

città di padova



# Il commercio

## al dettaglio su area privata

*Pianificazione locale delle medie e grandi strutture di vendita.  
Ai sensi della L.R. 50/28.12.2012 e del Regolamento attuativo  
n° 1/21.06.2013*

*Approvato con D.G.C. n. 115 del 10/03/2015*



### DOCUMENTO PRELIMINARE

**Variante ai sensi della L.R. 50/2012 e L.R.  
11/2004 al Piano degli Interventi per  
l'adeguamento alle previsioni del "Piano per il  
commercio al dettaglio su area privata"**

**URBANISTICA**

**COMMERCIO**





## **DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Comune di Padova, come previsto dalla Legge Regionale 50/2012, si è dotato del “Piano per il commercio al dettaglio su area privata” contenente la pianificazione economica ed urbanistica delle medie e grandi strutture di vendita al dettaglio sul territorio comunale.

Sulla base della delibera di Giunta Comunale che ha approvato il Piano del Commercio è necessario adempiere all’attuazione dello stesso confermando negli elaborati del Piano Regolatore Comunale/Piano degli Interventi le scelte strategiche affinché anche sotto l’aspetto edilizio le stesse siano realmente attuabili.

E’ dunque necessario introdurre modifiche cartografiche che definiscono lo spostamento della previsione del Parco Commerciale/Grande struttura di vendita compresa tra via Venezia, via della Croce Rossa, via Giovanni XXIII e via F.S. Orologio sull’area di proprietà del Comune di Padova in Zona “Borgomagno”, prevedendo in essa una grande struttura di vendita.

Per ottemperare alle previsioni del “Piano per il Commercio” è inoltre necessario adeguare le Norme tecniche di attuazione del P.R.G./P.I. modificando le norme sulle dotazioni dei parcheggi per le Medie e Grandi Strutture di Vendita nelle aree interne ed esterne al Centro Storico e prevedere per la Zona Industriale la possibilità di realizzare esclusivamente le medie strutture di vendita a grande fabbisogno di superficie.

I contenuti della varianti sono specificati nel Piano del Commercio sopra richiamato, che assume in questo caso la valenza propria del documento preliminare.

IL SINDACO

*Massimo Bitonci*



**PROGETTO**

Settore urbanistica:

**ARCH. FRANCO FABRIS**

Ing. Leopoldo Lusa  
Avv. Luisa Zugolaro  
Arch. Luisa Dri

*Settore commercio*

**DOTT. FERNANDO SCHIAVON**

P.O. Vinicio Franceschi



## INDICE

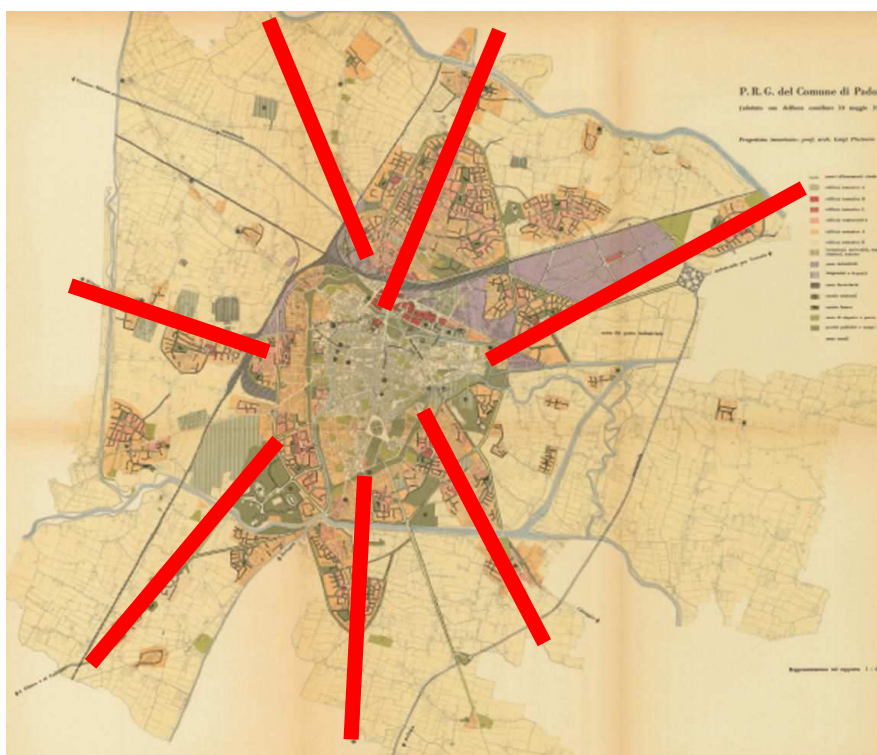
- PREMESSA
- ANALISI DELLO STATO DI FATTO
  - Pianificazione esistente
  - Dotazione dei parcheggi
  - Grandi strutture di vendita, esistenti e previste dagli strumenti vigenti.
  
