9 parchi metropolitani distribuiti all'interno della città (Confluenza, Gozzano, Isola di Torre, Brentelle, Basso Isonzo, Roncajette, Iris, Farfalle, Morandi);
- alla Cittadella dello sport;
- al sistema delle cinture verdi;
- agli ambiti di rilievo paesaggistico;



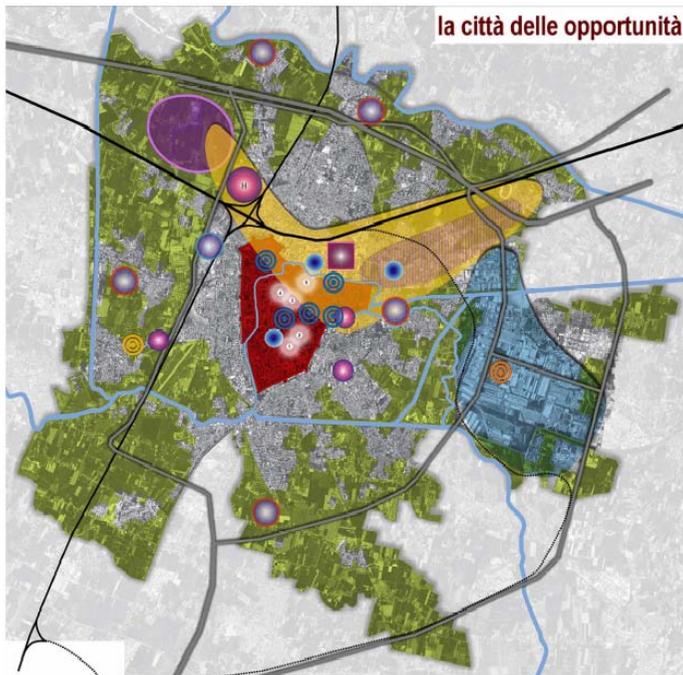
- al parco agricolo;
- ai tessuti connettivi città–campagna;
- alle connessioni ecologiche;
- alla rete portante dei percorsi ciclo pedonali.

Gli obiettivi finalizzati al disegno strategico delle trasformazioni ambientali e al recupero – restauro paesaggistico saranno perseguiti prioritariamente con gli istituti della compensazione e del credito edilizio.

La città delle opportunità

Viene individuato il sistema dei grandi servizi urbani:

- il *sapere* (i poli universitari, il polo della ricerca all'interno della Z.I.P., i poli scolastici di livello superiore);
- la *cultura* (la città storica nel suo complesso, il Prato della Valle, la Basilica del Santo e l'Orto Botanico, il Palazzo della Ragione e il sistema delle piazze storiche, il Duomo e il Teatro Verdi, la Cappella degli Scrovegni, la Chiesa degli Eremitani, l'Auditorium, il Centro culturale Altinate/San Gaetano);
- i *grandi servizi*, concentrati principalmente nel caratterizzati da un sistema territoriale a forma di boomerang che va da Padova est alla Cittadella dello sport. Si ricorda: - il nuovo polo sanitario a nord ovest della città e dal sistema degli attuali ospedali; - il polo



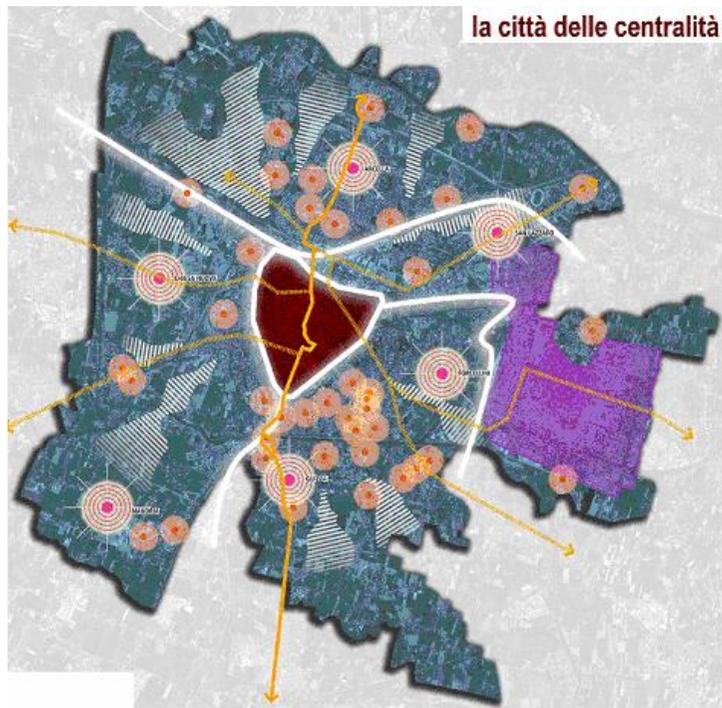
fieristico e congressuale; - i principali poli amministrativi; - l'asse commerciale rappresentato dalla direttrice per Venezia; - la cittadella dello sport; - gli altri poli sportivi, il polo ricreativo/educativo e infine la Z.I.P., che dovrà essere arricchita e in parte riconvertita, anche dal punto di vista ambientale.

La città delle centralità

La tavola fornisce una prima indicazione degli Ambiti Territoriali Omogenei richiesti dalla legge regionale: si tratta di cinque macro ambiti urbani (definiti a partire dal sistema storico delle unità urbane e dei rioni), per i quali il P.A.T. indica:

- le linee di indirizzo per la riqualificazione e la rigenerazione urbana;
- il sistema delle centralità metropolitane (rappresentate dalla città storica e dall'ambito della Z.I.P.);
- il sistema delle centralità urbane e dei luoghi dell'identità locale.

Il sistema delle centralità urbane è in particolare sostenuto dalla struttura portante del ferro (sia dal Sistema ferroviario metropolitano regionale che dalle linee tranviarie): le centralità sono rappresentate da differenti fatti urbani (un parco, un attrezzatura pubblica o un servizio collettivo, un centro di quartiere, ecc.), che si relazionano (funzionalmente e per accessibilità), alle fermate del sistema della mobilità pubblica.



La città che cambia

Le strategie programmate per la città che cambia sono articolate sia per il medio-breve che per il medio-lungo periodo. Vi sono infatti temi e visioni che non possono essere tragguardate nel periodo di vita del P.A.T., ma che vengono proposti alla discussione, anche al fine di meglio chiarire e citare “la città del futuro”.

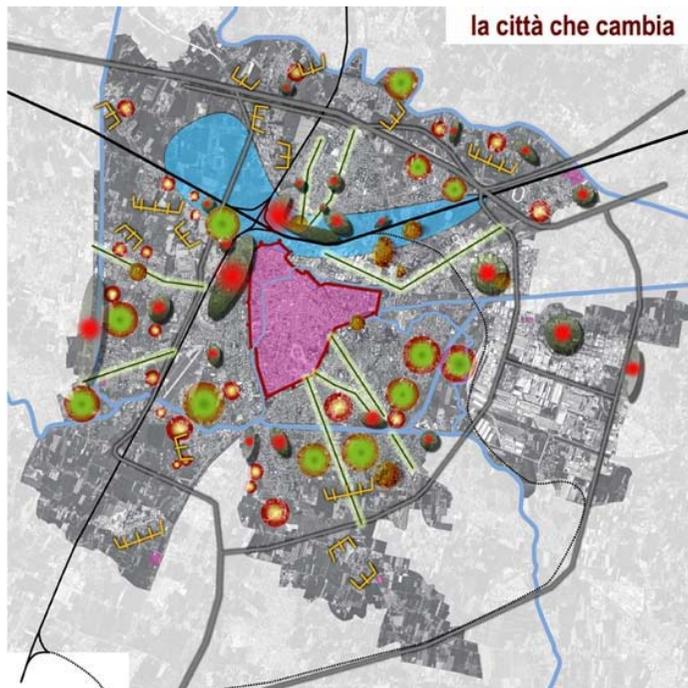
La visione di medio-breve periodo è articolata in due parti: le previsioni confermate e le nuove previsioni.

All'interno delle previsioni confermate sono compresi:

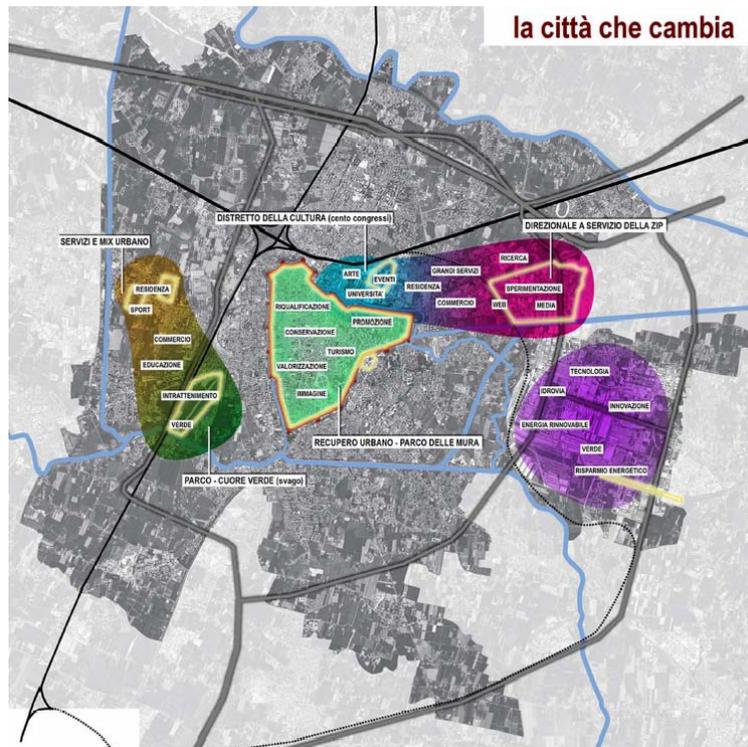
- gli ambiti di trasformazione urbana programmati (le poche residue programmazioni del P.R.G. vigente, per le parti private completamente attuate);
- gli ambiti di trasformazione e rigenerazione ecologica (le previsioni perequative della “Variante dei servizi”, con la possibilità di trasferimento dei diritti all'interno dei differenti comparti di trasformazione);
- le politiche e le azioni per la salvaguardia e la valorizzazione del centro e della città storica.

All'interno delle nuove previsioni sono compresi:

- i nuovi ambiti di riconversione e riqualificazione urbana (aree dismesse e/o da riqualificare all'interno dei tessuti urbani);



- i nuovi ambiti di miglioramento della qualità urbana (sempre all'interno dei tessuti consolidati);
- il grande ambito a forma di boomerang per servizi e attrezzature (da realizzare con l'attivazione di programmi urbani complessi);
- i nuovi assi urbani da riqualificare (morfologicamente e funzionalmente);
- la ridefinizione-riqualificazione dei margini urbani sfrangiati e incompiuti.



La visione di medio-lungo periodo è stata arricchita da alcune strategie emerse nella fase di discussione e partecipazione che ha evidenziato alcuni “ambiti strategici generatori di trasformazioni nel medio lungo periodo”, quali:

- la Fiera, da riconvertire come distretto della arti e della cultura, integrandosi con la vicina cittadella universitaria;
- le Caserme a ovest, da riutilizzare per servizi, verde e mix urbano, ovvero per un grande parco urbano nel caso dell'aeroporto Allegri;
- la riconversione verso servizi innovativi di ricerca, di sperimentazione e per i media della Z.I.P. nord;
- la realizzazione dell'asse intermodale Padova – Venezia.

Il P.A.T. contiene un dimensionamento delle previsioni insediative e delle indispensabili dotazioni pubbliche e territoriali, sia ordinario,

cioè calcolato sulla base del fabbisogno stimato di circa 240.000 residenti (ritornando quindi ai livelli del 1978), sia strategico, finalizzato all'attuazione degli obiettivi, delle politiche e delle azioni appunto di natura strategica (Parco delle Mura in primis), che il P.A.T. non dimensiona puntualmente e propone per il medio-lungo periodo.

Modalità tecniche per l'attuazione delle scelte strategiche

Sulla scorta delle indicazioni contenute nella Legge Regionale, relativamente alla perequazione urbanistica, al credito edilizio e alla perequazione territoriale e ambientale, il P.A.T. ed il P.I., articolano e specificano le modalità di applicazione di tali istituti.

Perequazione urbanistica

E' finalizzata all'equa distribuzione, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate in sede di P.I. alle singole aree. Le aree e le opere da cedere al Comune possono essere utilizzate con le seguenti finalità:

- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche.

La perequazione urbanistica relativa agli ambiti di riconversione e riqualificazione urbana, a quelli per il miglioramento della qualità urbana e a quelli di trasformazione per attrezzature e servizi, assumerà valori di edificabilità coerente con l'edificazione esistente, incrementata di incentivi di premialità finalizzati all'attuazione degli obiettivi del P.A.T.-

Gli interventi dovranno garantire la cessione di aree per la realizzazione dei servizi, una quota di superficie per l'attuazione dei crediti edilizi ed una quota di superficie da destinare all'edilizia convenzionata.

Per le aree di frangia (finalizzate alla ridefinizione – riqualificazione dei margini urbani) la perequazione urbanistica proporrà indici di edificabilità coerenti con quelli delle zone di perequazione già previste dal P.R.G. vigente, garantendo una superficie da destinare all'attuazione dei crediti edilizi ed una per la realizzazione di edilizia convenzionata.

La perequazione urbanistica si attua tramite il Piano degli Interventi e attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata.

Credito edilizio

Per credito edilizio s'intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue,

dell'eliminazione di elementi di degrado, della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni per la realizzazione di opere pubbliche. Il Piano degli Interventi disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio.

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile esistente in diritti edificatori, da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I.-

La quantità dei crediti edilizi, espressa in mc o in mq, si ottiene dal rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario di mercato (Euro/mc - Euro/mq edificabile), con riferimento all'ambito territoriale individuato per accogliere la capacità edificatoria virtuale espressa dai crediti edilizi, incrementata di una percentuale non superiore al 20%, da definire in sede di accordo pubblico-privato, con criteri rapportati all'interesse e alle ricadute pubbliche.

Il credito edilizio può essere utilizzato per l'acquisizione di aree ed immobili che siano oggetto di intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, allo scopo di:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che

- producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
 - d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda e di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
 - e) ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti a vincoli, valori e tutele, fragilità e invariants, ne risultano in contrasto;
 - f) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica;
 - g) acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
 - h) risarcire il vincolo di utilizzo a "forestazione".

Tale elenco potrà essere integrato e ulteriormente disciplinato dal P.I.-

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante: - i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari; - la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo; - i termini temporali di utilizzo.

I crediti edilizi sono utilizzati sia per la realizzazione degli obiettivi strategici di natura ambientale e paesaggistica contenuti nella città che respira (in particolare il Parco delle Mura e il Parco dei fiumi), sia per la compensazione finalizzata all'acquisizione delle aree per la città pubblica.

Compensazione urbanistica

Consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche ed in ogni caso quando l'interessato manifesti la disponibilità alla cessione delle aree, può, in luogo della procedura espropriativa mediante pagamento dell'indennizzo, acquisire il preventivo consenso dell'espropriando alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra il bene espropriando e quello oggetto di compensazione urbanistica.

La realizzazione dei nuovi servizi potrà essere ottenuta con la compensazione urbanistica assegnando alle aree un indice di edificabilità da trasferire all'interno sia della città esistente (negli appositi ambiti di ristrutturazione e riqualificazione urbana individuati

dal P.I.), che della città da trasformare.

Perequazione territoriale e ambientale

La perequazione territoriale persegue la ripartizione equa tra i Comuni dei vantaggi derivanti dalla concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture d'interesse generale. E' riferita ad interventi di livello "intercomunale" ed ha lo scopo di rendere "indifferente", per quanto riguarda gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione degli insediamenti in determinati territori piuttosto che in altri. Analogamente, la perequazione ambientale persegue la ripartizione equa tra i Comuni degli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo.

Nel caso specifico il P.A.T. fa propri i contenuti del P.A.T.I. della Comunità metropolitana, relativamente alle previsioni delle attività produttive e del sistema della mobilità.

Intese

La realizzazione di alcuni interventi di trasformazione urbanistica, finalizzati alla realizzazione di nuove centralità e di riqualificazione di ambiti non utilizzati, riguardano aree di proprietà di Enti pubblici (esercito, ferrovie, ecc.) la cui attuazione potrà essere realizzata mediante intese con gli stessi, da definire prima dell'approvazione del P.A.T. ed in sede di predisposizione del P.I.-

CAPITOLO 6 – DIMENSIONAMENTO DEL P.A.T.

Considerazioni sulla stima della capacità insediativa

La stima della capacità insediativa, in ottica di sviluppo decennale, assume come riferimento di base la previsione della variazione del numero di famiglie nel periodo, considerando i flussi demografici sia naturali che migratori. Accanto a questo dato, tuttavia, è necessario considerare una serie di variabili che tendono a discostare la variazione del numero di alloggi da quella del numero di famiglie, rendendo la prima di norma superiore alla seconda. Infatti, la capacità insediativa risente anche del fenomeno dell'erosione, indotto dalla spinta alla terziarizzazione che provoca il cambio di destinazione d'uso di una quota non irrilevante di alloggi. Non va inoltre trascurata la quota di domanda pregressa legata al disagio abitativo, con particolare riferimento alla domanda da sovraffollamento del patrimonio edilizio, a quella da coabitazione forzata e a quella derivante da famiglie senza abitazione e con sistemazione precaria. Un'ulteriore componente da soddisfare è quella relativa ai non residenti che, in una città in cui il peso della popolazione universitaria è notevole, assume una dimensione significativa.

La variazione del numero di famiglie

Un elemento imprescindibile per il dimensionamento del numero di alloggi nel decennio è costituito dalla stima della variazione del numero

di famiglie in Padova, aspetto particolarmente complesso perché chiama in causa previsioni e variabili piuttosto aleatorie, con riferimento sia alle dinamiche del numero complessivo di residenti, sia al numero medio di componenti il nucleo familiare. Questi ambiti presentano oggi, rispetto al passato, nuovi aspetti particolarmente delicati, perché le tendenze “di base” legate ai flussi naturali sono spesso sopravanzate dalle dinamiche migratorie, la cui logica è legata ad aspetti di difficile o impossibile prevedibilità quali, ad esempio, l’evoluzione del quadro normativo relativo alle regolarizzazioni degli immigrati o la forza economica del territorio, e dunque la sua capacità di attirare lavoratori.

La provincia di Padova attualmente è il territorio più popoloso del Veneto, avendo superato Venezia, che ancora nel censimento del 1981 risultava essere l’ambito con maggiori residenti. All’interno dell’area si notano dinamiche assai differenziate. Anzitutto, nell’area metropolitana emerge la dialettica tra capoluogo e comuni di cintura. Il primo, nell’arco dell’ultimo trentennio, ha assistito ad un netto decremento della popolazione residente (-13% circa tra i censimenti del 1981 e del 2001). I secondi, di contro, hanno manifestato una forte capacità di attrazione e un intenso tasso di crescita (+26% nello stesso periodo). Si tratta di un fenomeno noto da tempo, legato anche alla maggiore offerta di abitazioni di nuova costruzione nei comuni di cintura.

Nella provincia, la situazione si presenta più articolata. Accanto ad aree ad alta intensità di sviluppo demografico, quali il Camposampierese, il Cittadellese, la zona dei Colli Euganei, il Piovese e il Conselvano, vi sono aree più statiche, in particolare alcune zone della Bassa padovana (le zone di Monselice, Este e Montagnana).

Un importante riferimento per la stima della variazione del numero di famiglie nel periodo che interessa ai fini del presente studio è la ricerca “Le proiezioni demografiche in Provincia di Padova”, condotta dal Paolo Feltrin ed Enzo Migliorini per conto dell’Amministrazione Provinciale (Febbraio 2007).

E’ noto come l’evoluzione della struttura demografica dipenda, in termini generali, dalla combinazione degli effetti sia dei flussi demografici naturali, ovvero delle nascite e delle morti, che di quelli migratori, ovvero dei trasferimenti di residenza. Il modello proposto dalla citata ricerca si fonda sulla disaggregazione della popolazione complessiva in due sottopopolazioni: la “popolazione principale”, modificata dai relativi flussi naturali ma non da quelli migratori, e la “popolazione secondaria”, formata dagli immigrati e modificata sia dai relativi flussi naturali che da quelli migratori.

Le proiezioni dello studio Feltrin-Migliorini propongono due scenari, l’uno “naturale”, che prescinde dai trasferimenti di residenza (e che dunque comporterebbe, a livello meramente ipotetico, un costante declino del numero di residenti), e l’altro “migratorio”. Quest’ultimo

scenario stima una popolazione in costante crescita (218.466 abitanti al 2016, 230.294 al 2026).

Ai fini della stima della previsione di alloggi, tuttavia, non assume rilievo solo il numero di residenti, ma anche il numero medio di componenti il nucleo familiare, parametro che, come è noto, da anni risulta in costante declino. Infatti, la media dei componenti per famiglia, che nel 1973 risultava pari a 3,27 individui, risultava ridotta a 2,62 componenti in corrispondenza del censimento del 2001.

Dunque, facendo proprie le proiezioni del citato studio in merito all'evoluzione del numero di residenti, è possibile proporre scenari alternativi in relazione a diverse ipotesi sull'evoluzione tendenziale del numero di componenti il nucleo familiare. In particolare, è possibile dare un maggior peso alla media di lungo periodo (2,62 componenti), oppure mantenere il trend lineare fondato sul decremento medio annuo di 0,03 componenti, riscontrabile quale media dell'arco temporale a partire dal 1973. Su tali basi sono stati delineati tre scenari: uno scenario "basso", che prevede un incremento di 3.172 famiglie nel decennio; uno scenario "medio" (3.684 famiglie) ed uno scenario "alto" (5.843 famiglie nel decennio). Tra i tre scenari si è scelto di considerare quello intermedio con un incremento di n.3.684 famiglie.

La produzione residenziale

La stima del fabbisogno di abitazioni deve confrontarsi con la capacità del mercato immobiliare e del settore delle costruzioni, sotto il profilo

sia pubblico che privato, di rispondere alle necessità abitative, realizzando e immettendo sul mercato un adeguato numero di abitazioni. Un primo riferimento, utile per una comparazione, può essere costituito dalla “Relazione introduttiva” alla “Variante per la ridefinizione del sistema dei servizi e delle norme”. Sulla base di un’analisi della dinamica della composizione delle famiglie nel periodo 1994-2000, per estrapolazione era previsto nel decennio 2001-2010 l’incremento medio annuo di circa 915 famiglie (Tab. 8, pag. 53). Coerentemente con questo dato, che comportava un incremento decennale di circa 9.150 famiglie, la Relazione ipotizzava l’edificazione di 9.189 alloggi, 5.987 dei quali derivanti da nuove previsioni di piano, e i rimanenti 3.202 realizzabili utilizzando la volumetria già pianificata ma non attuata.

Detta ipotesi va comunque confrontata con le dimensioni storicamente accertate del mercato immobiliare padovano, sotto il profilo della domanda e dell’offerta. In particolare, si tratta di riscontrare sia la capacità del sistema immobiliare pubblico e privato di realizzare nuovi alloggi, sia la capacità del mercato “libero” e di quello sociale di assorbirli.

Stando ad uno studio di Francesco Indovina (“Per una strategia di intervento nel settore abitativo”, 1993), nel decennio 1981-1991 sono stati realizzati a Padova mediamente 516 nuovi alloggi all’anno. Questo dato, del resto, non si discosta molto da quanto rilevabile da una

recente pubblicazione del Settore Programmazione Controllo e Statistica del Comune di Padova (“La statistica per la città. Attività edilizia a Padova”, 2006), secondo la quale nel triennio 2003-2005 sono stati realizzati mediamente 556 alloggi all’anno. La stima effettuata nell’ambito della citata Relazione alla “Variante ai servizi” indica un dato superiore, corrispondente a circa 650 alloggi/anno, nel corso degli anni novanta.

In sintesi, è possibile affermare che nel corso dell’ultimo ventennio, la domanda e l’offerta residenziale padovana, con riferimento al segmento della nuova costruzione, hanno trovato uno stabile equilibrio su un livello di produzione edilizia non inferiore a circa 500 e non superiore a circa 650 alloggi/anno.

Il fenomeno dell’erosione

E’ noto come la previsione di nuovi alloggi debba essere stimata tenendo conto che le abitazioni di nuova realizzazione devono non solo soddisfare la domanda abitativa, ma anche compensare la quota di alloggi già esistenti interessata dal cambiamento di destinazione d’uso, generalmente da abitazione ad ufficio. Questo fenomeno, noto come “erosione” del patrimonio residenziale, negli anni settanta-ottanta aveva raggiunto dimensioni patologiche, legate, principalmente a due aspetti. In primo luogo, al maggior valore di mercato degli uffici rispetto alle abitazioni, specie nelle aree più centrali della città. In secondo luogo, ai minori vincoli alla locazione, dal momento che gli

uffici non erano all'epoca soggetti alla legge sull'"equo canone", e dunque fornivano maggiori garanzie alla proprietà in termini di redditività e di rilascio dell'immobile al termine del periodo di locazione.

La misura raggiunta in passato dal fenomeno in Padova è stata indicata da Francesco Indovina e Mariolina Toniolo ("Politica abitativa e previsione P.E.E.P., 1994), che hanno evidenziato come, a fronte di 5.000 nuove abitazioni costruite negli anni Ottanta, in tutto il territorio comunale il patrimonio abitativo è aumentato di sole 2.200 unità. Tanto che lo stesso Indovina, in un altro studio dedicato a Padova ("Per una strategia di intervento nel settore abitativo", 1993), a fronte di un'ipotesi di incremento della popolazione stimato in circa 3.500 nuove famiglie, riteneva necessario edificare un numero di abitazioni variabile tra 4.000 (in caso di contenimento del fenomeno dell'erosione) fino addirittura a 9.000, se il fenomeno dell'erosione avesse continuato a svilupparsi con lo stesso ritmo sostenuto.

Oggi il fenomeno di erosione conseguente alla terziarizzazione appare decisamente ridimensionato e ricondotto a dimensioni fisiologiche. Nel Centro Storico di Padova il valore unitario degli uffici appare analogo, se non inferiore, a quello delle abitazioni, e si assiste non di rado alla riconversione da direzionale a residenziale. Un recente studio del Cresme condotto per conto di Ance Veneto ("La domanda abitativa nel Veneto, 2006-2015") ha stimato un livello di erosione residenziale,

esteso all'intera provincia di Padova, pari a 4.643 alloggi nel quadriennio 2002-2005, ovvero una media di 1.161 alloggi per anno a livello provinciale.

Nel caso di Padova città, una stima dell'entità del fenomeno dell'erosione dopo i "picchi" del periodo 1970-1990 può essere formulata confrontando la variazione del numero di abitazioni registrata tra i due censimenti del 1991 e del 2001, con la produzione di nuove abitazioni nello stesso periodo. Il primo dato evidenzia una variazione in aumento di 4.907 alloggi, da 89.733 a 94.640. Il secondo dato, relativo alla nuova produzione, può essere stimato in 5.500-6.000 alloggi nel decennio 1991-2001. Dal confronto tra i due dati, emerge la necessità di introdurre un fattore correttivo nella stima, corrispondente a un incremento del 10-20% da apportare al numero di alloggi da prevedere rispetto al fabbisogno da soddisfare.

Il disagio abitativo e i non residenti

Il dato relativo alla domanda pregressa legata al disagio abitativo trova un interessante punto di partenza nella citata ricerca svolta dal Cresme per conto di Ance Veneto, che poggia la stima su tre componenti: la domanda da sovraffollamento del patrimonio edilizio, quella da coabitazione forzata e quella derivante da famiglie senza abitazione e con sistemazione precaria. Il metodo adottato appare condivisibile ed è implementato con riferimento alle rilevazioni censuarie del 2001, aggiornate considerando sia le dinamiche demografiche indotte da

nuove famiglie e da non residenti, sia l'offerta abitativa maturata nello stesso periodo in relazione alla produzione di nuove abitazioni, al netto dell'erosione residenziale. Su tali basi, è stata stimata una domanda pregressa al 2001 pari a 22.659 abitazioni a livello regionale e 3.932 a livello provinciale.

Utilizzando lo stesso approccio metodologico con riferimento alla situazione del Comune di Padova, e aggiornando i dati sulla base delle variazioni intercorse nell'arco temporale, si può stimare in 390 alloggi l'attuale domanda pregressa legata al disagio abitativo.

Un altro aspetto toccato dalla ricerca è quello relativo alla domanda dei non residenti, particolarmente rilevante in una città come Padova. Su base decennale la domanda di alloggi legata ai non residenti ammonta a 1.255 alloggi a livello provinciale. Padova, considerato il suo ruolo di città universitaria e di polo di attrazione per le attività terziarie e produttive, concentra ben il 98% dei non residenti (su base censuaria, 7.630 persone su 7.751 a livello provinciale). Per far fronte a tale componente di domanda, è prevedibile la realizzazione di 540 alloggi nell'arco di un decennio.

Il patrimonio non utilizzato

Ai fini del dimensionamento del piano, è opportuno valutare anche la possibilità di far fronte alla domanda abitativa non solo utilizzando lo strumento della nuova produzione edilizia, ma anche delineando

politiche che favoriscano l'immissione sul versante dell'offerta di quella quota dello stock edilizio che risulta inutilizzato.

Fino all'inizio degli anni novanta, l'entità dell'inutilizzato risultava notevole, e forse indice di una patologia del mercato. Nel 1971, le abitazioni non occupate rappresentavano il 9% dello stock edilizio residenziale (6.461 alloggi), cresciute poi fino al picco dell'11% nel 1991 (10.205 alloggi).

Negli anni successivi, il fenomeno si è notevolmente ridimensionato. L'introduzione dell'imposta comunale sugli immobili, che si somma all'imposta sul reddito commisurata, in caso di immobile sfitto, alla rendita catastale, ha scoraggiato coloro che investivano in immobili inutilizzati, visti quali "bene rifugio" in periodi di elevato tasso di inflazione. La stessa progressiva riduzione dell'inflazione, il superamento dell'equo canone e l'introduzione di forme di contratto più libere, nonché la riallocazione di parte del risparmio privato in altri strumenti di investimento (si pensi al progressivo ingresso dei piccoli risparmiatori ai mercati finanziari), hanno progressivamente ridimensionato il fenomeno, favorendo il ritorno sul mercato degli appartamenti vuoti.

In base al censimento del 2001, la quantità di non utilizzato è infatti scesa a meno del 6% (5.575 alloggi). Si tratta quindi di un'aliquota bassa, costituita per di più da alloggi piccoli. Alcuni parametri inducono infatti a ritenere che gli alloggi non utilizzati siano

prevalentemente di consistenza inferiore rispetto alla media delle abitazioni. In particolare, la dotazione di angolo cottura, anziché di cucina, può costituire un significativo indicatore relativo alla dimensione medio-piccola dell'alloggio. E infatti, mentre il 25% delle abitazioni occupate è dotato di angolo cottura, la percentuale sale al 37% per le abitazioni non utilizzate.

Un'ulteriore considerazione va fatta anche sulle ragioni del mancato utilizzo. Se si considera infatti il numero annuo di compravendite e di locazioni di abitazioni in Padova, forniti dal Ministero dell'Interno, e si valutano i normali tempi di commercializzazione di un alloggio posto sul mercato, si può concludere che circa il 46% degli alloggi non utilizzati lo è per ragioni "fisiologiche" legati ai normali ritmi dello sfitto o della commercializzazione.

In conclusione, si ritiene che oggi la quantità di alloggi non utilizzati sia giunta a livelli percentuali minimi su base storica, e comunque fisiologici, tanto che difficilmente sono ipotizzabili politiche efficaci in grado di reimmettere sul mercato la relativa quota di stock, peraltro poco significativa.

La stima del numero di alloggi

Sulla base degli elementi esposti in precedenza, è possibile stimare la domanda degli alloggi in Padova nel prossimo decennio come somma delle principali componenti analizzate, come di seguito esposto.

- Domanda pregressa legata al disagio abitativo	390 alloggi
- Domanda generata da nuove famiglie	3.684 alloggi
- Domanda indotta dai non residenti	540 alloggi
- Quota necessaria per compensare il fenomeno dell'erosione	736 alloggi
- Stima degli alloggi di nuova produzione su base decennale	5.350 alloggi

La consistenza edilizia per abitante

È noto come una delle basi di riferimento per il dimensionamento dello strumento urbanistico sia costituita dal parametro di 150 metri cubi per abitante di cui al comma 8 dell'art. 31 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio". Detto parametro, tuttavia, ai sensi della stessa norma, può essere rideterminato in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti. Si pensi, ad esempio, alle differenze che possono intercorrere tra centri urbani di grande o piccola dimensione, anche in relazione ai diversi usi locali concernenti le tipologie edilizie, più o meno intensive.

Si rende necessario, dunque, confrontare il parametro teorico con la consistenza complessiva reale delle abitazioni padovane, in rapporto al numero di abitanti. Un importante riferimento, ai fini della stima dell'effettiva entità del parametro, è dato dall'elaborazione dei dati comunali relativi alle misurazioni effettuate ai fini dell'applicazione della tariffa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani. In particolare,

il dato aggregato, pari alla sommatoria di tutte le superfici residenziali dichiarate ai fini dell'applicazione della tariffa, ammonta a 12.729.832 metri quadrati.

Il “Regolamento per l'applicazione della tariffa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani”, approvato con D.C.C. n. 138 del 2001, stabilisce i criteri di calcolo della superficie da considerare ai fini dell'applicazione della tariffa stessa.

In base al Regolamento, la superficie dei locali è misurata sul filo interno dei muri perimetrali dell'unità edilizia, mentre per le aree è misurata sul perimetro interno delle aree stesse al netto di eventuali costruzioni che vi insistono. Sono considerate aree coperte, oltre a quelle fisicamente coperte da tetto o tettoia, anche i poggioli o terrazze interclusi su tre lati fra muri, e coperti da aggetti quali sporgenze o poggioli del piano superiore del fabbricato, comunemente denominati logge.

Può essere lecito utilizzare il dato relativo all'applicazione della tariffa suddetta ai fini della stima del volume residenziale esistente, adottando tuttavia gli opportuni correttivi per compensare alcuni fattori. In particolare, vi sono i seguenti aspetti che inducono a ritenere complessivamente sottostimata la superficie calcolata come precedentemente esposto:

- a) l'area considerata dal citato Regolamento è misurata al netto dei muri perimetrali, a differenza del volume urbanistico;

b) la misurazione spesso può essere lievemente sottostimata dal dichiarante, o non tener adeguatamente conto dell'incidenza delle parti comuni del fabbricato;

c) possono esservi alcuni casi di omessa o infedele dichiarazione.

Per tali motivi si ritiene che una stima dell'effettiva consistenza del volume delle abitazioni esistenti in Padova possa essere effettuata sulla base della superficie suddetta, ma incrementata del 5% per tener conto dei fattori di sottostima sopra esposti, e moltiplicata per il fattore 3,05 m, pari alla somma dell'altezza utile interna ordinaria (2,70 m) aumentata dello spessore del solaio (35 cm).

Volume residenziale = 12.729.382 mq x 1,05 x 3,05 m = 40.765.846 mc

Volume per abitante = 40.765.846 mc / 210.151 abitanti = 194 mc/abitante.

Il parametro di riferimento per il dimensionamento, verificato sull'effettiva consistenza media del patrimonio edilizio residenziale esistente, ammonta dunque a 194 metri cubi per abitante, e dunque appare significativamente superiore, del 30% circa, al dato di 150 mc/abitante indicato dalla Legge Regionale 11/2004.

La stima della capacità insediativa

In base alle indagini precedentemente illustrate, è possibile prevedere nel decennio la realizzazione di 5.350 alloggi. Il corrispondente livello medio annuo di produzione (535 alloggi) appare coerente con

l'andamento tendenziale della produzione edilizia residenziale nel medio-lungo periodo, che in precedenza è stato stimato in 500-650 alloggi per anno. In altri termini, la previsione complessiva di 5.350 abitazioni non solo si fonda sull'analisi della domanda di alloggi, ma risulta anche allineata con la capacità produttiva dell'industria locale delle costruzioni.

Accanto alla produzione residenziale in senso stretto, ai fini del dimensionamento va considerata anche una quota di attività di quartiere strettamente connesse, insediabili in termini marginali nei complessi abitativi, quali attività commerciali di quartiere, laboratori artigianali, piccoli studi professionali. Detta quota può incidere nell'ordine di grandezza del 20% dello stock complessivo, e per tale ragione verrà utilizzato un fattore correttivo 100/80. La quota in parola non deve essere confusa con il fenomeno dell'erosione, in quanto non si tratta di alloggi realizzati e successivamente convertiti ad altri usi, ma di attività diverse dall'abitazione previste, fin dal momento del rilascio del permesso di costruire, in ambiti prevalentemente residenziali.

Come già evidenziato, l'analisi svolta sulla dimensione complessiva dello stock edilizio residenziale esistente, rapportata alla popolazione residente, induce a ritenere che vi sia un disallineamento tra il parametro teorico di 150 metri cubi per abitante indicato dalla L.R. 61/1985, e il parametro effettivamente riscontrabile di circa 194 mc

per abitante. E' il caso di rammentare che la "Relazione introduttiva" alla "Variante per la ridefinizione del sistema dei servizi e delle norme" ha calibrato il dimensionamento della Variante stessa sulle ipotesi di 450 mc per alloggio e di 150 mc per abitante, quindi con riferimento a tre abitanti per alloggio.

Su tali basi, il dimensionamento complessivo, riferito al decennio, può essere dunque così calcolato:

$$5.350 \text{ alloggi} \times 194 \text{ mc/abitante} \times 3 \text{ abitanti} \times 100/80 = 3.892.125 \text{ mc.}$$

Questo risultato va comunque raffrontato con la capacità insediativa residua espressa dal P.R.G. vigente, ovvero da quella quota pregressa di edilizia residenziale non ancora realizzata, riepilogata nella tabella seguente (*Tabella 1*).

Zona	Privato	Pubblico
Zone di espansione, residenziale speciale, insediativa periurbana	187.886 mc	
Zona di perequazione	1.103.951 mc	
Edilizia sociale		662.042 mc
Tutela dello stato di fatto e residenziale in zona direzionale	654.014 mc	
Totale	1.945.851 mc	662.042 mc
Totale generale (pubblico + privato)		2.607.893 mc

Tabella 1. Capacità insediativa residua da P.R.G. vigente

Dall'esame della tabella precedente, risulta evidente come, nell'ambito della capacità residua complessiva, vi sia una netta prevalenza di edilizia privata non realizzata, a fronte di un residuo di edilizia sociale tutto sommato contenuto, pari a circa il 25% del totale. Questo dato è

significativo e forse indice di una maggiore efficienza del sistema di produzione dell'edilizia sociale rispetto al mercato privato.

Per quanto concerne il dimensionamento della quota di edilizia sociale, va rammentato che, secondo l'articolo 39 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", nei comuni superiori a 25.000 abitanti nonché in quelli dichiarati a forte tensione abitativa con provvedimento della Giunta regionale, la quantità di superficie o di volume da riservare per l'edilizia residenziale pubblica non può essere inferiore al 20%, né superiore al 40% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per la durata del piano degli interventi comunali; per gli altri comuni tale quantità non può comunque superare il 40% del totale dell'intervento.

A titolo di scenario, può essere interessante applicare l'aliquota massima stabilita dalla norma, pari al 40% della capacità insediativa complessiva del decennio. Ne emerge una consistenza massima di edilizia sociale pari a 1.557.000 metri cubi circa. Il dettaglio è meglio illustrato nella tabella seguente (*Tabella 2*).

	Privato		Pubblico		Totale
Previsione P.A.T. (lorda)	2.335.275 mc	60%	1.556.850 mc	40%	3.892.125 mc
Capacità residua P.R.G.	1.945.851 mc		662.042 mc		2.607.893 mc
Previsione P.A.T. (netta)	389.424 mc	30%	894.808 mc	70%	1.284.232 mc

Tabella 2. Dimensionamento al lordo e al netto della capacità residua nell'ipotesi di consistenza massima dell'edilizia sociale.

La tabella illustra l'articolazione del dimensionamento, con riferimento all'ipotesi di adozione della previsione massima di edilizia sociale consentita dalla normativa vigente, sia al lordo della capacità residua di P.R.G. (previsione complessiva di nuova edificazione nel decennio), sia al netto (sola previsione aggiuntiva introdotta dal P.A.T.). Sembra importante sottolineare come il rapporto proporzionale articolato nel 40% di edilizia sociale e nel 60% di edilizia privata, in questo scenario espressamente riferito al dimensionamento complessivo del P.A.T., si modifica radicalmente se ricalcolato al netto della capacità residua. Infatti, in quest'ultimo caso la quota di edilizia sociale arriva al 70%, in quanto gran parte della previsione decennale di abitazioni private può comunque essere soddisfatta dalla capacità residua.

Un cenno specifico merita la valutazione dell'ipotesi che accanto alle qualità sopra indicate, vi possa essere la previsione di una quota aggiuntiva "strategica" da destinare ad interventi relativi a crediti edilizi, compensazioni ed incentivi per l'attivazione di zone di riqualificazione.

La verifica delle aree a servizi reiterate per le quali non possono che applicarsi o l'esproprio o la compensazione, ammontano, come sarà in seguito precisato nella verifica degli standards, ad una superficie di circa 2.500.000 metri quadrati; applicando a queste superfici un rapporto di edificabilità media rispetto a quelli previsti nelle zone di

perequazione del Piano Regolatore vigente, la volumetria da assegnare corrisponde a circa 800.000 metri cubi.

Considerando che non tutte le aree saranno oggetto di immediata richiesta di compensazione, che lo stesso istituto potrà considerare valori diversi a seconda della localizzazione e delle destinazioni urbanistiche delle aree contermini, e che per le aree di maggior estensione potrà essere applicato il principio della perequazione ambientale già prevista dal P.R.G. vigente, la quota di 800.000 mc può essere considerata in questa prima fase di avvio del P.A.T. come quota “strategica” aggiuntiva a quella insediativa considerata.

Al fine di monitorare l’effettiva ricaduta della previsione pianificatoria strategica citata, che va utilizzata per le trasformazioni correlate alla casistica indicata nel Piano, la volumetria residenziale di progetto stimata viene attivata, prioritariamente per fasi di attuazione a scaglioni del relativo volume residenziale, una volta attuata/convenzionata, attraverso la tenuta di un registro dei volumi strategici utilizzati.

Va ricordato che il dimensionamento proposto è stato costruito a partire da uno scenario demografico “medio” di 3.684 nuove famiglie, a fronte di un possibile scenario “alto” di 5.843 (+ 2.159). Il verificarsi di questo secondo scenario comporterebbe un maggior fabbisogno, valutabile con gli stessi criteri sopra esposti (194 mc/abitante, 3 abitanti per alloggio, fattore correttivo 100/80), pari ad almeno

1.570.000 mc, che dunque assorbirebbe pienamente la predetta volumetria strategica. Pertanto, la consistenza proposta della quota strategica di capacità insediativa appare compatibile.

Riassumendo la capacità insediativa complessiva prevista dal P.A.T. corrisponderà a quanto indicato nella seguente schema.

POPOLAZIONE INSEDIABILE RESIDUA DA P.R.G VIGENTE

mc 2.607.893 : mc/ab 194 = abitanti 13.442 +

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA PREVISTA DAL P.A.T.

mc 1.284.232 + mc 800.000 = mc 2.084 232

mc 2.084.232 : mc/ab 194 = abitanti 10.743 =

TOTALE ABITANTI RESIDUI 24.185

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31/12/2007 210.173 +

POPOLAZIONE AGGIUNTIVA PREVISTA DAL P.A.T. 24.185 =

POPOLAZIONE TOTALE PREVISTA 234.358

CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.A.T.

VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE del P.R.G. VIGENTE					
DESTINAZIONI DI P.R.G.		Superficie	Volume singole zone	Vol.totale	Volume residuo
		mq.	mc.	mc.	mc.
ESPANSIONE	Espansione 1	-	-		112.696
	Espansione 2	-	-		
	Espansione 3	-	-		
	Espansione 4	75.130	112.696	112.696	
COMPLETAMENTO	Completamento 1	202.320	1.416.238	35.465.398 ⁽²⁾	-
	Completamento 2	387.682	1.550.717		
	Completamento 3	2.428.748	7.285.243		
	Completamento 4	12.606.099	25.212.200		
ZONA RESIDENZIALE SPECIALE		9.214	15.190	15.190	15.190
ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA ⁽¹⁾		-	60.000	60.000	60.000
ZONA di PEREQUAZIONE URBANA		60.000	30.000	1.103.951	1.103.951
ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA		3.001.364	750.229		
ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE		2.158.146	323.722		
AREE INCLUSE nel PIANO di ZONA PEEP ⁽³⁾		-	234.845	324.417	662.041 ⁽⁶⁾
ZONA DESTINATA all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		-	89.572		
VOLUME di EDILIZIA PUBBLICA NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	72.106	187.557	
ALLOGGI CONVENZIONATI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	43.772	150.068	
TUTELA dello STATO di FATTO		351.291	200.000 ⁽⁴⁾	200.000	
ZONE DIREZIONALE IR1		39.557	35.600	35.600	
ZONA DIREZIONALE IR2		194.646	194.645	194.645	194.645
ZONA DIREZIONALE ID		238.694	78.769	78.769	78.769
ZONA DIREZIONE (IFP, PP1)		72.187	145.000 ⁽⁵⁾	145.000	145.000
TOTALE VOLUME MC.				38.073.291	

VOLUME RESIDUO DA P.R.G.