- NORMATIVA VIGENTE DI RIFERIMENTO
- DOCUMENTO PRELIMINARE E PARTECIPAZIONE
- OBIETTIVI DEL PIANO
- CONTENUTI
  - Medie strutture di vendita
  - Grandi strutture di vendita
  - Trasferimenti delle grandi strutture
  - Grandi strutture per la vendita di prodotti a grande fabbisogno di superficie
  
- PARCHEGGI
  - Parcheggi esterni al Centro Storico
  - Parcheggi interni al Centro Storico
  - Parcheggi per le attività con superficie di vendita fino a 1500 mq.
  
- MEDIE E GRANDI STRUTTURE ESISTENTI E/O CONVENZIONATE
- PARTECIPAZIONE, VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE SULLA BASE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO
- ADEMPIMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO







Piano regolatore della città. 1868



Piano regolatore generale. 1954

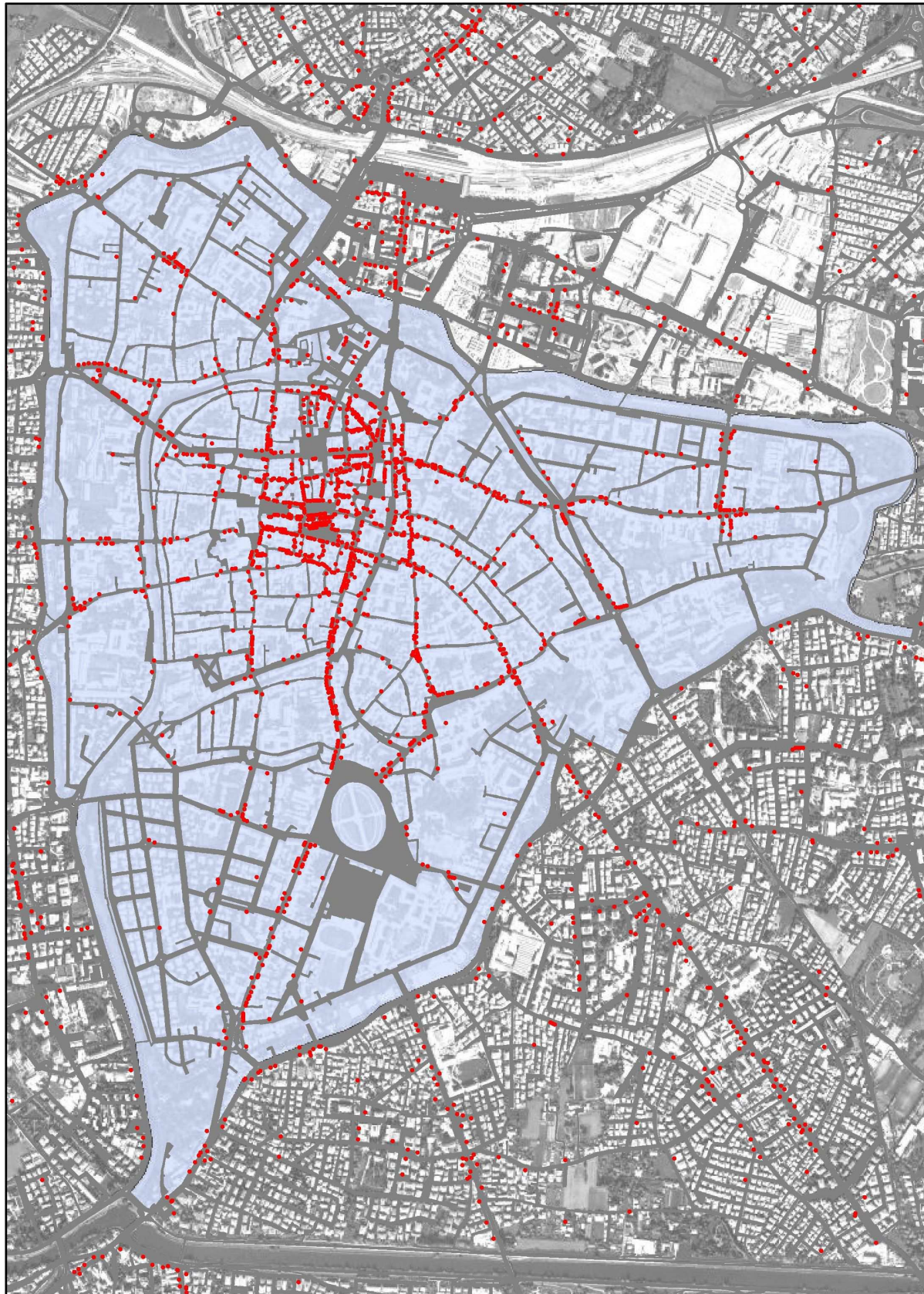
## PREMESSA

La città di Padova, sotto l'aspetto urbanistico insediativo, si è sviluppata per parti, definite secondo periodi storici particolari e specifici. L'area del Centro Storico, ricompresa all'interno della città murata veneziana, si è progressivamente consolidata partendo dal sistema delle "piazze", per prolungarsi lungo gli assi di penetrazione principali alla città, per poi saturare le aree che rimanevano libere, utilizzandole come orti, nel periodo medievale, e come zone di espansione, nei periodi successivi.

L'urbanizzazione della parte di territorio esterno alla città murata è cominciata alla fine del 1800, per svilupparsi poi in modo massiccio negli anni dal 1970 al 1990, sulla base di un Piano Regolatore che prevedeva l'urbanizzazione del territorio ancora lungo gli stessi assi di penetrazione alla città, con la saturazione progressiva dei territori agricoli compresi tra questi, assi che corrispondevano anche alle direttrici di penetrazione provenienti dai comuni esterni, ma soprattutto strade di collegamento con le principali aree economiche della Provincia e della Regione.