2.607.892

VOLUME AGGIUNTIVO DA P.A.T.

2.084.232

pari ad ABITANTI

10.743

VOLUME TOTALE RESIDUO P.R.G. E AGGIUNTIVO DA P.A.T.

4.692.124

pari ad ABITANTI

24.185

POPOLAZIONE RESIDENTE

210.173

ABITANTI TOTALI

234.358

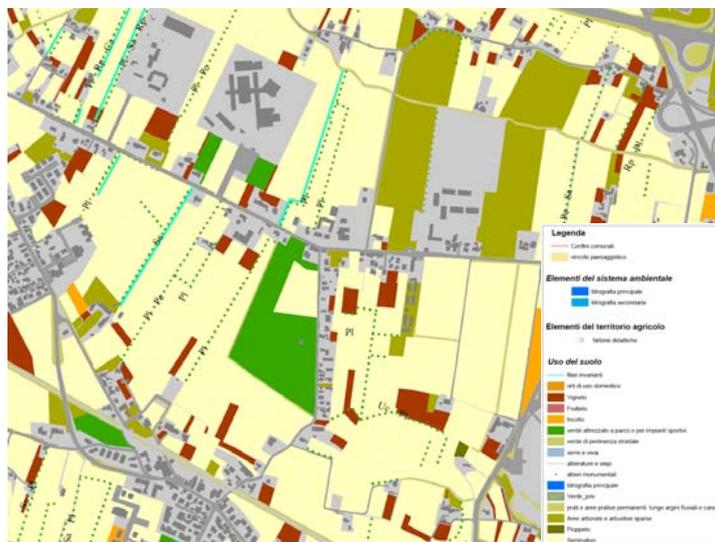
- (1) Il volume è stato considerato in riferimento all'ultima variante approvata e considerata quello del P.R.G. vigente come già attuato.
 (2) Volume relativo alle zone di completamento considerato già attuato.
 (3) PEEP Altichiero, Cittadella dello Sport, Ponte di Brenta, Via del Commissario e via Sette Martiri - ERP di Torre e via Manzoni.
 (4) Volume residenziale ipotizzato nelle zone già previste dal P.R.G. vigente ma ancora interessata da strumenti attuativi.
 (5) Volume residenziale da strumenti attuativi già approvati.
 (6) Volume complessivo di edilizia pubblica prevista.

Calcolo n. abitanti ai fini standard $2.084.232/m^3/ab.150 = 13.894$

CAPITOLO 7 – SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE (S.A.U.)

La nuova capacità insediativa non può essere separata da un'altra verifica fondamentale che la nuova legge urbanistica regionale prevede ed è la quantificazione della Superficie Agricola Utilizzabile.

Le verifiche sull'uso del territorio non urbanizzato, effettuate sulla base degli atti d'indirizzo, hanno consentito di elaborare una serie di cartografie tematiche, inserite nel Quadro Conoscitivo, che illustrano in modo specifico e particolare sia il tipo di specie arboree esistenti sul territorio che il tipo di colture in atto.



Sulla base di queste informazioni sono state calcolate le superfici utilizzate per le particolari colture, le superfici della viabilità, dei canali e tutte quelle previste della Regione per definire la superficie coltivata che può essere trasformata per la realizzazione dei nuovi insediamenti.

Superficie Territoriale Comunale	mq.93.418.780
Superficie urbanizzata ed urbanizzabile da PRG comprensiva di corsi d'acqua e viabilità prevalente	mq.61.211.987
Superficie agricola utilizzabile (SAU)	mq.30.329.652
Superficie agricola non utilizzabile ai fini SAU	mq. 1.877.141
Superficie agricola SAU trasformabile (ai sensi della D.G.R. 109/2004 lettera c) e successive modifiche	mq. 216.856
SUPERFICIE AGRICOLA COMPLESSIVA UTILIZZABILE AI FINI EDIFICATORI	mq. 2.093.997 (mq.1.877.141+mq.216.856)

** (Metodo di calcolo ai sensi dello D.G.R. 109/2004 lettera c) e successive modifiche		
Abitanti n.210.151		
Superficie Territoriale Comunale	mq. 93.418.780	
SAU al 2008	mq. 30.329.652	
SAU al 2000	mq. 22.091.300	
	<u>22.091.300</u>	=0,23< 0,61
	STC	93.418.780
	<u>30.329.652</u>	=0,32< 0,61
	STC	93.418.780
SUPERFICIE MASSIMA SAU TRASFORMABILE NEL DECENNIO		
(S.A.U. 30.329.652 * 0,65%=MQ.197.142 * 10%=19.714)		
TOTALE	mq.216.856	

CAPITOLO 8 – AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)

La definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei

La nuova Legge Urbanistica Regionale fornisce gli strumenti tecnico-amministrativi per superare la rigidità classificatoria prevista dalla precedente legge attraverso nuove modalità di articolazione del Piano Regolatore Comunale. Il P.A.T. si avvale degli Ambiti Territoriali Omogenei e il P.I. delle Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.).

Per A.T.O. si intendono le porzioni minime di territorio in riferimento alle quali si ritiene possano essere unitariamente considerate e risolte in termini sistemici pluralità di problemi di scala urbana e territoriale, nonché caratterizzate da specifici assetti funzionali ed urbanistici.

L'intero territorio comunale è stato quindi, ai sensi della L.R. n. 11/2004 (articolo 13), suddiviso in A.T.O. al fine di esprimere gli indirizzi principali ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del Piano Regolatore Comunale attraverso il successivo P.I.-

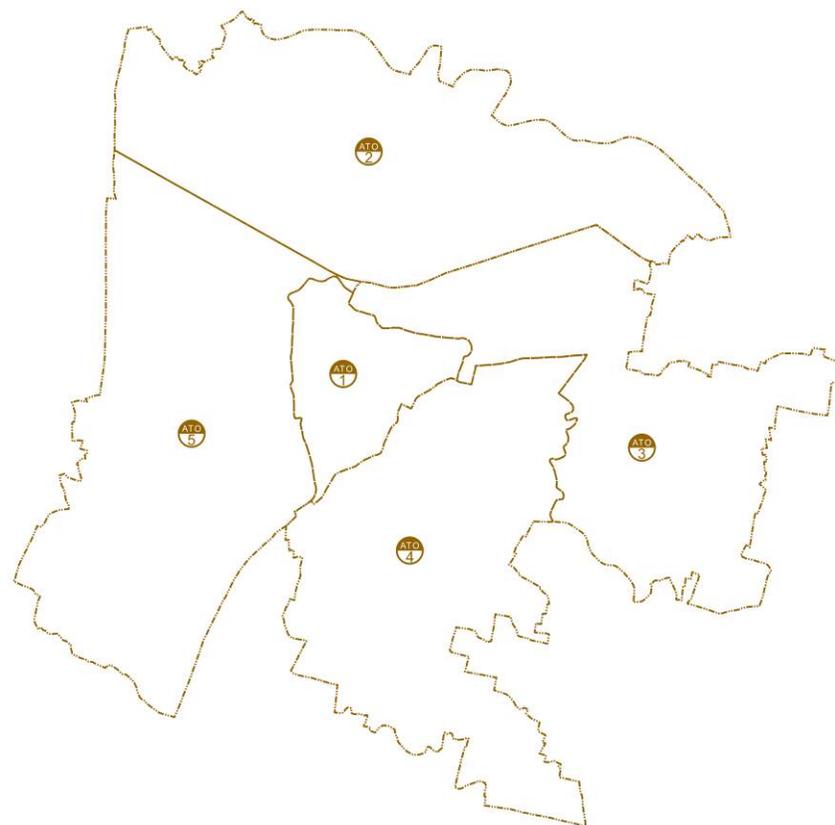
Sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo, la metodologia usata per l'individuazione degli A.T.O. è stata, inizialmente, quella dell'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione e della lettura del territorio in base alle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Parallelamente,

la Valutazione Ambientale Strategica, confrontandosi con suddivisioni degli A.T.O. e basandosi sulle unità urbane, ha effettuato la valutazione, per ciascun ambito, delle politiche, strategie, azioni che il Piano intende perseguire, in linea con il percorso metodologico suggerito dalla direttiva U.E. e dall'Atto di indirizzo regionale.

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Padova è stato elaborato sulla base di numerose indagini conoscitive ed approfondimenti specialistici, alcuni derivanti dal recente P.A.T.I. dell'area metropolitana, altri predisposti specificatamente per il Piano comunale. Anche la definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei si è basata su indagini prelieve e su parametri costitutivi elaborati in più sedi.

Ai fini della pianificazione urbanistica, il territorio comunale è stato suddiviso nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei:

- A.T.O. 1 Centro Storico
- A.T.O. 2 Nord
- A.T.O. 3 Est
- A.T.O. 4 Sud
- A.T.O. 5 Ovest



Ambiti Territoriali Omogenei del P.A.T.

Ciascun ambito territoriale omogeneo è stato, quindi, definito attraverso un percorso di analisi e valutazione articolato nei seguenti passaggi:

- l'analisi descrittiva del territorio: avvenuta attraverso l'analisi dello sviluppo fisico- morfologico dei tessuti urbani, della dotazione di servizi, della qualità ambientale e del valore immobiliare.
- l'individuazione delle politiche e delle strategie del P.A.T.: l'analisi si rivolge quindi alla lettura del P.A.T. ed in particolare alla individuazione e descrizione delle politiche e strategie che il piano, attraverso il "Documento Preliminare", intende perseguire per il superamento delle criticità o per la tutela delle emergenze;
- la verifica di sostenibilità: elaborazione della valutazione ambientale strategica in ordine allo sviluppo sostenibile e durevole e relativamente alle azioni previste dallo strumento di pianificazione.

L'analisi descrittiva del territorio

Si è preliminarmente valutata la struttura della città valutando la sua tendenza di sviluppo partendo dai modelli teorici più diffusi e comuni.

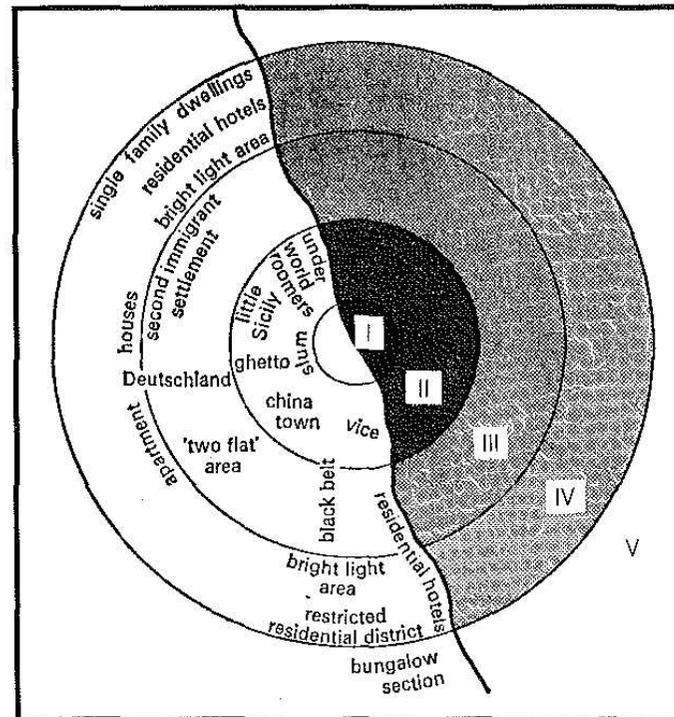
Lo studio della struttura della città

Gli approcci teorici che si riferiscono all'analisi dei tessuti prevedono che la struttura interna della città si caratterizzi per una successione di localizzazioni di attività diverse, in cerchi concentrici attorno al punto di massima attrattività o accessibilità². Questo comporta il riferirsi ad

²La densità di uso del suolo tende a diminuire procedendo verso i cerchi più esterni, in quanto viene operata una sostituzione fra fattori produttivi: si sostituisce la terra, che diviene via via meno cara, al capitale, che permette, al centro, costruzioni più elevate e più elevate densità d'uso.

una struttura di città a cerchi concentrici che, pur appartenendo ad un approccio metodologico induttivo tipico della sociologia urbana, non sempre trova riscontro nelle complesse dinamiche dell'evoluzione urbana, compresa quella di Padova.

Si può infatti ipotizzare una tendenza ideale di ogni città a espandersi in senso radiale per cerchi concentrici attorno al centro degli affari, presentando in successione: - una zona di “transizione”, caratterizzata da presenza di uffici e industria leggera, inframmezzata da quartieri più poveri e aree degradate; - una zona di residenza dei lavoratori qualificati, degli immigrati di seconda generazione e in genere delle classi medio-basse, uscite dalla zona degradata, ma con necessità di facile accesso ai luoghi di lavoro; - una zona residenziale a carattere medio-alto e una zona esterna di pendolarismo fra i 30 e i 60 minuti.



Le zone (a partire dal centro):

- I Centro
- II Zona in transizione
- III Residenze dei lavoratori
- IV Zona residenziale ricca
- V Zona dei pendolari

[Fonte: Burgess, 1925]

La struttura urbana per cerchi concentrici: la Chicago degli anni Venti di Burgess

La figura precedente presenta la struttura concentrica nel caso di Chicago, con le subaree di concentrazione delle diverse etnie: il Ghetto, Little Sicily, la città del vizio e dei crimini, Chinatown, Deutschland (sede degli ebrei tedeschi e obiettivo residenziale delle classi in ascesa), il tutto in una serie di semicerchi affacciati sul lago Michigan.

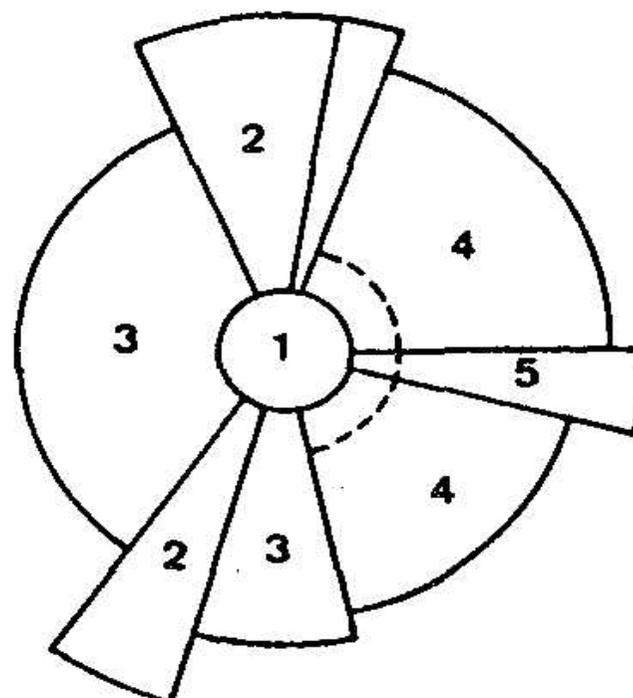
Il processo dinamico di formazione della città, definito di “concentrazione/decentralizzazione”, si fonda da una parte su un

chiaro principio di accessibilità (con le attività a maggior numero di contatti localizzate al centro: naturalmente e inevitabilmente, la vita economica, culturale e politica della città) e dall'altra su un interessante processo di "spiazzamento" successivo, di competizione fra usi alternativi del suolo e d'invasione, con la considerazione esplicita dell'invecchiamento del patrimonio edilizio, secondo un approccio che è stato giustamente definito di "ecologia urbana" o sociale.

Altro tratto significativo è il rapporto "accessibilità/rendita del suolo", che viene esplicitamente e modernamente individuato nella mediazione del sistema della mobilità e dei contatti. I più elevati valori fondiari si trovavano di norma nei punti di massima mobilità e inversamente la variazione dei valori fondiari viene indicata come "forse il miglior singolo indicatore non solo di accessibilità e di intensità di contatti, ma anche di ciò che da questi contatti potenzialmente scaturisce, il cambiamento e lo sviluppo urbano"³.

Sempre sulla base di un approccio empirico e induttivo, è fornita da Homer Hoyt una diversa proposta di strutturazione della città che molto si accosta allo sviluppo del territorio padovano. A processi dinamici selettivi su corone circolari concentriche egli sostituisce processi, di tipo sempre radiale, ma che si svolgono in singoli settori circolari, a forma di cono.

³ Burgess, 1925.



Le zone:

- 1 Centro degli affari
- 2 Industria leggera e magazzini
- 3 Residenza delle classi povere
- 4 Residenza delle classi medie
- 5 Residenza delle classi ricche

[Fonte: Hoyt, 1939]

La struttura urbana secondo l'ipotesi dei settori di Hoyt

Si nota infatti come nella realtà i singoli settori o tipologie residenziali non si sviluppino sui 360°, come se la distanza/accessibilità a un unico centro fosse il solo fattore di organizzazione spaziale, ma si concentrino in specifiche aree (espandendosi nel tempo verso l'esterno) per effetto di un nuovo elemento strutturante: la repulsione o idiosincrasia fra settori e attività diverse (industria-residenza;

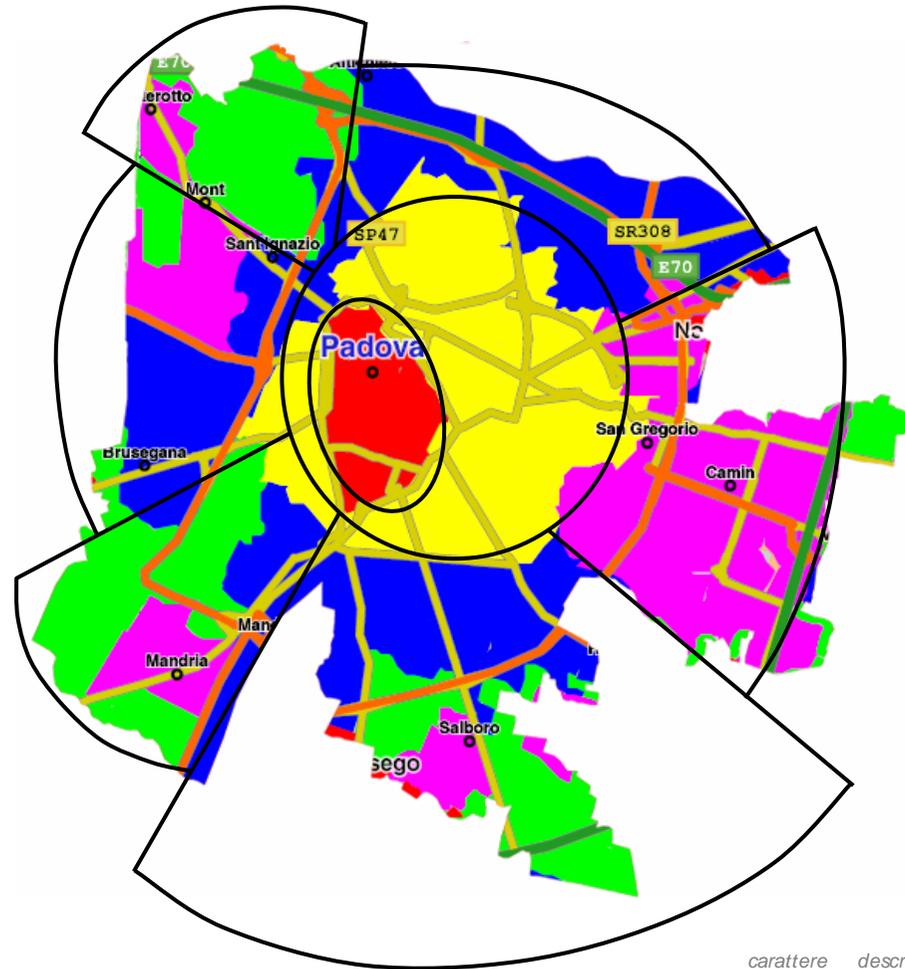
residenza di alto e di basso livello...)⁴. Questi principi si ampliano poi nel concetto di interazione spaziale per cui ogni attività localizzata nello spazio fisico, sia essa una unità di produzione, una unità demografica o una città, sviluppa con l'ambiente circostante una complessa rete di rapporti bidirezionali che si svolgono su molteplici livelli. Questi intrecci sono stati studiati nell'analisi delle dinamiche presenti tra i vari tessuti territoriali mettendo in evidenza come l'interazione tra i sistemi esistenti evidenzia le attività dei complessi campi di forza di attrazione, repulsione e cooperazione tuttora esistenti ed in evoluzione.

L'analisi delle zone censuarie per il territorio del Comune di Padova⁵ pone la distribuzione delle aree della città secondo quest'ultimo modello.

La zona censuaria rappresenta una porzione omogenea di territorio comunale (ordinariamente è una sola per i comuni medio piccoli e più di una per le città più grandi), nell'ambito della quale la redditività dei fabbricati è da considerarsi uniforme. Per il comune di Padova comprende varie porzioni del medesimo, caratterizzati da similari caratteristiche ambientali e socioeconomiche.

⁴ Si indica come le residenze di lusso siano in genere localizzate in aree con buone caratteristiche qualitative (verde, sopraelevazione), sopravvento rispetto alla città, e lascino in posizione opposta le residenze di basso rango, eventualmente separate da aree di classe media.

⁵ Dati forniti on-line dall'Agenzia del Territorio



La struttura urbana di Padova per zone catastali

carattere	descrizione
B	Centrale
C	Semicentrale
D	Periferica
E	Suburbana
R	Rurale

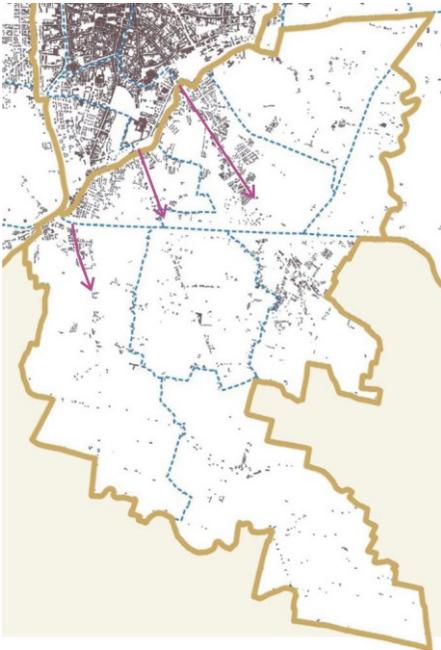
L'evoluzione nel tempo della città di Padova

La rappresentazione dello sviluppo insediativo per settori, offerta dal modello di Hoyt, si dimostra efficace non solo per i valori fondiari ma anche per altri parametri come quello della crescita fisica stessa della città.

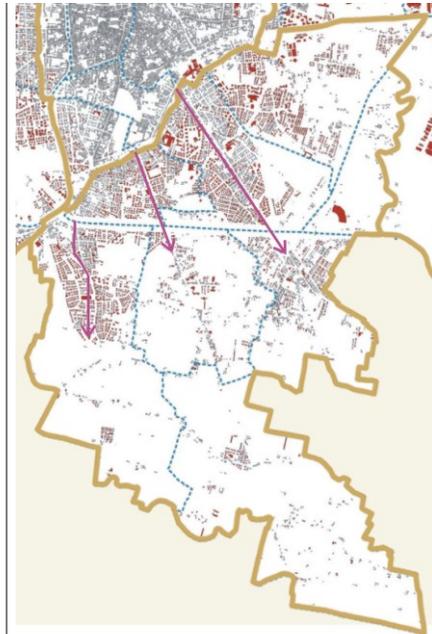
Per la definizione degli A.T.O. è stata eseguita una analisi degli elementi del sistema insediativo urbano utili alla definizione del quadro conoscitivo dello sviluppo della città, alla comprensione della sua attuale struttura e alla programmazione di quelle azioni strategiche che costituiscono una parte importante del progetto del nuovo piano urbanistico.

L'analisi si basa sul confronto tra lo stato dell'edificato del 1996 con quello individuato dagli aggiornamenti cartografici del 1975 e 1953.

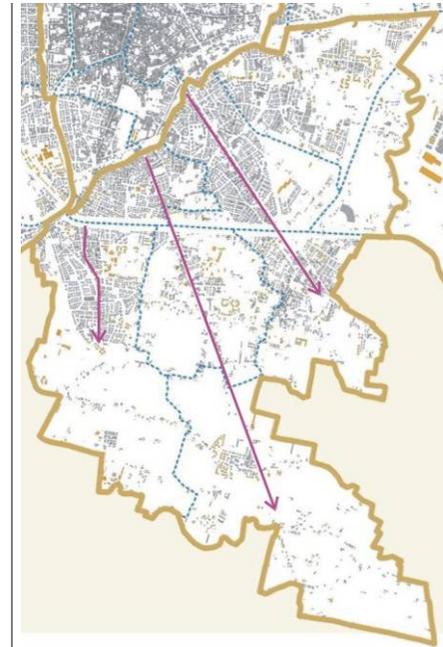
Per capire il processo evolutivo edilizio si riporta prima l'esempio dell'A.T.O. 4 – sud dove si vede nel dettaglio come questa zona di territorio abbia avuto il primo sviluppo dell'edificato (1953) proprio a ridosso delle mura cinquecentesche iniziando però uno sviluppo anche lungo la viabilità principale; tra il 1953-1975 si è andato saturando poi il territorio fino al Canale Scaricatore, accentuando sempre più la tendenza allo sviluppo dell'edificato lungo i principali assi di accesso alla città; solo successivamente, tra il 1975-1966 quando lo sviluppo lungo i principali assi si è attestato, si inizia a saturare parte del territorio libero lasciando però alcuni interstizi liberi.



1953



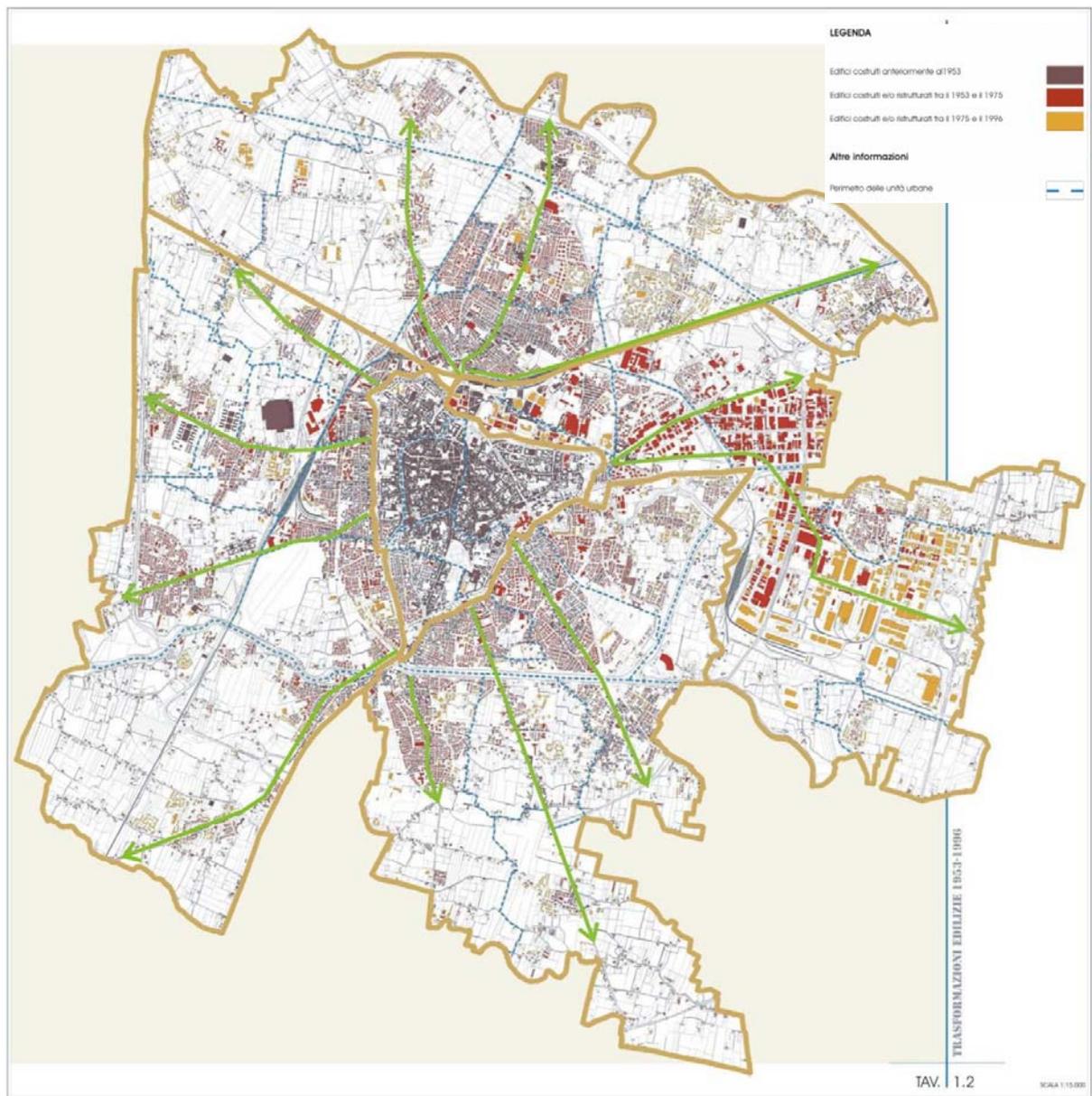
1953-1975



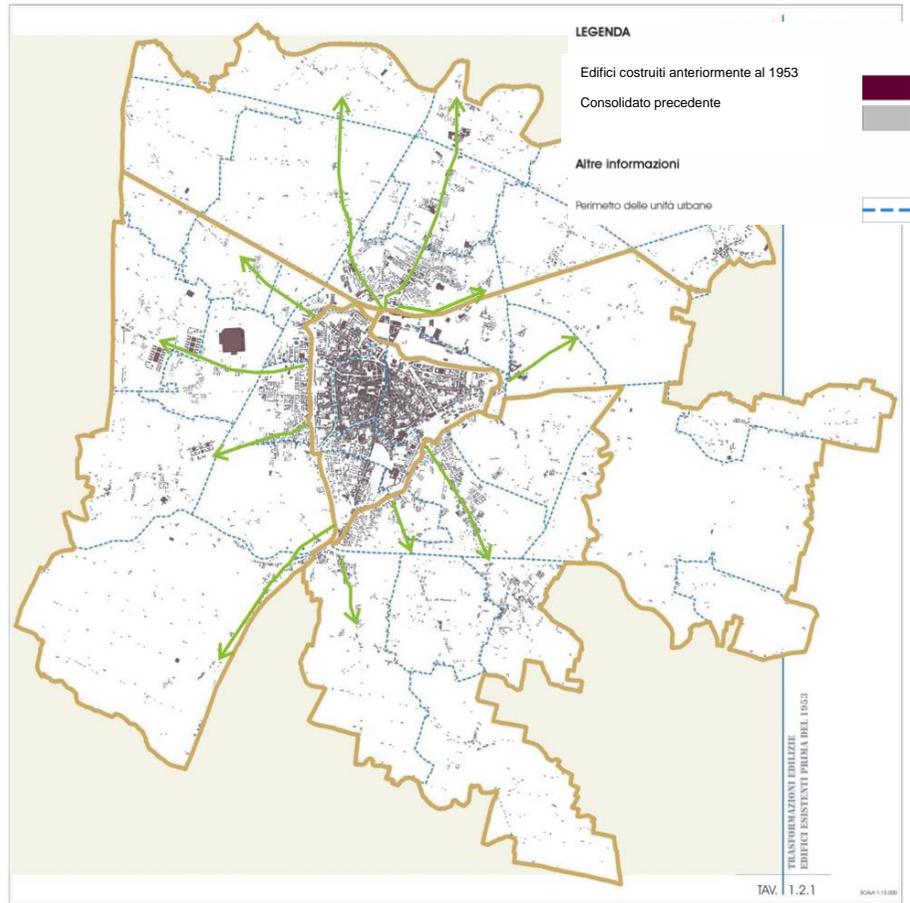
1975-1996

Sviluppo urbano dell'A.T.O. 4.

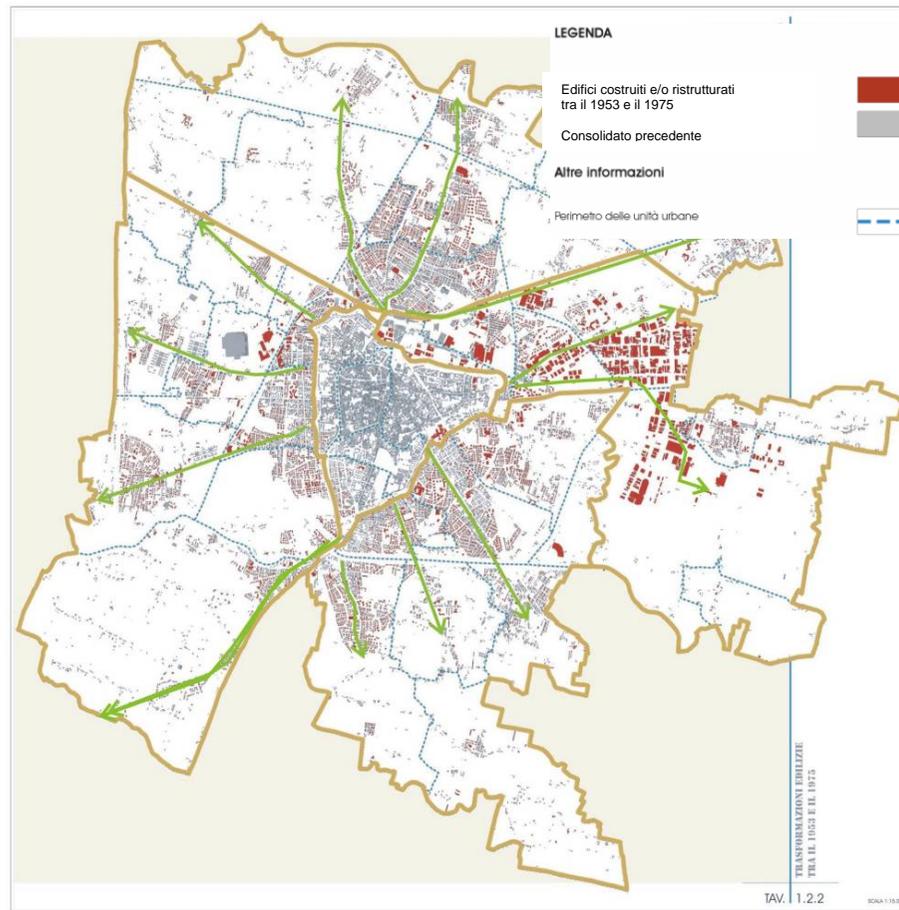
Tale processo è facilmente riconoscibile in tutto il territorio della città e tali assi di espansione sono stati raggruppati all'interno delle singole A.T.O.-



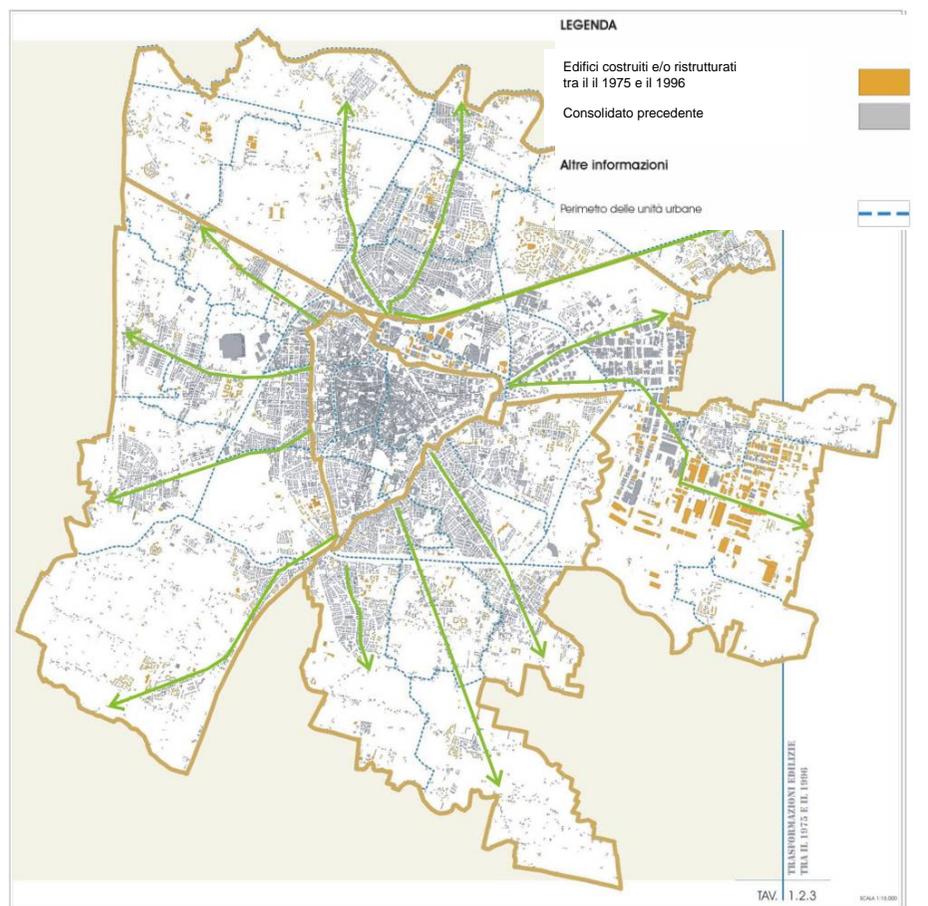
Assi di espansione per l'intero territorio comunale e relative A.T.O. di appartenenza



EDIFICI ESISTENTI PRIMA DEL 1953



EDIFICI COSTRUITI E/O RISTRUTTURATI TRA IL 1953 ED IL 1975



TRASFORMAZIONI TRA IL 1975 E IL 1996

Sviluppo urbano negli anni secondo gli assi di espansione.

Come si vede dalle immagini successive, la città di Padova prima del 1953 aveva iniziato un primo sviluppo concentrico attorno al Centro Storico, edificando soprattutto in prossimità delle mura cinquecentesche. Tra il 1953 ed il 1975 la tendenza allo sviluppo cambia

e inizia la prima saturazione delle aree libere attorno al Centro Storico, e la realizzazione di nuove edificazioni lungo le principali direttrici infrastrutturali, le quali, nel tempo, diventeranno elemento sempre più importante per lo sviluppo della città. In questo ventennio si forma la zona industriale nord di Padova e si insediano i primi edifici industriali nella zona industriale sud; la zona dell'Arcella negli anni '60-'70 ha quasi saturato completamente il territorio, lasciando libero qualche interstizio, poi completato entro la fine degli anni '90.

Tra il 1975 e il 1996 inizia la vera e propria saturazione della città, non più seguendo il modello degli anni '50-'60 di sviluppo concentrico con un anello verde attorno alla città ma bensì con la progressiva saturazione del territorio libero e la nuova costruzione lungo le principali direttrici che rappresentano gli assi di sviluppo preferenziale. La realizzazione dell'edificato lungo le principali direttrici di accesso alla città ha generato la formazione di quel territorio cosiddetto "periurbano" il quale è caratterizzato da forti discontinuità di tessuto edificato, che delimita aree verdi in parte inutilizzate ed in parte con ancora destinate all'attività agricola. Tali zone verdi-agricole, in alcune parti di Padova, entrano dentro in città formando i così detti "cunei verdi".

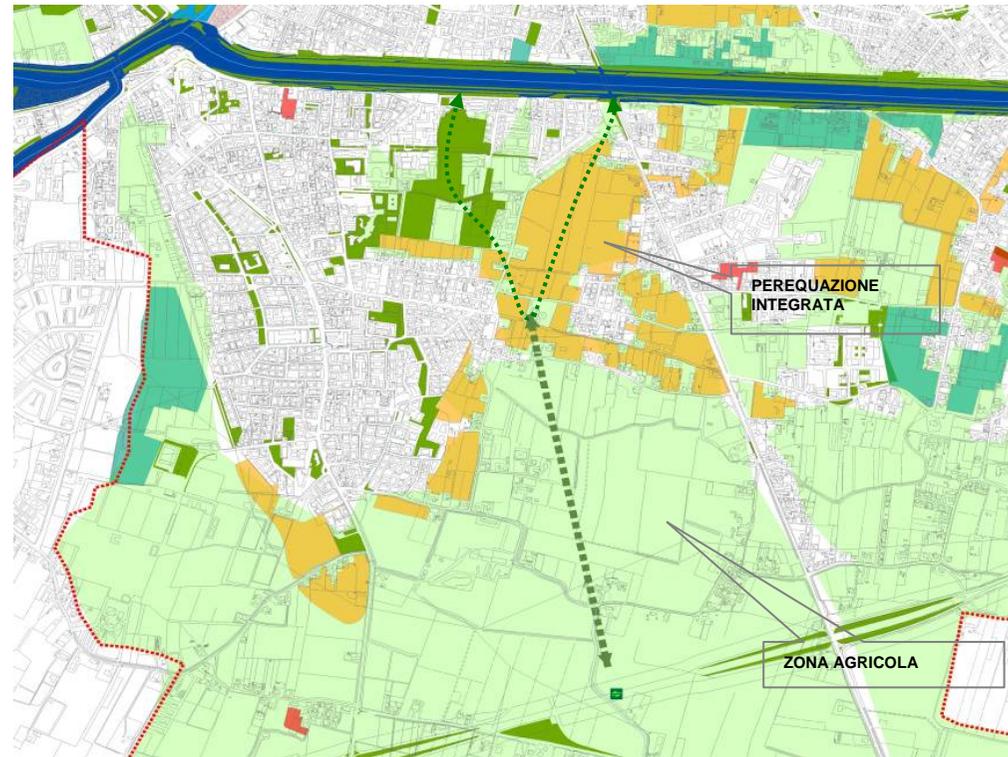
La perimetrazione di queste A.T.O., dal punto di vista dell'evoluzione del tessuto edilizio storico, coincide con il raggruppamento delle linee preferenziali di sviluppo lungo i principali assi infrastrutturale.

Il sistema ambientale

Se si analizza il piano regolatore generale, aggiornato con la variante ai servizi approvata nel 2007 si riscontra che si ha la quasi completa saturazione delle zone insediative previste, l'eccessiva estensione delle aree vincolate a servizi pubblici (vincoli per la maggior parte ormai decaduti) e la relativa superficie che di questi è stata attuata.

Nel territorio si contrappone il fitto edificato con la parte di territorio agricolo che, quasi per tutte le zone entra in città come un cuneo verde. La conservazione del verde e la sua valorizzazione può avvenire anche attraverso la “perequazione urbanistica”, attraverso l'applicazione di bassi e omogenei indici territoriali, per garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni, localizzando prevalentemente sul 30% dell'area le volumetrie edificabili in modo indifferente rispetto alla struttura della proprietà, e con la cessione del 50% dell'area per gli usi pubblici e la destinazione a verde privato del restante 20%, così da ottenere una dotazione di “verde ambientale” di circa il 70% delle aree sottoposte a trasformazione.

Esempio della perequazione urbanistica proposta dal P.R.G. e ripresa nel P.A.T. si ha proprio nell'A.T.O. 4, dove l'area a perequazione integrata permetterà la formazione di un cuneo verde di connessione tra il territorio agricolo a sud della città e il canale Scaricatore passando all'interno dell'edificato consolidato.



Aree a perequazione e cunei verdi per l'A.T.O. 4.