Il sistema economico e commerciale della città si è sviluppato coerentemente con lo sviluppo urbano ed in stretta simbiosi con quest'ultimo. L'organizzazione commerciale del Centro Storico si è originata attorno alle "piazze" e al "Salone", come nucleo fondamentale per lo scambio dei prodotti, per poi espandersi lungo gli assi di penetrazione, dove maggiore era il passaggio delle persone e delle merci, per penetrare successivamente nel territorio di nuova formazione con un commercio più selezionato e di specifico servizio alla popolazione residente.

Un sistema che, rapportato all'attuale organizzazione del commercio, partiva dalla "grande distribuzione" per poi progressivamente diversificare la dimensione delle superfici e categorie merceologiche verso i più contenuti negozi di vicinato ed attività di servizio.



Localizzazione delle attività commerciali nel centro storico

Questa struttura è ancora oggi riconoscibile, considerando il “Salone” e le “Piazze” come il nucleo centrale della distribuzione, equiparabile ad un grande “Centro Commerciale” o grande struttura di vendita, e gli assi di penetrazione, che uniscono i Comuni esterni al nucleo principale del Centro Storico, come i sistemi economici fondamentali della struttura commerciale del Comune.

Questo schema della distribuzione commerciale sul territorio comunale, consolidato nel tempo e basato principalmente sulle medie e piccole attività commerciali, ha subito, negli anni 1990 – 2000, una sensibile diversificazione, con l'introduzione di nuove metodologie commerciali, organizzate prevalentemente su strutture con superfici di vendita notevolmente superiori a quelle usualmente utilizzate, ed aggregate in grandi complessi, con una pluralità di attività in essi concentrata.