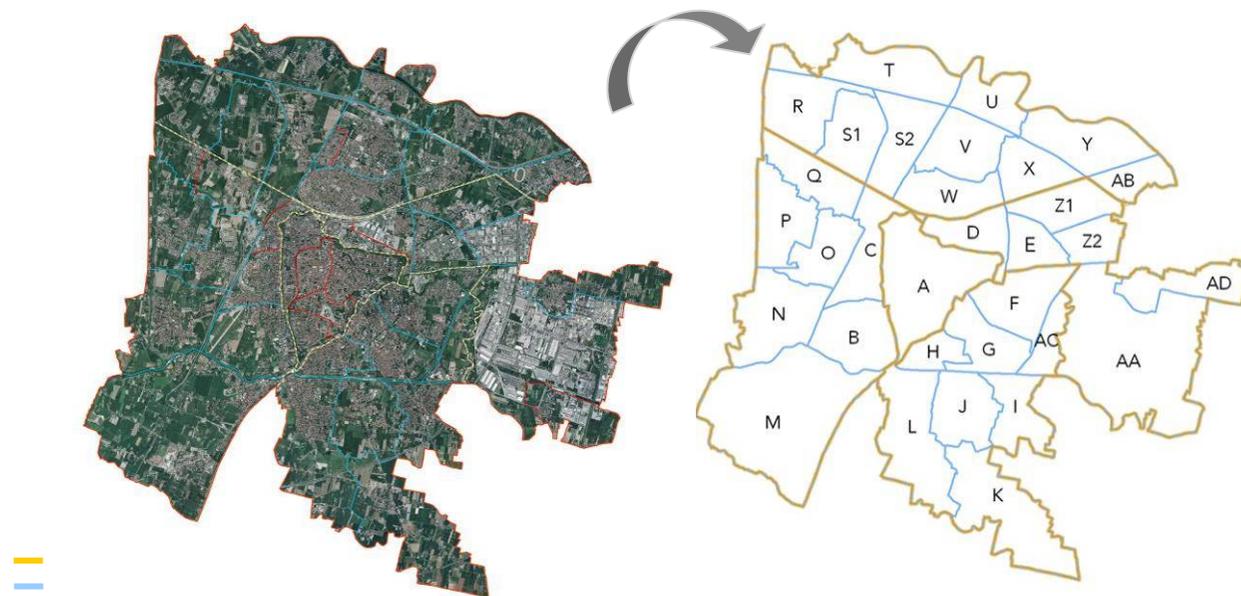
Il sistema dei cunei verdi e della perequazione funziona in tutto il territorio della città di Padova, in alcune zone in modo più marcato (es. A.T.O. 4), in altre meno, come nell'A.T.O. 3 della zona industriale.



Aree a perequazione e cunei verdi per il territorio comunale.

Le analisi di dettaglio sopra riportate alla struttura edilizia dell'edificio, al valore immobiliare degli edifici e alle caratteristiche ambientali del territorio, ha suggerito una perimetrazione di A.T.O. di ampia estensione, all'interno delle quali però si coglie la complessità del territorio, per l'eterogeneità degli elementi strutturali che la definiscono. Infatti, ogni A.T.O. contiene omogeneamente un proprio processo evolutivo, dove è presente sia l'aspetto di espansione lungo gli assi rappresentati dalle principali infrastrutture, sia l'aspetto dei cunei verdi che entrano nella città collegando il sistema ambientale; all'interno di ognuna troviamo inoltre la presenza dei servizi e della perequazione.

Questa suddivisione permette di avere una visione complessiva delle problematiche del territorio che consentirà di attuare, attraverso il P.A.T., le strategie di espansione, senza però trascurare l'aspetto ambientale, anzi mantenendo e valorizzando la continuità ecologica ed Anche se il singolo A.T.O. è di grande estensione, si è comunque in grado di disporre di tutte le informazioni di dettaglio per piccole porzioni di territorio, in quanto ogni A.T.O. è disaggregato in numerose Unità Urbane. La Valutazione Ambientale Strategica del Piano ha utilizzato, per la stima degli effetti del P.A.T., dei sub-ATO, ottenuti con l'unione di più unità urbane; ciò ha permesso una stima minuziosa degli effetti sul territorio e poi anche facilitata la successiva fase di monitoraggio.



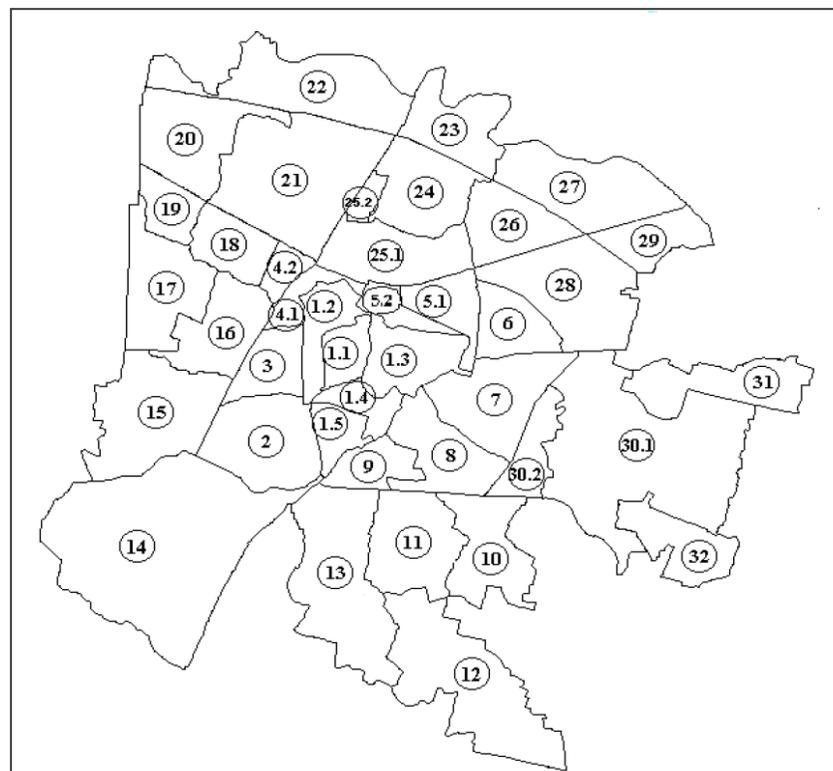
Suddivisione delle A.T.O. nei 32 ambiti di analisi (subATO).

Impostare l'analisi e lo studio degli effetti su più parti di territorio è uno sforzo analitico che permette di studiare le modifiche che il piano apporta ambito, per ambito declinando congruentemente azioni correttive (mitigazioni e compensazioni) e linee di indirizzo (futuro piano degli interventi, indicazioni sulla sostenibilità delle aree...). La suddivisione del territorio consente poi di eseguire accorpamenti per aree di interesse o, ovviamente, per tutto il territorio (come ad esempio avviene nella valutazione degli scenari con gli effetti cumulativi).

In un approfondimento dello spazio pubblico e delle dinamiche in atto, è stato utile sfruttare i dati provenienti dall'organizzazione nelle unità

urbane, facilitando il reperimento della grande mole di dati necessari agevolando lo studio su come i vari elementi tipologici si relazionano con i fattori ambientali che si è scelto di analizzare.

Le unità urbane presenti nel territorio padovano sono 40 che, con riferimento alla figura precedente, vengono di seguito individuate:



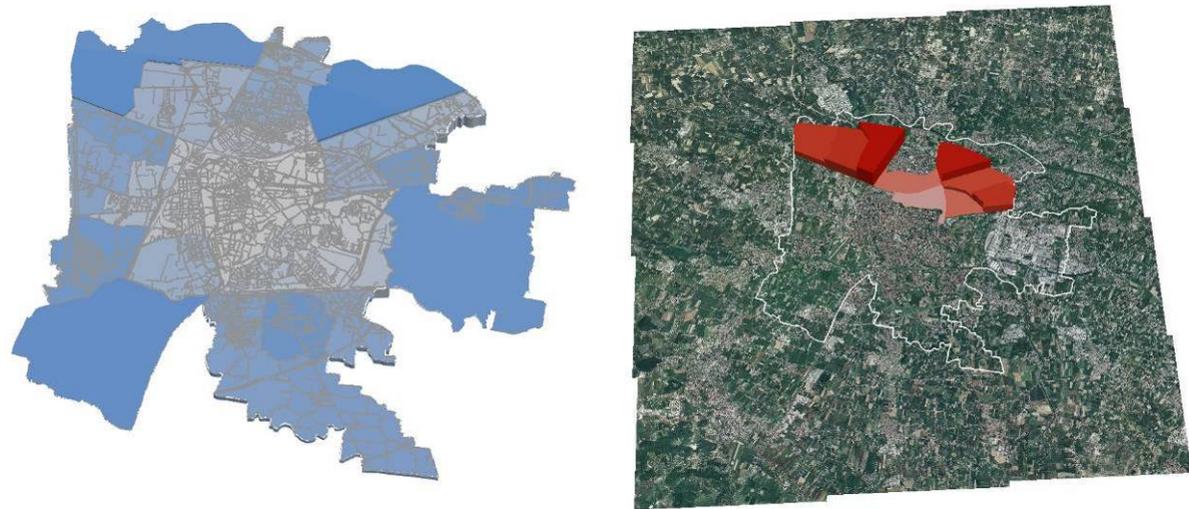
1.1	Piazze	15	Brusegana
1.2	Savonarola	16	Cave
1.3	Santo - Portello	17	Brentelle
1.4	Prato della Valle	18	Sant'Ignazio
1.5	Città Giardino	19	Montà
2	Sacra Famiglia	20	Ponterotto
3	San Giuseppe	21	Sacro Cuore
4.1	Porta Trento Sud	22	Altichiero
4.2	Porta Trento Nord	23	Pontevigodarzere
5.1	Fiera	24	San Carlo
5.2	Stazione Ferroviaria	25.1	Arcella
6	Stanga	25.2	San Bellino
7	Forcellini	26	Mortise
8	Sant' Osvaldo	27	Torre
9	Madonna Pellegrina	28	San Lazzaro
10	Voltabarozzo	29	Ponte di Brenta
11	SS. Crocefisso	30.1	Zona Industriale
12	Salboro	30.2	Isola di Terranegra
13	Guizza	31	Camin
14	Mandria	32	Granze

Unità urbane

Raggruppando tali unità urbane, sono state definiti cinque Ambiti Territoriali Omogenei per le strategie del P.A.T. e trentadue subATO per la Valutazione Ambientale Strategica. Ciò ha consentito di gestire l'analisi ambientale, a seconda delle necessità ed allo stesso tempo riuscire di interfacciarsi verso il basso, andando ad attingere le informazioni settoriali e verso l'alto, trovando coerenza e integrandosi con gli ambiti del Piano.

Questa suddivisione ha portato a valutare la sostenibilità del Piano a più livelli, localizzando gli effetti ambientali per le varie aree di territorio, e garantendo che la conseguente definizione di mitigazioni,

compensazioni e monitoraggio sia coerentemente elaborata per ogni singola area di territorio utilizzato.



**Esempi di stima degli effetti (per componente e per area di maggiore stress territoriale)
basata sull'elaborazione delle unità urbane e delle A.T.O.**

A.T.O. e subATO nel monitoraggio del Piano

La suddivisione del territorio comunale in A.T.O. e subATO produce, tramite gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica, un'impostazione del monitoraggio che consentirà di valutare man mano il grado di sostenibilità per ogni ambito territoriale considerato.

I processi di monitoraggio sono diventati sempre più centrali nella gestione della qualità dell'operare e, in particolare in sistemi complessi

come quelli in esame, e assume ancora maggiore importanza, sia nell'ottica di una pianificazione dinamica che della tutela dell'interesse generale, espresso come ambiente e qualità della vita.

Per questo si è progettato un monitoraggio del Piano secondo due linee: la prima riguardante l'attuazione del piano ed il conseguente calcolo della sostenibilità raggiunta e la seconda legata ad indicatori prestazionali che evidenziano alcuni fattori chiave per comprendere le dinamiche territoriali in attuazione. L'utilità di questa duplice impostazione deriva dall'eterogeneità degli indicatori di riferimento: mentre i primi sono fattori endogeni e quindi si rifanno alla stessa metodologia utilizzata per la valutazione degli effetti tramite l'Impronta Ambientale nella V.A.S., i secondi sono fattori esogeni che fanno riferimento a parametri esterni alla valutazione che monitorano.

Al di là delle previsioni elaborate dal P.A.T. e dalle stime della V.A.S., è necessario seguire i processi man mano che si realizzano: seguire il Piano significa garantire che le trasformazioni siano fatte secondo quanto programmato e condiviso e che la realtà del prossimo futuro sia il più possibile vicina alla visione di città proposta; per come è strutturata la Valutazione della sostenibilità del Piano, la corretta attuazione del Piano consente ai risultati della V.A.S. di trovare riscontro effettivo nello scenario analizzato senza quindi richiedere ulteriori analisi. Tuttavia nei sistemi complessi le variabili in campo sono moltissime e il livello di pianificazione in cui viene svolta l'analisi

è ancora strategico. C'è inoltre da considerare come la stessa attuazione non sia scevra da possibili modifiche: anche nel solo arco temporale del decennio è possibile che alcune condizioni vengano a mancare e così alcune ipotesi precedentemente valide perdono di significato, incidendo sulle scelte e di conseguenza sulle conclusioni elaborate in fase di progettazione e valutazione del Piano.

Risulta quindi facile il verificarsi di uno scostamento dal quadro atteso che, sebbene possa portare ad uno scenario valido urbanisticamente, non garantisce la sostenibilità del nuovo assetto configuratosi. Si rende necessario quindi un monitoraggio che possa entrare nel merito della sostenibilità raggiunta dal Piano, così come impostato, e nelle variazioni che può subire man mano che viene realizzato.

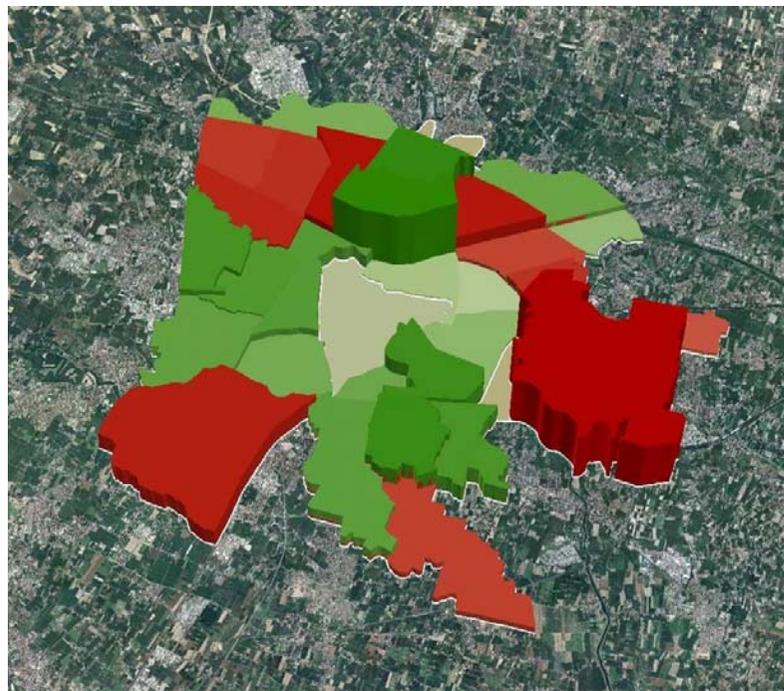
Questo è possibile a due livelli di indagine tramite l'elaborazione fornita dal modello per l'Impronta Ambientale elaborato dal Rapporto Ambientale della V.A.S.- Entrambi i livelli saranno necessariamente da integrare nella definizione del/i Piano/i degli Interventi poiché l'attuazione del Piano al quale il monitoraggio fa riferimento si concretizza proprio a questo livello della pianificazione.

attuazione del Piano e raggiungimento della sostenibilità prevista

<i>indice di monitoraggio</i>	la realizzazione delle azioni e la sostenibilità raggiunta o sottratta dalle stesse nel quadro globale dello scenario futuro
<i>variabili</i>	gli interventi realizzati tra quelli previsti e l'ordine temporale in cui vengono attuati
<i>frequenza</i>	aggiornamento semestrale/annuale
<i>esemplificazione grafica</i>	<p>La percentuale della sostenibilità fa riferimento alle stime degli effetti elaborate nel Rapporto Ambientale a seconda delle singole azioni realizzate.</p>

In questo primo livello si considera globalmente l'attuazione su tutto il territorio comunale, ovvero la percentuale di realizzazione delle azioni previste; è possibile indagare nello specifico anche le diverse aree del territorio, evidenziando i risultati parziali nelle singole zone da indagare. Ma è anche possibile spingersi oltre intervenendo sulla percentuale di realizzazione della singola azione per le varie parti di territorio su cui essa insiste: alcune azioni infatti (si pensi alla perequazione, alle aree di riqualificazione, al miglioramento dei tessuti urbani, etc.) possono essere applicate solo in alcune zone o comunque essere realizzate in percentuali diverse tra loro o da quanto è stato previsto.

Questa elaborazione può essere sviluppata per l'intero territorio comunale, fornendo un quadro generale sul P.A.T., oppure per le singole A.T.O. o, per un'analisi di maggior dettaglio, per ciascuna delle 32 subATO considerate.

attuazione e sostenibilità per ambiti di analisi	
<i>indice di monitoraggio</i>	la sostenibilità riguardante il PAT per ciascun ambito di analisi in base alla realizzazione delle azioni previste
<i>variabili</i>	localizzazione interventi previsti e loro apporto in termini di sostenibilità per ambiti di analisi
<i>frequenza</i>	aggiornamento semestrale/annuale, a seconda dell'utilizzo nel/i PI
<i>esemplificazione grafica</i>	 <p>In base al procedere dell'attuazione del Piano le aree interessate dalle rispettive azioni assorbono gradualmente gli affetti, configurandosi più o meno positivamente rispetto al grado di sostenibilità previsto.</p>

Come già accennato, in particolare per questo secondo livello di analisi, la valutazione dell'attuazione e della sostenibilità per ambiti di analisi assume maggior significato all'interno della pianificazione attuativa nel/i Piano/i degli Interventi, perché essi concretizzano le previsioni del P.A.T. alle quali la V.A.S. si riferisce. Eventuali variazioni delle previsioni stesse o il maggior dettaglio raggiunto dalla loro conformazione sul territorio, propria del P.I., possono portare variazioni e certamente maggior dettaglio della stima ottenuta al livello strategico.

Inoltre questo tipo specifico di monitoraggio può rivelare quelle modifiche che il monitoraggio classico, basato sugli indicatori descrittivi, difficilmente arriva ad evidenziare; in particolare si tratta delle modifiche di carattere funzionale causate da precedenze diverse nella realizzazione delle azioni (a titolo esemplificativo si valuti la realizzazione delle infrastrutture prima dell'opera, dei collegamenti relazionali per l'avviamento di nuove aree attrattive, etc.).

VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE del P.R.G. VIGENTE					
DESTINAZIONI DI P.R.G.		Superficie	Volume singole zone	Vol.totale	Volume residuo
		mq.	mc.	mc.	mc.
ESPANSIONE	Espansione 1	-	-	-	-
	Espansione 2	-	-	-	-
	Espansione 3	-	-	-	-
	Espansione 4	-	-	-	-
COMPLETAMENTO	Completamento 1	-	-	-	-
	Completamento 2	-	-	-	-
	Completamento 3	-	-	-	-
	Completamento 4	-	-	-	-
ZONA RESIDENZIALE SPECIALE		-	-	-	-
ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1)		-	-	-	-
ZONA di PEREQUAZIONE URBANA		-	-	-	-
ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	-	-	-
ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE		-	-	-	-
AREE INCLUSE nel PIANO di ZONA PEEP (3)		-	-	-	-
ZONA DESTINATA all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		-	-	-	-
VOLUME di EDILIZIA PUBBLICA NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	-	-	-
ALLOGGI CONVENZIONATI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	-	-	-
TUTELA dello STATO di FATTO		-	-	-	-
ZONE DIREZIONALE IR1		-	-	-	-
ZONE DIREZIONALE IR2		-	-	-	-
ZONE DIREZIONALE ID		-	-	-	-
ZONE DIREZIONE (IFP, PP1)		-	-	-	-
TOTALE VOLUME MC.				0	

VOLUME RESIDUO DA P.R.G.

0

VOLUME AGGIUNTIVO DA P.A.T.

0

pari ad ABITANTI

0

VOLUME TOTALE RESIDUO P.R.G. E AGGIUNTIVO DA P.A.T.

0

pari ad ABITANTI

0

POPOLAZIONE RESIDENTE

29.118

ABITANTI TOTALI

29.118

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 29.118*

ATO 1							
	DESTINAZIONE	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 29.118ab. (1)		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)		Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)	
		mq.	Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	Mq.	
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI A	ISTRUZIONE	69.786	2,4	131.031	4,50	-61.245	
	SERVIZI CIVICI	0	0,0	87.354	3,00	-87.354	
	SERVIZI RELIGIOSI	81.747	2,8	43.677	1,50	38.070	
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	526.010	18,1	436.770	15,0	89.240	
	PARCHEGGI	50.000	1,7	101.913	3,50	-51.913	
	TOTALE	727.543	25,0	800.745	27,5	-73.202	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **						
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)						
TOTALE	727.543	25,0	800.745	27,5	-73.202		
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE B	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	0					
	VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	30.000	30.000	1,03	436.770	15,0	-406.770
	AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	0					
	AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	247.707	8,51	43.677	1,50	204.030	
	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	208.000	7,14	29.118	1,00	178.882	
	TOTALE	485.707	16,68	509.565	17,50	-23.858	
	ALTRI SERVIZI C	ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	459.390	15,78			459.390
TOTALE GENERALE A B C	1.672.640	57,44	1.310.310	45,00	362.330		

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq./100 metri cubi)

* Popolazione residente pari a 29.118 alla data del 31.12.2007

Area a servizi pubblici di quartiere complessive previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 29.118	mq.	727.543	pari a mq./ab.	24,99	} per un totale 945.097
Area a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 29.118	mq.	485.707	pari a mq./ab.	16,68	
Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.	mq.	459.390	pari a mq./ab.	15,78	
DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PARI A 29.118	mq.	1.672.640	pari a mq./ab.	57,44	
Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge	mq.	800.745			
Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge	mq.	509.565			
DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE	MQ.	1.310.310			

VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE del P.R.G. VIGENTE					
DESTINAZIONI DI P.R.G.		Superficie	Volume singole zone	Vol.totale	Volume residuo
		mq.	mc.	mc.	mc.
ESPANSIONE	Espansione 1	-	-	19.800	19.800
	Espansione 2	-	-		
	Espansione 3	-	-		
	Espansione 4	13.200	19.800		
COMPLETAMENTO	Completamento 1	92.264	645.847	12.329.395 ⁽²⁾	-
	Completamento 2	132.580	530.320		
	Completamento 3	883.488	2.650.464		
	Completamento 4	451.382	8.502.764		
ZONA RESIDENZIALE SPECIALE		9.214	15.190	15.190	15.190
ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1)		-	15.000	15.000	15.000
ZONA di PEREQUAZIONE URBANA		15.000	7.500	297.248	297.248
ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA		877.526	219.381		
ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE		469.113	70.367		
AREE INCLUSE nel PIANO di ZONA PEEP (3)		110.750	166.125	255.697	354.418 ⁽⁶⁾
ZONA DESTINATA all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		59.715	89.572		
VOLUME di EDILIZIA PUBBLICA NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	54.845	54.845	
ALLOGGI CONVENZIONATI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		877.526	43.876	43.876	
TUTELA dello STATO di FATTO		849.310	50.000 ⁽⁴⁾	50.000	
TOTALE VOLUME MC.				13.081.051	

VOLUME RESIDUO DA P.R.G.