Nuovi sistemi commerciali (definiti medie strutture di vendita, con superfici fino a 2.500 mq., e grandi strutture di vendita, con superfici superiori) dove è possibile l'aggregazione di più attività commerciali all'interno di un organismo funzionalmente strutturato ed attrezzato, al fine di rispondere alle molteplici necessità che possono essere richieste e garantendo all'utenza un'accessibilità generalmente più agevole.

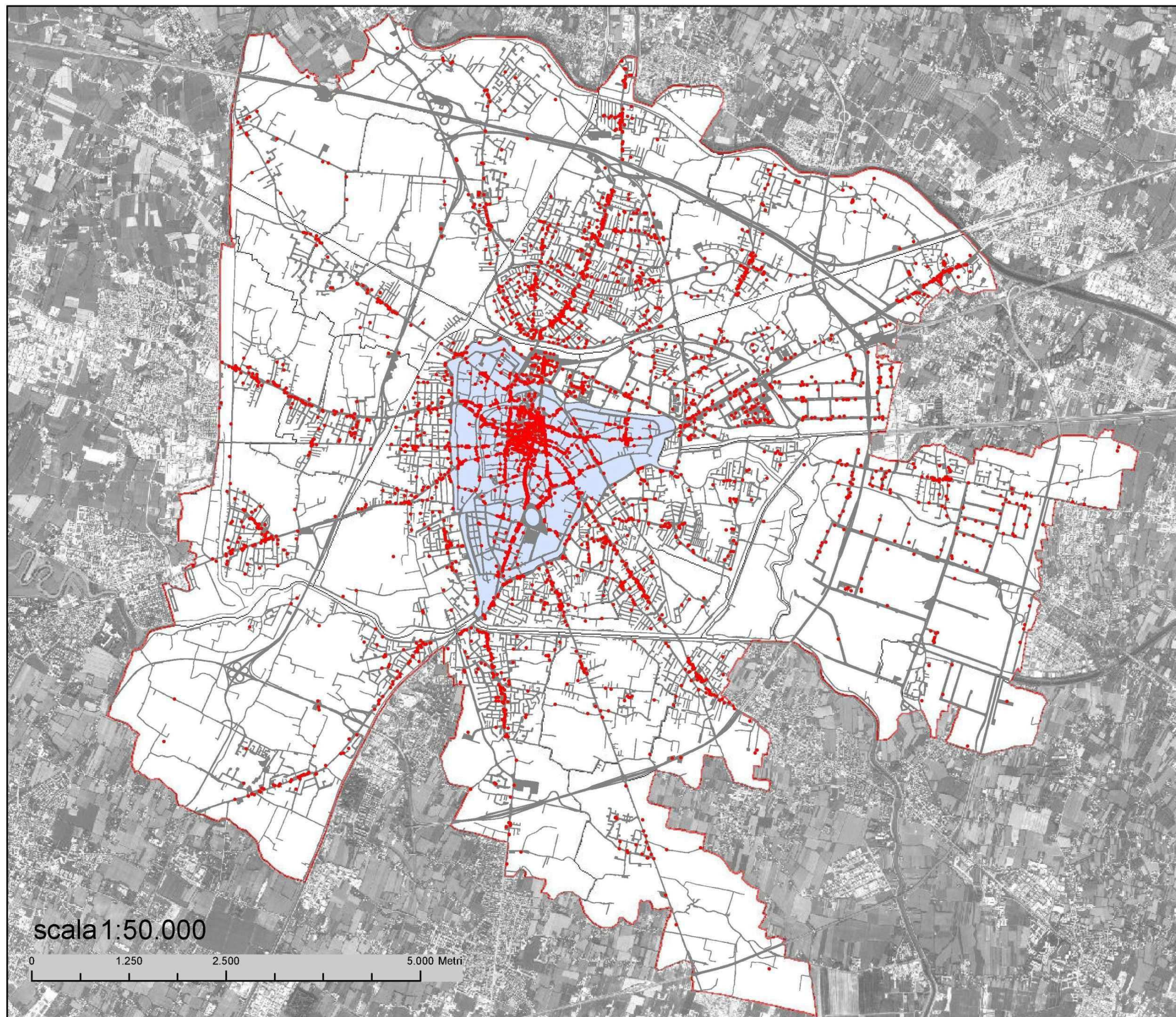
Questi nuovi sistemi commerciali, che assorbono non solo le necessità della popolazione strettamente comunale, ma sono tali da diventare poli di attrazione per un'utenza intercomunale, se non interprovinciale, hanno trovato, nel Comune di Padova, anche sulla base dell'organizzazione strategica degli insediamenti urbani definiti dal Piano Regolatore Generale, una collocazione sull'asse Est-Ovest della città, ed in particolare lungo la direttrice per Venezia, in prossimità al grande sistema di accessibilità alla città, costituito dal casello autostradale e dalle tangenziali, che a questo fanno capo.

Il progressivo trasferimento delle attività produttive, presenti lungo Via Venezia – San Marco, nella nuova Zona Industriale, ha favorito la trasformazione delle aree da queste occupate e la realizzazione di nuovi centri

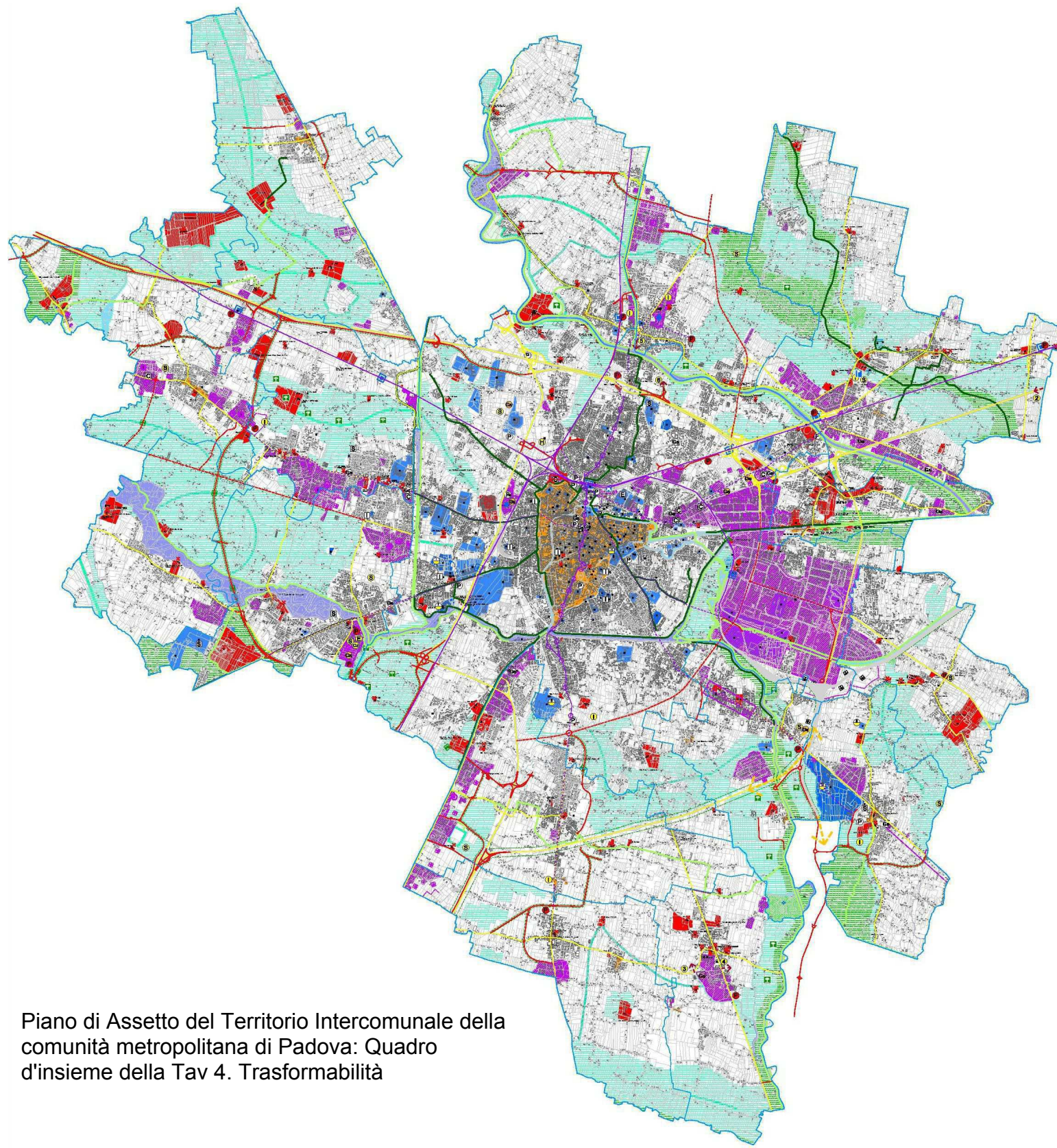
e parchi commerciali; tali situazioni sono state verificate, riconosciute e confermate, sia nella forma delle grandi strutture di vendita che nella forma dei parchi commerciali, dal “Piano del Commercio”, approvato nel 2006, in attuazione della L.R. 15/2004. Lo stesso “Piano del Commercio”, verificando che il cosiddetto “Quadrante Est” presentava le condizioni ottimali per l’insediamento delle grandi strutture di vendita, oltre a confermare le situazioni di fatto esistenti, ha individuato gli ambiti specifici per l’insediamento delle nuove grandi strutture di vendita e centri commerciali, previsioni tutte confermate con la successiva e conseguente variante al Piano Regolatore Generale.