751.656

VOLUME AGGIUNTIVO DA P.A.T.

214.039

pari ad ABITANTI

1.103

VOLUME TOTALE RESIDUO P.R.G. E AGGIUNTIVO DA P.A.T.

965.695

pari ad ABITANTI

4.978

POPOLAZIONE RESIDENTE

63.809

ABITANTI TOTALI

68.786

(1) Il volume è stato considerato in riferimento all'ultima variante approvata e considerata quello del P.R.G. vigente come già attuato.

(2) Volume relativo alle zone di completamento considerato già attuato.

(3) PEEP Altichiero, Cittadella dello Sport, Ponte di Brenta, Via del Commissario e via Sette Martiri - ERP di Torre e via Manzoni.

(4) Volume residenziale ipotizzato nelle zone già previste dal P.R.G. vigente ma ancora interessata da strumenti attuativi.

(5) -

(6) Volume complessivo di edilizia pubblica prevista.

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 68.786*								
ATO 2								
DESTINAZIONE	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 68.786 ab. (1)		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)		Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)			
	mq.	Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	Mq.			
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	ISTRUZIONE	247.863	3,6	309.536	4,50	-61.673		
	SERVIZI CIVICI	60.749	0,9	206.357	3,00	-145.608		
	SERVIZI RELIGIOSI	190.918	2,8	103.179	1,50	87.739		
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	762.203	11,1	1.031.787	15,0	-269.584		
	PARCHEGGI	291.850	4,2	240.750	3,50	51.099		
	TOTALE	1.553.583	22,59	1.891.610	27,5	-338.026		
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **	1.000.536	14,55			1.000.536		
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	33.099	0,48			33.099		
	TOTALE	2.587.219	37,61	1.891.610	27,5	695.609		
	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	1.190.959						
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	SERVIZI URBANI	VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	1.019.506	4.005.342	58,23	1.031.787	15,0	2.973.555
		AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	1.794.877					
	AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	76.001	1,10	103.179	1,50	-27.178		
	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	0	0,00	68.786	1,00	-68.786		
	TOTALE	4.081.343	59,33	1.203.752	17,50	2.877.591		
ALTRI SERVIZI	ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	974.121	14,16			974.121		
TOTALE GENERALE	7.642.683	111,11	3.095.361	45,00	4.547.321			

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq. /100 metri cubi)

* La popolazione teorica insediabile di 68.786 corrisponde a: abitanti residenti 63.809+4.978

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

urbana mq.	68.868	x 0.50	34.434 mq.
integrata mq.	877.526	x 0.70	614.268 mq.
ambientale mq.	469.113	x 0.75	351.834 mq.
TOTALE			1.000.536 mq.

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 68.786

mq. 2.587.219 pari a mq./ab. 37,61

Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 68.786

mq. 4.081.343 pari a mq./ab. 59,33

Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 974.121 pari a mq./ab. 14,16

per un totale
5.055.464

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PARI A 68.786

mq. 7.642.683 pari a mq./ab. 111,11

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

mq. 1.891.610

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

mq. 1.203.752

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

mq. 3.095.361

VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE del P.R.G. VIGENTE					
DESTINAZIONI DI P.R.G.		Superficie	Volume singole zone	Vol.totale	Volume residuo
		mq.	mc.	mc.	mc.
ESPANSIONE	Espansione 1	-	-	33.102	33.102
	Espansione 2	-	-		
	Espansione 3	-	-		
	Espansione 4	22.068	33.102		
COMPLETAMENTO	Completamento 1	25.711	179.980	2.685.108 (2)	-
	Completamento 2	46.554	186.206		
	Completamento 3	103.553	310.658		
	Completamento 4	1.004.132	2.008.264		
ZONA RESIDENZIALE SPECIALE		-	-	-	-
ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1)		-	15.000	15.000	15.000
ZONA di PEREQUAZIONE URBANA		15.000	7.500	37.709	37.709
ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA		94.249	23.562		
ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE		44.315	6.647		
AREE INCLUSE nel PIANO di ZONA PEEP (3)		-	-	-	10.603 (6)
ZONA DESTINATA all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		-	-		
VOLUME di EDILIZIA PUBBLICA NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	5.891		
ALLOGGI CONVENZIONATI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		94.249	4.712		
TUTELA dello STATO di FATTO		351.291	50.000 (4)	50.000	50.000
ZONA DIREZIONALE IR1		39.557	35.600	35.600	35.600
ZONA DIREZIONALE IR2		194.646	194.645	194.645	194.645
ZONA DIREZIONALE ID		238.694	78.769	78.769	78.769
ZONA DIREZIONE (IFP, PP1)		72.187	145.000 (5)	145.000	145.000
TOTALE VOLUME MC.				3.285.536	

VOLUME RESIDUO DA P.R.G.

600.428

VOLUME AGGIUNTIVO DA P.A.T.

0

pari ad ABITANTI

0

VOLUME TOTALE RESIDUO P.R.G. E AGGIUNTIVO DA P.A.T.

600.428

pari ad ABITANTI

3.095

POPOLAZIONE RESIDENTE

14.890

ABITANTI TOTALI

17.985

(1) Il volume è stato considerato in riferimento all'ultima variante approvata e considerata quello del P.R.G. vigente come già attuato.

(2) Volume relativo alle zone di completamento considerato già attuato.

(3) PEEP Altichiero, Cittadella dello Sport, Ponte di Brenta, Via del Commissario e via Sette Martiri - ERP di Torre e via Manzoni.

(4) Volume residenziale ipotizzato nelle zone già previste dal P.R.G. vigente ma ancora interessata da strumenti attuativi.

(5) Volume residenziale da strumenti attuativi già approvati.

(6) Volume complessivo di edilizia pubblica prevista.

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 17.985*							
ATO 3							
DESTINAZIONE	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 17.985 ab. (1)		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)		Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)		
	mq.	Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	Mq.		
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI A	ISTRUZIONE	75.889	4,2	80.932	4,50	-5.043	
	SERVIZI CIVICI	34.266	1,9	53.955	3,00	-19.689	
	SERVIZI RELIGIOSI	52.047	2,9	26.977	1,50	25.070	
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	471.757	26,2	269.775	15,0	201.982	
	PARCHEGGI	108.985	6,1	62.947	3,50	46.038	
	TOTALE	742.944	41,31	494.587	27,5	248.357	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **	110.556	6,15			110.556	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	0				0	
	TOTALE	853.500	47,46	494.587	27,5	358.912	
	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE B	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	1.312.482				
VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE		471.576	1.784.058	99,20	269.775	15,0	1.514.283
AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"		0					
AREA ISTRUZIONE SUPERIORE			22.354	1,24	26.977	1,50	-4.623
ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'			2.718	0,15	17.985	1,00	-15.267
TOTALE		1.809.130	100,59	314.737	17,50	1.494.393	
ALTRI SERVIZI C	ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE		1.299.482	72,25			1.299.482
	TOTALE GENERALE A B C	3.962.112	220,30	809.325	45,00	3.152.787	

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq./100 metri cubi)

* La popolazione teorica insediabile di 17.985 corrisponde a: abitanti residenti 14.890+3.095

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

urbana mq.	22.690	x 0.50	11.345 mq.
integrata mq.	94.249	x 0.70	65.974 mq.
ambientale mq.	44.315	x 0.75	33.236 mq.
TOTALE			110.556 mq.

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 17.985

mq. 853.500 pari a mq./ab. 47,46

Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 17.985

mq. 1.809.130 pari a mq./ab. 100,59

Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 1.299.482 pari a mq./ab. 72,25

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PREVISTI PARI A 17.985

mq. 3.962.112 pari a mq./ab. 220,30

per un totale
3.108.612

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge mq. 494.587
Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge mq. 314.737

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE mq. 809.325

Per gli standards riferiti al sistema produttivo si rinvia alle tabelle del capitolo 9.1 pag.169

VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE del P.R.G. VIGENTE					
DESTINAZIONI DI P.R.G.		Superficie	Volume singole zone	Vol.totale	Volume residuo
		mq.	mc.	mc.	mc.
ESPANSIONE	Espansione 1	-	-	25.587	25.587
	Espansione 2	-	-		
	Espansione 3	-	-		
	Espansione 4	17.058	25.587		
COMPLETAMENTO	Completamento 1	28.512	199.587	10.920.380 ⁽²⁾	-
	Completamento 2	79.227	316.908		
	Completamento 3	691.453	2.074.358		
	Completamento 4	4.164.764	8.329.527		
ZONA RESIDENZIALE SPECIALE		-	-	-	-
ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1)		-	15.000	15.000	15.000
ZONA di PEREQUAZIONE URBANA		15.000	7.500	311.871	311.871
ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA		1.154.148	218.860		
ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE		570.073	85.511		
AREE INCLUSE nel PIANO di ZONA PEEP (3)		31.800	31.800	31.800	144.222 ⁽⁶⁾
ZONA DESTINATA all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		0	0		
VOLUME di EDILIZIA PUBBLICA NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	54.715	54.715	
ALLOGGI CONVENZIONATI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		1.154.148	57.707	57.707	
TUTELA dello STATO di FATTO		444.448	50.000 ⁽⁴⁾	50.000	50.000
TOTALE VOLUME MC.				11.467.061	

VOLUME RESIDUO DA P.R.G.

546.680

VOLUME AGGIUNTIVO DA P.A.T.

535.095

pari ad ABITANTI

2.758

VOLUME TOTALE RESIDUO P.R.G. E AGGIUNTIVO DA P.A.T.

1.081.775

pari ad ABITANTI

5.576

POPOLAZIONE RESIDENTE

53.559

ABITANTI TOTALI

59.135

(1) Il volume è stato considerato in riferimento all'ultima variante approvata e considerata quello del P.R.G. vigente come già attuato.

(2) Volume relativo alle zone di completamento considerato già attuato.

(3) PEEP Altichiero, Cittadella dello Sport, Ponte di Brenta, Via del Commissario e via Sette Martiri - ERP di Torre e via Manzoni.

(4) Volume residenziale ipotizzato nelle zone già previste dal P.R.G. vigente ma ancora interessata da strumenti attuativi.

(5) -

(6) Volume complessivo di edilizia pubblica prevista.

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 59.135*							
ATO 4							
DESTINAZIONE	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 59.135 ab. (1)		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)		Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)		
	mq.	Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	Mq.		
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI A	ISTRUZIONE	163.265	2,8	266.108	4,50	-102.843	
	SERVIZI CIVICI	102.323	1,7	177.405	3,00	-75.082	
	SERVIZI RELIGIOSI	150.355	2,5	88.703	1,50	61.652	
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	695.524	11,8	887.027	15,0	-191.504	
	PARCHEGGI	215.355	3,6	206.973	3,50	8.382	
	TOTALE	1.326.822	22,44	1.626.217	27,5	-299.395	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **	1.306.781	22,10			1.306.781	
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	82.747	1,40			82.747	
	TOTALE	2.716.350	45,93	1.626.217	27,5	1.090.133	
	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE B	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	1.022.389	1.743.588	29,48	887.027	15,0
VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE		721.199					
AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"		0					
AREA ISTRUZIONE SUPERIORE		100.209	1,69	88.703	1,50	11.506	
ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'		62.773	1,06	59.135	1,00	3.638	
TOTALE		1.906.570	32,24	1.034.865	17,50	871.705	
ALTRI SERVIZI C		ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	1.029.742	17,41			1.029.742
TOTALE GENERALE A B C	5.652.662	95,59	2.661.082	45,00	2.991.579		

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq. /100 metri cubi)

* La popolazione teorica insediabile di 59.135 corrisponde a: abitanti residenti 53.559+5.576

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

urbana mq.	142.646	x 0.50	71.323 mq.
integrata mq.	1.154.148	x 0.70	807.904 mq.
ambientale mq.	570.073	x 0.75	427.555 mq.
TOTALE			1.306.781 mq.

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 59.135

mq. 2.716.350 pari a mq./ab. 45,93

Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 59.135

mq. 1.906.570 pari a mq./ab. 32,24

Altre aree di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 1.029.742 pari a mq./ab. 17,41

per un totale
2.936.312

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PREVISTI PARI A 59.135

mq. 5.652.662 pari a mq./ab. 95,59

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

mq. 1.626.217

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

mq. 1.034.865

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

mq. 2.661.082

VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE del P.R.G. VIGENTE					
DESTINAZIONI DI P.R.G.		Superficie	Volume singole zone	Vol.totale	Volume residuo
		mq.	mc.	mc.	mc.
ESPANSIONE	Espansione 1	-	-	-	-
	Espansione 2	-	-	-	-
	Espansione 3	-	-	-	-
	Espansione 4	22.805	34.208	34.208	34.208
COMPLETAMENTO	Completamento 1	55.832	390.824	-	-
	Completamento 2	129.320	517.284	9.530.515 (2)	-
	Completamento 3	750.254	2.250.763	-	-
	Completamento 4	3.185	6.371.644	-	-
ZONA RESIDENZIALE SPECIALE		-	-	-	-
ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1)		-	15.000	15.000	15.000
ZONA di PEREQUAZIONE URBANA		15.000	7.500	-	-
ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA		875.441	288.425	457.122	457.122
ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE		1.074.645	161.197	-	-
AREE INCLUSE nel PIANO di ZONA PEEP (3)		24.613	36.920	36.920	-
ZONA DESTINATA all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA		-	-	-	152.798 (6)
VOLUME di EDILIZIA PUBBLICA NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		-	72.106	72.106	-
ALLOGGI CONVENZIONATI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA		87.544	43.772	43.772	-
TUTELA dello STATO di FATTO		1.070.353	50.000 (4)	50.000	50.000
TOTALE VOLUME MC.				10.239.642	

VOLUME RESIDUO DA P.R.G.

709.127

VOLUME AGGIUNTIVO DA P.A.T.

535.095

pari ad ABITANTI

2.758

VOLUME TOTALE RESIDUO P.R.G. E AGGIUNTIVO DA P.A.T.

1.244.222

pari ad ABITANTI

6.414

POPOLAZIONE RESIDENTE

48.797

ABITANTI TOTALI

55.210

(1) Il volume è stato considerato in riferimento all'ultima variante approvata e considerata quello del P.R.G. vigente come già attuato.

(2) Volume relativo alle zone di completamento considerato già attuato.

(3) PEEP Altichiero, Cittadella dello Sport, Ponte di Brenta, Via del Commissario e via Sette Martiri - ERP di Torre e via Manzoni.

(4) Volume residenziale ipotizzato nelle zone già previste dal P.R.G. vigente ma ancora interessata da strumenti attuativi.

(5) -

(6) Volume complessivo di edilizia pubblica prevista.

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 55.210*

ATO 5												
	DESTINAZIONE	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 55.210 ab. (1)		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)		Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)						
		mq.	Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	Mq.						
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	ISTRUZIONE	183.426	3,3	248.445	4,50	-65.019						
	SERVIZI CIVICI	66.870	1,2	165.630	3,00	-98.760						
	SERVIZI RELIGIOSI	166.572	3,0	82.815	1,50	83.757						
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	604.728	11,0	828.150	15,0	-223.422						
	PARCHEGGI	205.431	3,7	193.235	3,50	12.196						
	TOTALE	1.227.027	22,22	1.518.275	27,5	-291.248						
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **	1.437.996	26,05			1.437.996						
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	82.747	1,50			82.747						
	TOTALE	2.747.770	49,77	1.518.275	27,5	1.229.495						
	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	SERVIZI URBANI	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	1.230.656	2.226.016	40,32	828.150	15,0	1.397.866			
VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE			995.360									
AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"			0									
AREA ISTRUZIONE SUPERIORE			376.936	6,83						82.815	1,50	294.121
ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'			267.629	4,85						55.210	1,00	212.419
TOTALE		2.870.581	51,99	966.175	17,50	1.904.406						
ALTRI SERVIZI		ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	1.864.664	33,77			1.864.664					
TOTALE GENERALE		7.483.015	135,54	2.484.450	45,00	4.998.565						

Nota: La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica" (pari a min.15mq./100 metri cubi)

* La popolazione teorica insediabile di 55.210 corrisponde a: abitanti residenti 48.796+6.414

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

urbana mq.	38.408	x 0.50	19.204 mq.
integrata mq.	875.441	x 0.70	612.809 mq.
ambientale mq.	1.074.645	x 0.75	805.984 mq.
TOTALE			1.437.996 mq.

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 55.210

mq. 2.747.770 pari a mq./ab. 49,8

Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 55.210

mq. 2.870.581 pari a mq./ab. 52,0

Altre aree di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 1.864.664 pari a mq./ab. 33,8

per un totale
4.735.245

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PREVISTI PARI A 55.210

mq. 7.483.015 pari a mq./ab. 135,54

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge mq. 1.518.275

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge mq. 966.175

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE mq. 2.484.450

CAPITOLO 9 – AREE A SERVIZI E VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Il tema dei “servizi” o “standards” urbanistici è stato trattato e verificato in modo dettagliato nella progettazione della “Variante al P.R.G. per la ridefinizione del sistema dei servizi”. Il piano regolatore vigente, quale risultato della citata variante, ha un rapporto servizi previsti/abitanti insediabili ancora considerevolmente elevato rispetto alla dotazione minima prevista sia dalla legge regionale vigente che da quelle precedenti.

La suddetta variante ha ridotto in modo considerevole, attraverso i meccanismi della “perequazione”, i metri quadrati di servizi per abitante, non risolvendo peraltro in modo definitivo il problema della reiterazione dei vincoli e quella della decadenza ed indennizzo degli stessi.

Al fine di verificare la reale situazione della dotazione di servizi previsti dal P.R.G. vigente, distinguendo tra quelli già attuati e quelli reiterati rispetto alle previsioni pregresse, per poter poi stabilire la dotazione complessiva, anche in rapporto ai nuovi abitanti insediabili, si è proceduto ad una nuova verifica delle previsioni a servizi, effettuata ora in modo automatico.

Il calcolo è stato effettuato sulla base della suddivisione del territorio in unità urbane, in quanto utilizzate in tutte le banche dati comunali

come ambiti territoriali di riferimento. I risultati sono stati aggregati poi per Ambiti Territoriali Omogenei, corrispondenti di fatto all'aggregazione di più unità urbane, come precedentemente indicato.

La tabella allegata evidenzia la dotazione di servizi per abitanti prevista dal P.R.G. vigente, e la popolazione complessiva prevista dal P.A.T., per il prossimo decennio, da cui si desume che gli standards già attuati e già programmati, compresi quelli derivanti dalle Zone di Perequazione, assommano a mq 113 per abitante, e soddisfano quindi la dotazione minima prevista dalla legge anche per i nuovi abitanti insediabili, comprensivi dello standards aggiuntivo riferito al commerciale/direzionale in ambiti residenziali e quello aggiuntivo riferito al fabbisogno derivante dalla classificazione a città turistica e d'arte.

Le tabelle successive danno una visione, complessiva e particolare per ogni A.T.O., della capacità insediativa residua del P.R.G., della nuova capacità insediativa programmata dal P.A.T. e della dotazione complessiva dei servizi previsti.

I nuovi insediamenti, previsti sulla base delle indicazioni programmatiche e delle norme tecniche di attuazione, saranno realizzati attraverso piani perequativi e/o strumenti di intervento concordati con l'Amministrazione. Strumenti tutti che dovranno garantire una dotazione di servizi, aggiuntiva rispetto a quella già prevista, non inferiore a 30 mq/per abitanti e corrispondente a circa

253.822 mq.(riferito ai 150 mc./per abitante). Il P.A.T. pertanto si pone come obiettivo una dotazione di servizi pari a circa 117 mq per abitante.

La verifica è stata effettuata considerando la suddivisione delle aree in servizi primari e servizi secondari, verificando che, in ogni suddivisione, i rapporti servizi/abitanti siano sempre a livelli considerevoli.

L'elevato valore di tale rapporto consentirà di verificare successivamente la possibilità, per le aree con estensione considerevole, di applicare i principi della perequazione, nel rispetto della volumetria massima prevista per l'A.T.O. di riferimento, senza che questo costituisca variante al P.A.T.- Per esempio, per quanto riguarda le grandi aree a servizi destinate al nuovo ospedale e alla Cittadella dello sport, la loro attuazione potrà avvenire mediante accordo pubblico-privato con la possibilità di realizzare, oltre alle attrezzature programmate, tutte le attività collaterali e di servizi alle stesse, compresa una quota di residenza.

Il confronto tra servizi esistenti e quelli previsti dal P.R.G. vigente ha consentito non solo di stabilire se erano soddisfatti i rapporti con i nuovi abitanti insediabili, ma soprattutto di verificare la consistenza delle aree da sottoporre al regime della compensazione e conseguentemente verificare se le azioni strategiche in merito alla

quantificazione ed utilizzazione dei crediti edilizi risultavano attuabili e coerenti con la qualificazione della volumetria strategica definita.

Le tabelle seguenti illustrano lo stato delle aree a servizi previste ed attuate, evidenziando che quelle per le quali permane il regime espropriativo, destinate a servizi di quartiere, a verde pubblico di interesse generale, escluse le aree golenali, assommano a circa 2.435.000 mq.