La necessità di riqualificare e rigenerare ambiti urbani particolarmente significativi e degradati, di integrare strutture pubbliche significative per il loro impatto sul territorio, ma soprattutto la necessità di bilanciare lo sviluppo del sistema della grande distribuzione nel territorio comunale, correlandola con le previsioni insediative già previste, ha indotto il Consiglio Comunale, con il “Piano del Commercio” sopra richiamato, a programmare l’insediamento di nuovi centri commerciali anche nell’ambito Ovest di Padova, in prossimità, anche qui, dei sistemi della grande mobilità, e ad integrazione delle attrezzature per la “Cittadella dello Sport”, nell’area di riqualificazione dell’ex “Foro Boario” di Corso Australia e nell’ambito della riconversione urbanistico – edilizia dell’area di Via Sarpi.

Struttura del sistema commerciale esistente



- Attività Commerciali
- Viabilità
- Perimetro del centro storico
- Confine comunale



Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della comunità metropolitana di Padova: Quadro d'insieme della Tav 4. Trasformabilità

## ANALISI DELLO STATO DI FATTO

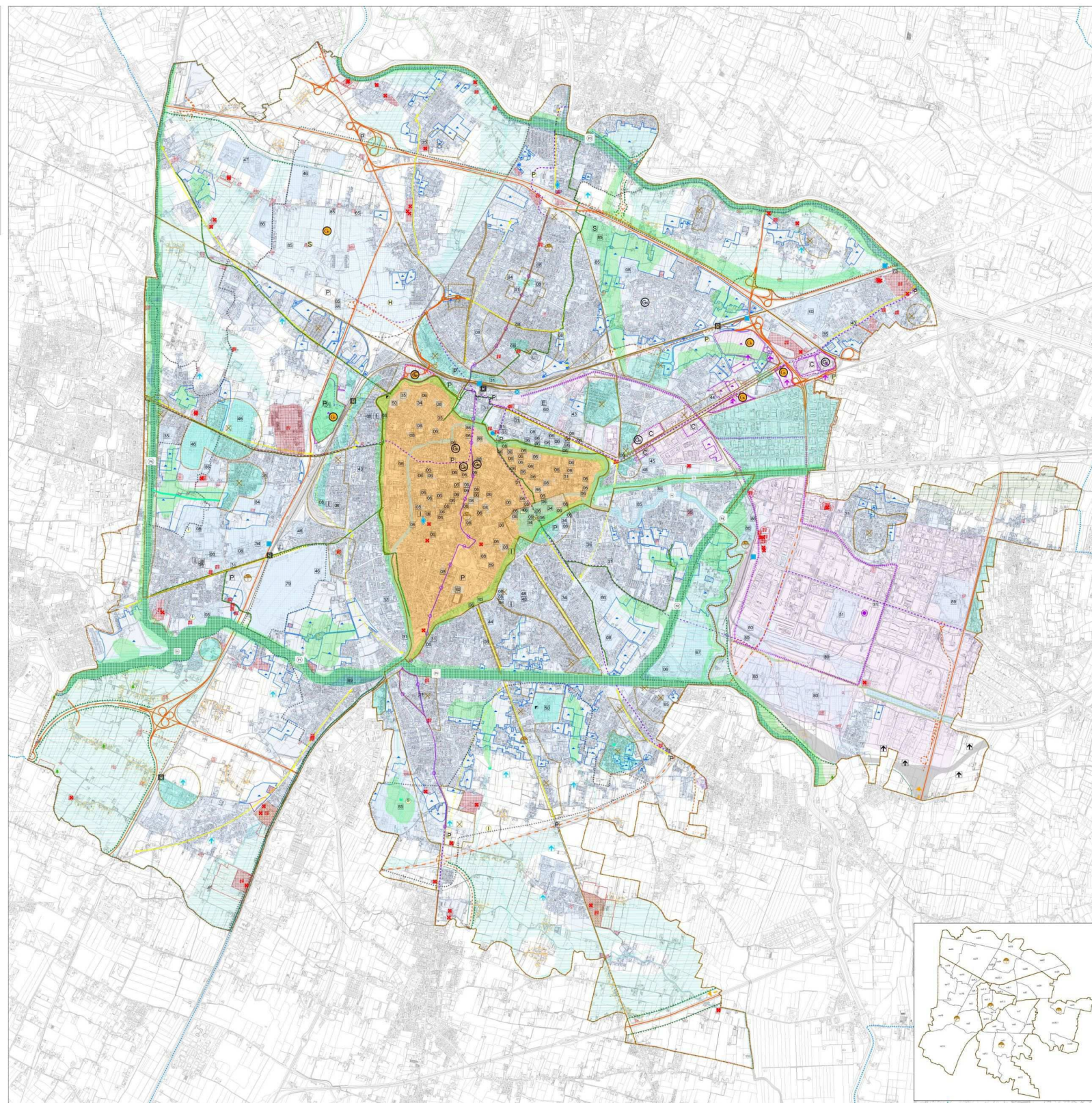
### PIANIFICAZIONE VIGENTE

Con l'approvazione della Legge Urbanistica Regionale sulla pianificazione del territorio n. 11 del 2004, la gestione del territorio ha assunto una connotazione più ampia, che va oltre i confini comunali, per interessare una programmazione, cosiddetta di "area vasta", finalizzata ad una gestione del territorio coordinata tra più Amministrazioni Comunali, in funzione di un più razionale e limitato consumo di territorio agricolo e all'eliminazione della sovrapposizione di funzioni analoghe in aree limitrofe, ancorché di Comuni diversi.