A) STANDARDS IN BASE A VOLUMETRIA ESISTENTE

volumetria residenziale esistente	m ³ 38.073.291 : 150	=	253.822	abitanti equivalenti ai fini standards urbanistici
abitanti	253.822 x 45m ² /ab.	=	11.421.990	m ² standards di Piano
turistico	m ³ 38.073.291 x 15 %	=	5.710.993	m ² standards aggiuntivo turistico
	TOTALE		17.132.983	m²
produttivo	m ² 7.302.300 x 10%	=	730.230	m ² standards produttivo

B) STANDARDS SU CARICO INSEDIATIVO RESIDUALE PREVISTO DAL PRG VIGENTE E CONFERMATO DAL PAT

volumetria residenziale residua	m ³ 2.607.893 : 150	=	17.386	abitanti equivalenti ai fini standards urbanistici
abitanti	17.386 x 45m ² /ab.	=	782.370	m ² standards di Piano
turistico	m ³ 2.607.893 x 15 %	=	391.184	m ² standards aggiuntivo turistico
	TOTALE		1.173.554	m²
Produttivo	m ² 659.700 x 10%	=	65.970	m ² standards produttivo

C) STANDARDS SU CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PAT

volumetria residenziale agg.PAT	m ³ 2.084.232 : 150	=	13.895	abitanti equivalenti ai fini standards urbanistici
abitanti	13.895 x 45m ² /ab.	=	625.275	m ² standards di Piano
turistico	m ³ 2.084.232 x 15%	=	312.634	m ² standards aggiuntivo turistico
	TOTALE		937.909	m²
produttivo	m ² 413.000 x 10%	=	41.300	m ² standards produttivo

TOTALE STANDARDS RESIDENZIALE COMPLESSIVO A+B+C 19.244.446 m² < 26.413.112 m² previsti dal PAT
TOTALE STANDARDS PRODUTTIVO COMPLESSIVO A+B+C 837.500 m² < 1.515.876 m² previsti dal PAT

AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 234.358*

	DESTINAZIONE	Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 234'358 ab.		Superficie di legge L.R. 11/04 (2)		Differenza tra prevista e di legge (1)- (2) Mq.
		mq.	Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI A	ISTRUZIONE	740.229	3,2	1.054.611	4,50	-314.382
	SERVIZI CIVICI	264.209	1,1	703.074	3,00	-438.865
	SERVIZI RELIGIOSI	641.638	2,7	351.537	1,50	290.101
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	3.060.221	13,1	3.515.370	15,0	-455.149
	PARCHEGGI	871.621	3,7	820.253	3,50	51.368
	TOTALE	5.577.918	23,80	6.444.845	27,5	-866.927
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE DEL P.R.G.VIGENTE **	3.855.870	16,45			3.855.870
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	198.600	0,8			198.600
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)	123.711	0,5			123.711
	TOTALE	9.756.099	41,63	6.444.845	27,5	3.311.254
	SERVIZI DI INTERESSE GENERALE B	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	4.756.485	9.789.003	3.515.370	15,0
VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE		3.237.641				
AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"		1.794.877				
AREA ISTRUZIONE SUPERIORE		823.208	3,51	351.537	1,50	471.671
ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'		541.120	2,31	234.358	1,00	306.762
TOTALE		11.153.331	47,59	4.101.265	17,50	7.052.066
ALTRI SERVIZI C		ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	5.627.399	24,01		
TOTALE GENERALE A B C	26.536.830	113,23	10.546.110	45,00	15.990.720	

Nota : La dotazione di aree a servizi assorbe anche il carico aggiunto relativo agli insediamenti turistici per "Padova città turistica", pari a 15mq/100mc pari ad una carico di mq.6.414.811

* La popolazione teorica insediabile di 234.358 corrisponde a: abitanti residenti 210.173 (abitanti residenti al 31.12.2007)+ 20.062 (abitanti da prg vigente e insediabili e da nuove espansioni)+ 4.123 (abitanti insediabili da volumetria strategica)

** Servizi relativi all'attuazione delle zone di perequazione (zone suscettibili di trasformazione urbanistico-edilizia):

urbana mq.	272.612	x 0.50	136.306 mq.
integrata mq.	3.001.364	x 0.70	2.100.955 mq.
ambientale mq.	2.158.146	x 0.75	1.618.610 mq.
TOTALE			3.855.870 mq.

Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 234.358.

mq. 9.756.099 pari a mq./ab. 41,6

Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 234.358

mq. 11.153.331 pari a mq./ab. 47,6

Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.

mq. 5.627.399 pari a mq./ab. 24,0

per un totale
16.780.730

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 234.358

mq. 26.536.830 pari a mq./ab. 113,23

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

mq. 6.444.845

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

mq. 4.101.265

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

mq. 10.546.110

Gli standards per servizi direzionali-commerciali nelle zone residenziali, non vengono indicati nella tabella essendo di competenza comunale il loro recupero in sede di rilascio di autorizzazioni edilizie.

AREE A SERVIZI DEL P.A.T. E DEL P.R.G. NON ATTUATE E IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 234.358*

DESTINAZIONE		Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 234'358 ab.		Superficie di legge L.R. 11/04		Differenza tra prevista e di legge (1)-(2)		
		(1)		(2)				
		mq.	Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.	Mq.		
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	A	ISTRUZIONE	25.561	0,1	1.054.611	4,50	-1.029.050	
	SERVIZI CIVICI	78.306	0,3	703.074	3,00	-624.768		
	SERVIZI RELIGIOSI	19.364	0,1	351.537	1,50	-332.173		
	VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	571.438	2,4	3.515.370	15,0	-2.943.932		
	PARCHEGGI	272.588	1,2	820.253	3,50	-547.665		
	TOTALE	967.257	4,13	6.444.845	27,5	-5.477.588		
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE DEL P.R.G.VIGENTE **	3.855.870	16,5			3.855.870		
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.)	198.600	0,8			198.600		
	AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)	123.711	0,5			123.711		
	TOTALE	5.145.438	21,88	6.444.845	27,5	-1.299.407		
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	B	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	1.778.825	4.639.618	19,80	3.515.370	15,0	1.124.248
		VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	1.427.680					
		AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	1.433.113					
	AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	103.742	0,44	351.537	1,50	-247.795		
	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	13.681	0,06	234.358	1,00	-220.677		
	TOTALE	4.757.041	20,30	4.101.265	17,50	655.776		
	C	ALTRI SERVIZI	601.405	2,57			601.405	
TOTALE GENERALE		10.503.884	44,74	10.546.110	45,00	-42.226		

* La popolazione teorica insediabile di 234.358 corrisponde alle previsioni di insediamento programmato considerando anche la volumetria strategica: 210.173 (residenti al 31.12.2007) + 20.062 (insediabile da prg vigente e da nuove espansioni)+ 4.123 (stratopotaz

Superficie a verde pubblico di interesse generale mq.1.778.825

}
superfici varie mq. 1.428.825
superfici golenali mq. 350.000

Superficie da compensare classificate come :

- verde pubblico di interesse generale escluse le aree golenali mq.1.460.006
- aree per servizi pubblici di quartiere mq.975.659

2.435.665 mq.

Gli standards per servizi direzionali-commerciali nelle zone residenziali, non vengono indicati nella tabella essendo di competenza comunale il loro recupero in sede di rilascio di autorizzazioni edilizie.

AREE A SERVIZI ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 234.358*

DESTINAZIONE		Superficie attuata e rapporto sulla popolazione insediabile di 234'358 ab.		Superficie di legge L.R. 11/04		Differenza tra attuata e di legge (1) - (2)		
		(1)		(2)				
		mq.	Rapporto mq./ab.	mq.	Rapporto mq./ab.		Mq.	
SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI	A	ISTRUZIONE	714.668	3,0	1.054.611	4,50	-339.943	
		SERVIZI CIVICI	185.903	0,8	703.074	3,00	-517.171	
		SERVIZI RELIGIOSI	622.274	2,7	351.537	1,50	270.737	
		VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE	2.488.783	10,6	3.515.370	15,0	-1.026.587	
		PARCHEGGI	599.033	2,6	820.253	3,50	-221.220	
		TOTALE	4.610.661	19,67	6.444.845	27,5	-1.834.184	
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	B	VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE	2.977.660	5.149.385	21,97	3.515.370	15,0	1.634.015
		VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE	1.809.961					
		AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"	361.764					
		AREA ISTRUZIONE SUPERIORE	719.466	3,07	351.537	1,50	367.929	
	ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'	527.439	2,25	234.358	1,00	293.081		
		TOTALE	6.396.290	27,29	4.101.265	17,50	2.295.025	
	C	ALTRI ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	5.025.994	21,45			5.025.994	
	TOTALE GENERALE	16.032.945	68,41	10.546.110	45,00	5.486.835		

* La popolazione teorica insediabile di 234.358 corrisponde alle previsioni di insediamento programmato considerando anche la volumetria strategica: 210.173 (residenti al 31.12.2007) + 20.062 (insediabile da prg vigente e da nuove espansioni) + 4.123 (strapolazio

Gli standards per servizi direzionali-commerciali nelle zone residenziali, non vengono indicati nella tabella essendo di competenza comunale il loro recupero in sede di rilascio di autorizzazioni edilizie.

CAPITOLO 9.1 – AREE A SERVIZI E VERIFICA DEGLI STANDARDS CON RIFERIMENTO AL SISTEMA PRODUTTIVO

Il calcolo degli standards urbanistici primari teorici non residenziali vengono quantificati in mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone relativamente all'industria e artigianato (così come indicato dalla L.r. 11/2004) oltre a 100 mq/100 mq di sup. lorda di pavimento in funzione della superficie connessa ad attività di commercio e servizi da recuperarsi in sede di attuazione degli interventi, e 15mq/100 mq per attività legate al turismo previsto dal piano.

Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere si richiama l'art.31 della L.R.11/2004;

Il bilancio degli standards di piano risulta esplicitato nella tabella allegata.

A.T.O. 1 Centro storico

Carichi insediativi e servizi

Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo attuale + residuo del PRG + aggiuntivo PAT, nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.

CARICO INSEDIATIVO ATTUALE + RESIDUO PRG + AGGIUNTIVO PAT				AREE PER SERVIZI (popolazione residente +teorica 29.096)	
DESTINAZIONE	QUANTITA'		ABITANTI TEORICI (194 m ³ /ab.)	STANDARD previsti in rapporto alla popolazione 29.096 ab.	M ²
Residenziale	M ³	0	29.096	Primari e secondari	1.672.640
Commerciale / direzionale	%	20	0	100 m ² ogni 100 m ² SLP	-
Produttiva	M ²	0	0	10 m ² ogni 100 m ² di zona	0
TOTALE SERVIZI					1.672.640

A.T.O. 2 Nord

Carichi insediativi e servizi

Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo attuale + residuo del PRG + aggiuntivo PAT, nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.

CARICO INSEDIATIVO ATTUALE a) + RESIDUO PRG b) + AGGIUNT.PAT c)				AREE PER SERVIZI (popolazione residente +teorica 68.786)	
DESTINAZIONE	QUANTITA'		ABITANTI TEORICI (194 m ³ /ab.)	STANDARD Attuato + previsioni PRG + aggiuntivo PAT	M2
Residenziale	M ³	a) 13.081.051 b) 751.656 c) 214.039	a) 63.808 b)+c) 4.978	Primari e secondari	7.642.683
Commerciale / direzionale in zona residenziale	%	20		100 mq ogni 100 mq SLP	-
Produttiva	M ²	-	-	10 mq ogni 100 mq di zona	-
TOTALE SERVIZI					7.642.683

A.T.O. 3 Est

Carichi insediativi e servizi

Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo attuale + residuo del PRG + aggiuntivo PAT, nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.

CARICO INSEDIATIVO ATTUALE a) + RESIDUO PRG b) + AGGIUNT.PAT c)			AREE PER SERVIZI (popolazione residente +teorica 17.985)		
DESTINAZIONE	QUANTITA'		ABITANTI TEORICI (194 m ³ /ab.)	STANDARD Attuato + previsioni PRG + aggiuntivo PAT	M ²
Residenziale	M ³	a) 3.285.536 b) 600.428 c) 0	a) 14.890 b) 3.095	Primari e secondari	3.962.112
Commerciale / direzionale in zona residenziale	%	20		100 m ² ogni 100 m ² SLP	-
Produttiva	M ²	a+b) 7.962.000 c) 413.000		10 m ² ogni 100 m ² di zona	1.515.876
TOTALE SERVIZI					5.477.988

A.T.O. 4 Sud

Carichi insediativi e servizi

Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo attuale + residuo del PRG + aggiuntivo PAT, nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.

CARICO INSEDIATIVO ATTUALE a) + RESIDUO PRG b) + AGGIUNT.PAT c)				AREE PER SERVIZI (popolazione residente +teorica 59.135)	
DESTINAZIONE	QUANTITA'		ABITANTI TEORICI (194 m ³ /ab.)	STANDARD Attuato + previsioni PRG + aggiuntivo PAT	
					M ²
Residenziale	M ³	a) 11.467.061 b) 546.680 c) 535.095	a) 53.559 b)+c) 5.576	Primari e secondari	5.652.662
Commerciale / direzionale in zona residenziale	%	20		100 m ² ogni 100 m ² SLP	-
Produttiva	M ²	0	0	10 m ² ogni 100 m ² di zona	0
TOTALE SERVIZI					5.652.662

A.T.O. 5 Ovest

Carichi insediativi e servizi

Nella tabella sottostante sono indicati il carico insediativo attuale + residuo del PRG + aggiuntivo PAT, nell'A.T.O. e le relative dotazioni a standard.

CARICO INSEDIATIVO ATTUALE a) + RESIDUO PRG b) + AGGIUNT.PAT c)				AREE PER SERVIZI (popolazione residente +teorica 55.210)	
DESTINAZIONE	QUANTITA'		ABITANTI TEORICI (194 m ³ /ab.)	STANDARD (150 m ³ /ab.) + carenze residenziali	
					M ²
Residenziale	M ³	a) 10.239.642 b) 709.127 c) 535.095	a) 48.796 b)+c) 6.414	Primari e secondari	7.483.015
Commerciale / direzionale in zona residenziale	%	20		100 m ² ogni 100 m ² SLP	-
Produttiva	M ²	0	0	10 m ² ogni 100 m ² di zona	0
TOTALE SERVIZI					7.483.015

Gli standards per servizi direzionali – commerciali nelle zone residenziali, non vengono indicati nella tabella essendo di competenza comunale il loro recupero in sede di rilascio delle autorizzazioni edilizie.

CAPITOLO 10 - ELABORATI DEL P.A.T.

La Legge Regionale 11/2004 e gli atti di indirizzo approvati dalla Giunta Regionale stabiliscono oltre ai contenuti del P.A.T., anche gli elaborati tecnici che lo compongono, e cioè: una relazione, quattro tavole grafiche e le norme tecniche di attuazione, oltre al supporto informatico contenente tutti i dati del quadro conoscitivo.

La rappresentazione come sopra stabilita, basata su una metodologia che deve essere comune per tutti i Comuni del Veneto, risulta peraltro assolutamente rigida nell'espressione grafica e non esaustiva per la visione delle proposte strategiche del "Piano".

Si è ritenuto pertanto di integrare le quattro tavole grafiche con altri elaborati che, utilizzando grafie e simbologie schematiche diverse, rendono più esplicite le strategie assunte dal "Piano" per la costruzione della nuova città. Gli elaborati che assumono la denominazione di "Mosaico della città", e che rappresentano graficamente i contenuti delle azioni strategiche, riprendendone anche il titolo, sono i seguenti 6:

Tavola S1 La città che si muove

Tavola S2 La città che respira

Tavola S3 La città delle opportunità

Tavola S4 La città della centralità

Tavola S5 La città che cambia (breve e medio periodo)

Tavola S6 La città che cambia (medio e lungo periodo).

Esse possono essere riassunte sommariamente come di seguito indicato.

La “città che si muove” rappresenta le previsioni strategiche del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova, per quanto riguarda i sistemi della mobilità, confermati dal P.A.T. e le integra con le scelte specifiche di riordino ed integrazione della mobilità locali.

La “città che respira” rappresenta le strategie generali per la realizzazione della rete ecologica locale, mediante un sistema organico di connessioni tra la rete idrogeografica, i parchi urbani esistenti e previsti e le nuove reti di connessioni ambientali da mantenere, salvaguardare e creare.

La “città delle opportunità” individua le aree strategiche dove sviluppare, rafforzare, integrare e dare valorizzazione specifica alla città del “sapere”, alla città della cultura, alla città dei grandi servizi.

La “città delle centralità” individua, all’interno del sistema della rete ecologica programmata e dei principali sistemi di connessione della mobilità pubblica, la rete delle centralità, da consolidare e da integrare con funzioni diverse e significanti per l’elemento generatore di centralità, o da creare, mediante interventi di ricomposizione.

La “città che cambia (breve e medio periodo)”, è la rappresentazione schematica e funzionale degli interventi necessari al raggiungimento degli obiettivi del P.A.T.; indica gli ambiti di trasformazione da confermare (coincidenti con quelli previsti dal P.R.G. vigente) e quelli di nuova previsione, da attuare con le nuove modalità consentite dalla L.R. 11/2004.

La “città che cambia (medio e lungo periodo)”, è la città del futuro, con l’attuazione: - delle azioni strategiche di medio periodo; - delle intese sui grandi contenitori ora sottoutilizzati (caserme, aeroporto, ecc.); - del nuovo assetto strutturale e funzionale dell’area dalla zona industriale nord a di quella che connette quest’ultima alla stazione ferroviaria; - della riorganizzazione delle funzioni del Centro Storico sotto l’aspetto turistico, culturale ed ambientale, dopo la realizzazione del “Parco delle mura”.

Le quattro tavole, cosiddette ufficiali, riassumono anche le scelte strategiche di Piano e rappresentano i vincoli, le invariati, le fragilità e la trasformabilità.

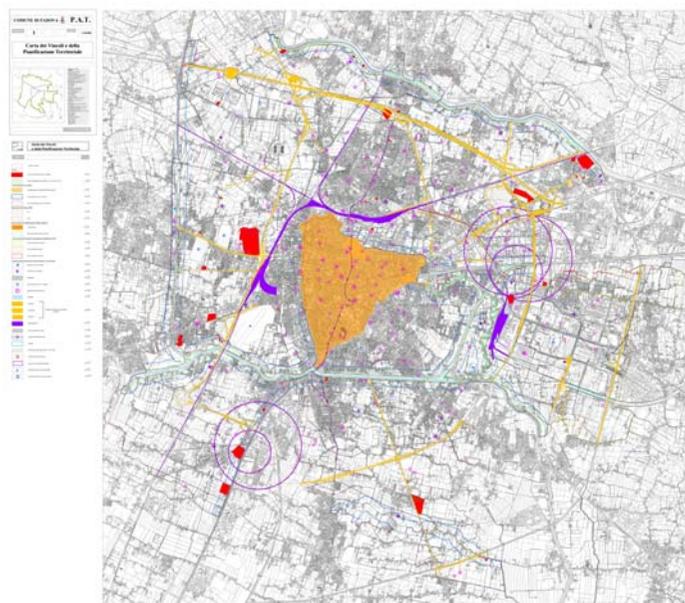


TAVOLA N. 1 – VINCOLI – 1bis VINCOLI CENTRO STORICO

I disegni riportano tutti i vincoli presenti sul territorio derivanti da leggi e/o provvedimenti statali e/o regolamenti regionali. La rappresentazione alla scala 1:10.000 e 1:5.000, così come stabilito dalla

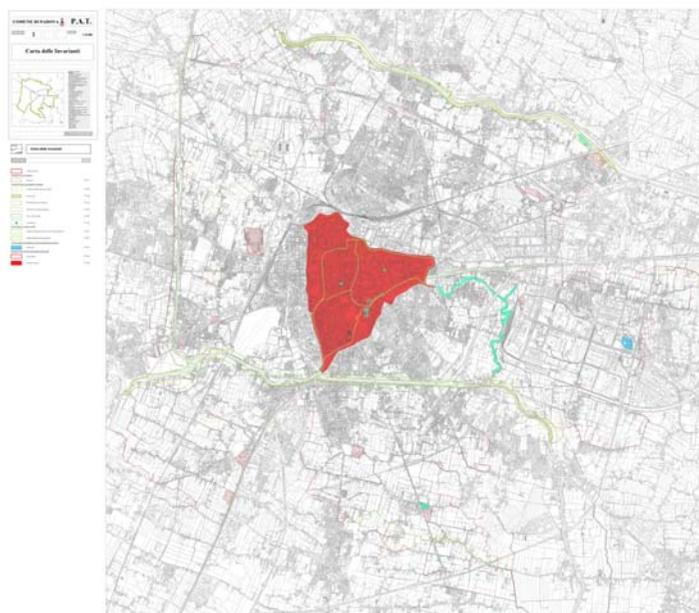
legislazione regionale, non consente di avere la precisione esatta dell'estensione del vincolo; pertanto le indicazioni grafiche sono da ritenersi indicative della presenza dei vincoli, la cui esatta estensione dovrà essere verificata in sede di rilascio degli atti autorizzatori alle trasformazioni territoriali.

TAVOLA N. 2 - INVARIANTI

Per la definizione della Legge 11/2004, gli elaborati del Piano di Assetto del Territorio assumono il valore di rappresentazione delle scelte strategiche da operare nel territorio e non individuano ambiti sottoposti a vincoli che limitino l'utilizzazione del territorio. Questi saranno rilevabili all'approvazione del Piano degli Interventi che ne rappresenterà in scala adeguata i limiti, l'estensione territoriale e indicherà le modalità di attuazione.

Il disegno rappresenta pertanto una selezione dei vincoli di natura ambientale, integrati dalle indagini e del riconoscimento di quegli elementi naturalistici (aree boscate, paleoalvei, ecc.) che, per le caratteristiche di riconoscibilità e per l'estensione sul territorio, sono ritenuti da salvaguardare.

Non sono stati indicati come aree e/o ambiti di particolare interesse ambientale i relitti di paleoalvei già inseriti in contesti urbani parzialmente e/o completamente edificati, nonché quelli presenti su



aree già in fase di trasformazione o per le quali il P.A.T.I. ed il P.A.T. prevedono la realizzazione di servizi di interesse sovracomunale (ospedale, cittadella dello sport, ecc.).

TAVOLA N. 3 - FRAGILITÀ

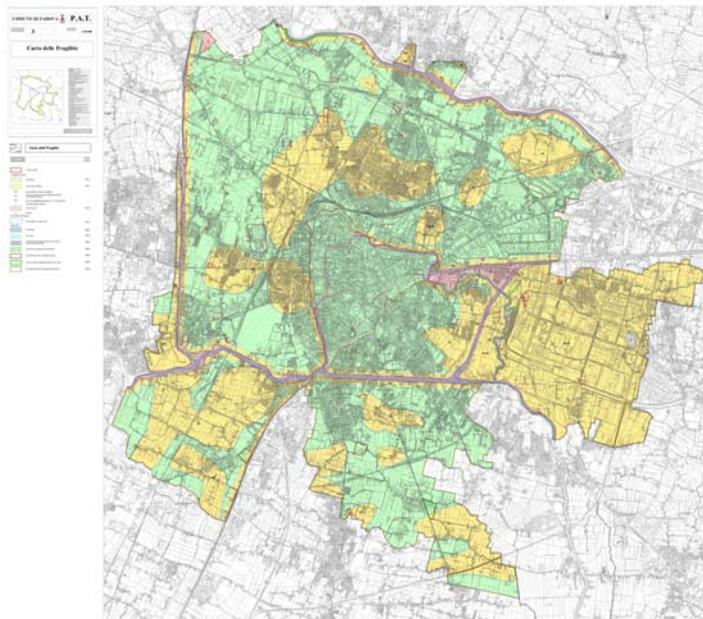
Questo elaborato rappresenta la sintesi delle indagini sul suolo e sul sottosuolo e fissa i vincoli e le modalità per gli interventi di trasformazione del territorio. Il territorio è suddiviso in ambiti specifici, a seconda delle caratteristiche particolari del suolo rilevate nell'indagine conoscitiva ed illustrate negli elaborati del quadro conoscitivo.

Il disegno dà delle indicazioni specifiche di classificazione del territorio alle quali viene collegato il testo delle Norme Tecniche di Attuazione, che precisa le modalità di intervento da attuare per l'edificazione.

TAVOLA N. 4 - TRASFORMABILITÀ

E' questo l'elaborato grafico principale del P.A.T., in quanto riassume in parte le indicazioni delle tavole precedenti, ma rappresenta graficamente le scelte strategiche per la costruzione della nuova città.

Indica, per il sistema insediativo, le aree di urbanizzazione consolidata, che rappresentano tutte le aree edificate o edificabili previste dal



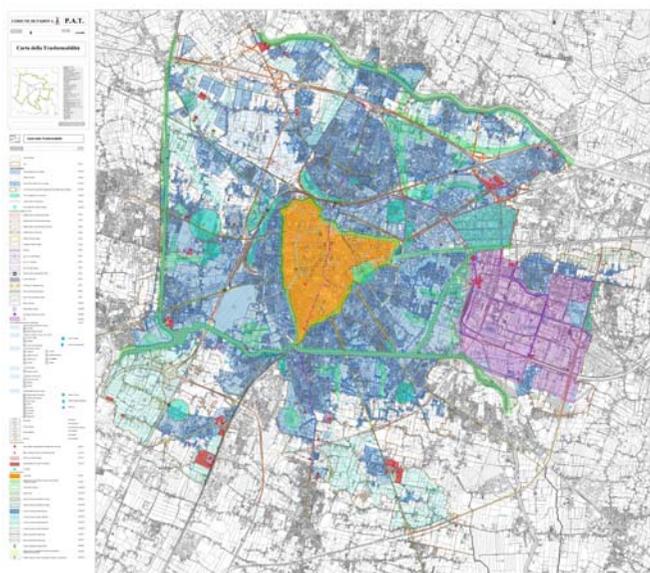
P.R.G. vigente, incluse le aree a servizi, sia realizzate che previste. Distingue dalle aree ad urbanizzazione consolidata gli ambiti che il P.R.G. indica come zona di nuova edificazione e che il P.A.T. conferma, ancorché non siano già state interessate da strumenti urbanistici attuativi approvati.

Indica le linee di sviluppo per i nuovi insediamenti ed i limiti fisici alla nuova edificazione, quantità ed estensione che saranno definite e precisate in sede di approvazione dei Piani di Intervento.

Rappresenta, con perimetro e rappresentazione grafica, le aree del tessuto edificato da sottoporre ad interventi di riqualificazione e/o riconversione. Per la carenza della rappresentazione prevista dalla legge, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di “centralità” esistenti, che per la creazione di nuove.

Viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quelle esistenti e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, come il sistema insediativo, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione che i vari sistemi assumono tra



di loro, al fine di costruire una rete di connessioni culturali-ambientali e dei servizi che si estenda dal territorio agricolo anche esterno a quello proprio del Comune di Padova (confronta le scelte del P.A.T.I.), attraverso i corridoi di connessione ecologica, fino al Centro Storico (sistema dei parchi, dei corsi d'acqua, delle piste ciclabili, dei servizi).

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il corpo normativo non può prescindere dalle scelte operate in sede di P.A.T.I.; la formulazione delle norme parte pertanto dal testo di quest'ultimo, già adottato dal Consiglio Comunale, trascrivendo tutte le indicazioni relative al territorio del Comune di Padova.

Il testo viene riordinato, separando dove possibile le indicazioni dalle prescrizioni, al fine di consentire una corretta applicazione delle stesse già dal periodo di salvaguardia e dando una diversa distribuzione dei contenuti dei vari capitoli e aggregando tutte le parti relative alle trasformazioni in un unico capitolo.

I capitoli del testo normativo, come quelli del P.A.T.I., sono collegati agli elaborati delle quattro tavole di legge, e sono integrati per coprire i temi non trattati dalla Comunità Metropolitana, principalmente quello del sistema insediativo residenziale.

La rilettura delle norme del P.A.T.I. ha fatto riscontrare una serie di errori materiali del testo nonché alcune incongruenze interpretative e

incoerenze con le scelte strategiche operate dal Comune. Il testo è stato pertanto corretto ed integrato e sarà cura del Comune presentare delle osservazioni al testo delle Norme del P.A.T.I. per la modifica delle stesse, salvo modificare il testo del P.A.T. nel caso queste non venissero accolte in sede di approvazione del “P.A.T.I. della Comunità metropolitana di Padova”.

RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

La Valutazione di compatibilità per il P.A.T. è stata redatta ai sensi delle D.G.R. del Veneto n. 3637/2002 e n. 1841/2007 ed illustra i risultati dell’attività conoscitiva attuata per una definizione compiuta dei caratteri meteorologici e per acquisire una conoscenza sufficientemente dettagliata del sistema di drenaggio superficiale. Appositi paragrafi dello studio completo, allegato al Quadro Conoscitivo, illustrano i caratteri idrogeologici, morfologici e pedologici del Comune, le problematiche idrauliche presenti sul Territorio e riassumono le conclusioni circa le possibili cause e le possibili soluzioni per contenere dette problematiche.

La tavola B allegata alla relazione, evidenzia le aree a pericolosità idraulica, secondo gli studi dell’Autorità di Bacino dei Fiumi dell’Alto Adriatico, con riferimento al Bacino del Brenta-Bacchiglione; la tavola L allegata alla relazione illustra le aree con problemi idraulici legati a situazioni locali.

L'analisi della situazione idrografica e dei livelli di pericolosità idraulica evidenzia la necessità per il territorio di Padova di un controllo della dinamica dei fenomeni idraulici legati anche alla rete secondaria e locale; è consigliabile, in particolare, sviluppare i futuri interventi di urbanizzazione adottando accorgimenti che mantengano i valori di piena perlomeno sui livelli attuali, a parità ovviamente della frequenza dell'evento pluviometrico critico. Si è quindi proceduto a definire una serie di scelte strategiche che in virtù della D.G.R. 3637/2002 vengono integralmente assorbite all'interno del P.A.T. (polverizzazione della dinamica edilizia, ambito di applicazione delle pratiche di mitigazione idraulica, opere di difesa passiva, Piano Regolatore delle Acque).

La presente relazione assorbe dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.I. dell'Area Metropolitana di Padova (2008) i concetti di stabilizzazione idraulica base e deduttiva; ne vengono definiti i limiti ed i termini di applicabilità nella risoluzione dei problemi di mitigazione idraulica per detenzione. Aspetto qualificante dei nuovi concetti è la possibilità di eseguire un razionale collegamento fra definizione dei parametri che regolano la mitigazione idraulica in una certa zona e contesto idrografico e rischio idraulico locale.

Per il Comune di Padova vengono elencate una serie di prescrizioni e norme specifiche, con riferimento particolare ai tematismi che interessano la dinamica di impermeabilizzazione del suolo. Vengono

elencate prescrizioni finalizzate alla regolamentazione della dinamica edilizia, con riferimento alla conformazione urbanistica acquisita, e vengono precisate le modalità di sviluppo di eventuali nuove infrastrutture viarie e grandi interventi, in ossequio alle scelte strategiche fatte.

La stesura dei futuri Piani di Intervento diventerà occasione per intervenire regolamentando l'azione edilizia ed urbanistica di modificazione dell'uso del suolo, in modo da ridurre l'impatto sul contesto idrografico circostante. La parte normativa sarà di riferimento durante l'istruttoria per la predisposizione dei Piani di Intervento e per ottenere i permessi a costruire o nelle procedure di Denuncia di Inizio Attività relativamente all'attività edilizia programmata dal P.A.T.-

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

Attraverso la Valutazione Ambientale Strategica è stata stimata la sostenibilità del Piano valutando, come richiesto dalla direttiva europea 2001/42/CE, le alternative che sono l'espressione di scenari possibili a partire dalle tendenze in atto.

Intendere l'ambiente come interesse generale porta ad integrare la sostenibilità in ciascun processo relativo alle dinamiche umane e territoriali. Fare questo in piani e programmi significa riuscire a fornire indicazioni realistiche ed attuabili che si concretizzino per vie possibili

e prassi che si inneschino virtuosamente nella complessità dei processi in atto. Passare all'attuazione consiste quindi nell'iniziare un percorso reale concreto che consente di programmare la sostenibilità.

Per questo per la V.A.S. del P.A.T. di Padova è stata elaborata una metodologia di stima degli effetti significativi sull'ambiente strutturata in osservanza dell'allegato I (art. 5, paragrafo 1) e dell'allegato II (art. 3, paragrafo 5) della Direttiva e che si integra con gli ultimi sviluppi dei modelli e delle tecniche elaborate negli ultimi anni nel campo della Valutazione Ambientale.

Principale innovazione nella metodologia per la valutazione degli effetti del piano è l'Impronta Ambientale, metodo di misura della sostenibilità basato sull'Impronta Ecologica, tramite cui sono state eseguite la valutazione della sostenibilità del Piano e la scelta dello scenario maggiormente sostenibile.

La scelta dell'alternativa maggiormente sostenibile

La valutazione dell'Impronta Ambientale futura è stata fatta per due scenari alternativi, uno che rappresenta lo sviluppo della tendenza in atto (scenario A) mentre l'altro scenario considera meno la politica della riqualificazione e della riconversione (scenario B) e tende a sfruttare diversamente l'accordo pubblico-privato nell'atterraggio dei crediti all'interno della perequazione. Ma allo stesso tempo tale scenario propone un'azione molto forte, quale la realizzazione di grandi parchi urbani negli ambiti perequati, ossia destinare intere

superfici di perequazione a verde e trasferire l'edificabilità in altre zone.

Al di là di cosa nel concreto differenzia i vari scenari, si intendono prendere in considerazione alternative di visioni strategiche della città, idee di fondo da cui derivano scelte successive che vengono strutturate nel P.A.T. e definite nei futuri Piani degli Interventi.

Gli scenari alternativi di piano danno compimento alle alternative riguardanti i vari sistemi che sono stati discussi, a partire da quanto esposto nel “Documento Preliminare”, già nella Relazione Ambientale e nella prima parte degli incontri di consultazione svolti in Agenda 21 Locale.

Nella definizione degli scenari alternativi sono state sempre considerate le indicazioni derivanti dal P.R.G., in quanto si danno per assodate le scelte già proposte da tempo, ed inoltre si sono assunte le indicazioni previste dalla pianificazione sovraordinata come (P.U.M. e P.A.T.I.).

La metodologia di analisi degli effetti consente di valutare gli effetti cumulativi e di confrontare gli scenari alternativi proprio sulla loro sostenibilità, quantificata tramite l'utilizzo dell'Impronta Ambientale⁶,

⁶ La maggior parte delle metodologie utilizzano valutazioni qualitative tramite le quali non è possibile fare ulteriori passi di approfondimento; tra le altre cose, la metodologia basata sull'Impronta Ambientale può valutare l'impronta oggi e quella futura di scenari alternativi con una buona conoscenza del contributo che può dare ogni strategia ed ogni singola azione.

stimandone la variazione che la totalità degli effetti apporta per ciascuno di essi.

I due scenari si differenziano tra loro perché lo scenario A migliora la sostenibilità del Piano abbassando la curva dell'impronta mentre lo scenario B tende ad alzare lievemente la curva diminuendo, anche se di poco, la sostenibilità ambientale dell'alternativa. Già nel documento prodotto nel 1987 dalla Commissione Mondiale su Ambiente e Sviluppo (WCED: World Commission on Environment and Development), presieduta dall'allora primo ministro norvegese Gro Harlem Brundtland (da cui il nome maggiormente conosciuto di "rapporto Brundtland") si parla di *sviluppo sostenibile*, definendolo come "*quello sviluppo che consente alla generazione presente di soddisfare i propri bisogni senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri*".

Per questo anche per i piani di assetto del territorio è necessario compiere scelte che non peggiorino la situazione attuale e, al contrario, inneschino processi verso una maggiore sostenibilità. La scelta dello scenario più sostenibile, e quindi il fatto di definire lo scenario A come scenario di Piano, comporta gli ulteriori sviluppi relativi alle mitigazioni e alle compensazioni da attuarsi concordemente con il piano stesso.

Che lo scenario A abbassi la curva può apparire non coerente con le tendenze in atto a livello globale, tanto più per il fatto che si sta

trattando un territorio urbanizzato e densamente popolato. Tuttavia le azioni di piano proposte prevedono che gli effetti negativi generati dai processi di trasformazione siano compensati da azioni che hanno effetti positivi, in particolare quelli derivanti dalle azioni di riconversione e le riqualifica.

Il miglioramento della qualità della vita e la sostenibilità dello sviluppo urbano sono oggi gli obiettivi prioritari nelle politiche nazionali e locali. Per Padova la riqualificazione urbana e il connesso controllo della mobilità, alle diverse scale, sono divenute necessità sempre più impellenti a cui va data risposta superando la prassi in uso.

La riqualificazione urbana proposta dal Piano ha lo scopo di promuovere, con una proposta di carattere unitario, il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani degradati o sotto utilizzati. Tali azioni mirano essenzialmente a rivitalizzare determinati luoghi, risanandone l'edificato obsoleto o degradato, introducendovi adeguate quantità e qualità di nuove residenze e di funzioni accessorie compatibili, e potenziandone le dotazioni attraverso un consistente recupero di aree da destinare a servizi ed a verde.

I costi ambientali ed economici del consumo indiscriminato di nuovo territorio sono elevati e non sostenibili, mentre la politica del recupero urbano e la ricostruzione della città su se stessa consente di ridare forma e immagine alla città nell'ottica di uno sviluppo che soddisfa i

bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare i propri bisogni.

Nel contesto della ricerca di qualità e sostenibilità urbana rientrano anche tutti i meccanismi di perequazione, credito edilizio e accordo pubblico-privato, da utilizzare all'interno della concertazione con enti, aziende e portatori di interessi diffusi.

Inoltre lo scenario di piano (scenario A) è in grado di ottenere una buona sostenibilità grazie alle azioni ambientali che mirano alla ricostituzione e alla valorizzazione della rete ecologica urbana attraverso la connessione del territorio agricolo a contorno della città con il parco delle mura. La realizzazione del parco delle mura rappresenta una azione forte per il piano che contribuisce positivamente alla politica di sostenibilità messa in atto dal P.A.T.-

Questo è coerente con le scelte strategiche già ipotizzate nel “Documento Preliminare” e con gli scopi dello stesso processo di Valutazione Ambientale Strategica esplicitati nei seguenti obiettivi di sostenibilità, che declinano localmente e territorializzano gli obiettivi definiti dalla legge regionale 11/04:

- la promozione e la realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- la tutela delle identità storico culturali e della qualità degli insediamenti;

- la salvaguardia e la valorizzazione dei tessuti storici, del paesaggio rurale, delle aree naturalistiche;
- la difesa dai rischi idrogeologici;
- il coordinamento con le più generali politiche di sviluppo.

A fronte della volontà di raggiungimento di questo obiettivi è necessario attuare scelte coerenti con quanto predisposto e perseguirli nel tempo durante le varie fasi di programmazione urbanistica e di realizzazione delle opere. Le elaborazioni dalla V.A.S. entrano nel merito di questi aspetti grazie ad un'analisi degli effetti ambientali sui singoli ambiti considerati (le 32 subATO) e la quantificazione delle variazioni apportate dal Piano tramite l'Impronta Ambientale.

L'analisi della sostenibilità del Piano

Dall'elaborazione della metodologia di analisi deriva la specificità dell'Impronta Ambientale per la valutazione della sostenibilità di Piani e Programmi, arrivando alle varie elaborazioni presentate nel Rapporto Ambientale. Nello specifico si sono analizzati temi spesso tralasciati o trattati con minor dettaglio quali ad esempio:

- gli effetti ambientali, valutati per azioni specifiche e raggruppate nei sistemi elaborati, fin dal “Documento Preliminare”;
- il confronto tra scenari alternativi di Piano;

- l'individuazione delle aree di criticità per ciascuna componente ambientale;
- la localizzazione degli effetti globali che consente la localizzazione delle aree di maggiore stress territoriale;
- la valutazione della sostenibilità per Piani di riferimento;
- la valutazione socio-economica del Piano tramite la considerazione delle esternalità positive.

Questi passaggi aprono poi alla strutturazione coerente di mitigazioni, compensazioni e monitoraggio i cui risultati valorizzano ulteriormente l'intera impostazione metodologica.

Le analisi degli effetti per ciascun ambito di analisi preso in considerazione vengono sintetizzate in schede per ciascuna componente ambientale: dapprima si valuta il contributo alla variazione globale che la componente subisce a causa delle azioni di piano, successivamente si localizzano le aree di maggiore trasformazione riconducendo gli effetti alle trasformazioni previste.

Poiché l'utilizzo dell'Impronta Ambientale consente la quantificazione degli effetti del Piano è possibile tradurre le azioni in Global-ettari di I.A. aggiunti o sottratti al territorio in esame. Applicare la stessa metodologia alle mitigazioni e alle compensazioni previste ha permesso di valutare quanto queste facciano risparmiare in termini di impronta e, conseguentemente, la necessità e l'opportunità della loro realizzazione.

Le azioni compensative sono inserite già nello scenario di Piano e gli consentono di risultare sostenibile, secondo l'ipotesi Brundtland, garantire cioè che la condizione futura non sia peggiore di quella attuale. E' stato possibile stabilire di quanto l'impronta attuale nel Comune di Padova possa subire dei miglioramenti e, a fronte di questo, programmare l'attuazione di quanto previsto.

E' necessario che le compensazioni vengano assunte nei Piani degli Interventi come misura della stessa sostenibilità portando le stime elaborate dalla V.A.S. nella programmazione locale, come specificato nel *prontuario delle compensazioni*.

Per rendere ulteriormente sostenibile il P.A.T., sono state individuate delle azioni di mitigazione le quali, se applicate fin da subito nella realizzazione delle azioni di piano, provvedono a ridurre ulteriormente gli impatti negativi.

La V.A.S., sulla base anche di quello che è già stato proposto dal P.A.T.I., ha individuato delle azioni/misure dirette, sotto forma di provvedimenti e/o di interventi che vanno applicati ad una serie di azioni.

Vi sono differenti tipologie di interventi di mitigazione legati alla realizzazione delle strategie del P.A.T. del Comune di Padova, quali:

- *ambito fisico-territoriale* (scavi, riporti, modifiche morfologiche, messa a nudo di litologie, impoverimento del suolo in genere...);

- *ambito naturalistico* (riduzione di aree vegetate, frammentazione e interferenze con habitat faunistici, interruzione e impoverimento in genere di ecosistemi e di reti ecologiche...);
- *ambito antropico-salute pubblica* (inquinamenti da rumore e atmosferico, inquinamento di acquiferi vulnerabili, interferenze funzionali, urbanistiche...);
- *ambito paesaggistico o sulla biodiversità* quale interazione dei precedenti.

E' necessario che le mitigazioni vengano attuate nella realizzazione delle azioni previste portando le stime elaborate dalla V.A.S. nell'esecuzione delle opere, come specificato nel *prontuario delle mitigazioni*.

Sia le mitigazioni che le compensazioni vanno viste anche come “spinta” all'innovazione verso l'applicazione estesa della produzione ecosostenibile. Ma la sostenibilità, per questa via, è anche monitorabile nel tempo, come appunto la direttiva prevede, e permette di attuare politiche correttive man mano che il sistema complesso previsto va in attuazione.

Il monitoraggio viene appositamente impostato distinguendo due percorsi simultanei: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio del Piano. Il primo serve a stendere rapporti sulla situazione ambientale, identificano le aree del territorio più critiche e utilizzando “indicatori descrittivi” riferiti alla Componenti Ambientali

in cui il territorio è stato analizzato e valutato; il secondo ha lo scopo di valutare l'efficacia delle misure adottate, seguendo la realizzazione del Piano e la sostenibilità raggiunta tramite la stessa Impronta Ambientale e tramite "indicatori prestazionali" suddivisi per sistemi, coerentemente a quanto elaborato fin del "Documento Preliminare" del P.A.T.-

E' necessario valutare sia gli eventuali scostamenti dalle previsioni di Piano e dallo stesso Rapporto Ambientale, sia controllare che quanto previsto venga attuato, coerentemente con gli aspetti funzionali delle azioni.

Vista la complessità del monitoraggio delle dinamiche territoriali si prevede la redazione periodica di un rapporto di monitoraggio che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati, ed il pubblico in generale, sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire al decisore uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.

ELENCO ELABORATI

Elaborati di progetto

Tav. A 1- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
Tav. A.1bis Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
- Zona del Centro Storico
Tav A 2- Carta delle Invarianti
Tav A 3 -Carta delle Fragilità
Tav. A 4 -Carta delle Trasformabilità
Tavole strategiche:
1S La città che si muove
2S La città che respira
3S La città delle opportunità
4S La città delle centralità
5S La città che cambia nel breve-medio periodo
6S La città che cambia nel medio-lungo periodo

Norme Tecniche di attuazione

Relazione di progetto

Banca dati (Quadro Conoscitivo)

Rapporto Ambientale (V.A.S.)

Allegati al Rapporto Ambientale (V.I.N.C.A.)

Elaborati di analisi

ANALISI URBANISTICHE

B1.1 PRG VIGENTE - verifica aree a servizi previste
B1.2 PRG VIGENTE - verifica aree a servizi attuate
B1.3 PRG VIGENTE - verifica aree a servizi non attuate
B2 Superficie Agricola Utilizzata SAU, Superficie Agricola
Residua SAR

ANALISI GEOLOGICHE

B3.1 Carta Geolitologica
B3.2 Carta Idrogeologica
B3.3 Carta Geomorfologia
B3.4 Carta degli elementi geomorfologici non evidenti
Relazione geologica

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Relazione con allegati

ANALISI AMBIENTALE

B4.1 Carta degli ambiti agricoli di buona integrità(PARTE NORD)
B4.2 Carta degli ambiti agricoli di buona integrità(PARTE SUD)
B5 Carta dell'uso del suolo
Schede tipo: edifici vincolati e Ville Venete