Sulla base delle finalità previste dalla Legge Urbanistica Regionale sopra citata, 17 Comuni della Comunità Metropolitana di Padova hanno predisposto un Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, con l'obiettivo di rivedere le previsioni urbanistiche riferite, oltre che agli assetti ambientali, anche alla localizzazione degli insediamenti produttivi e delle grandi strutture di vendita.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, analizzate sia le situazioni di fatto esistenti che quelle previste dai vari Piani Regolatori Comunali, ha stabilito il nuovo assetto degli insediamenti produttivi intercomunali, nonché il numero e la localizzazione territoriale per l'insediamento delle nuove grandi strutture di vendita.

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Padova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 7/4/2009 in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 11/2004 ha recepito quanto indicato dal PATI, confermando l'asse Padova Est - Padova Ovest come localizzazione strategica per la programmazione economica e lo sviluppo commerciale della città, nonché l'ambito per l'insediamento delle grandi strutture di vendita e la realizzazione di quei servizi alla città, che con questi dovranno essere integrati.



Piano di Assetto del Territorio del comune di Padova:  
Tav 4. Carta della Trasformabilità

Le grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali hanno, per dimensioni ed organizzazione strutturale, un bacino di utenza che va oltre le dimensioni comunali e quindi la loro localizzazione deve essere coordinata a livello sovracomunale. Diverso valore hanno le “medie strutture di vendita” con superfici fino ai 2.500 mq. di vendita, strutture queste ultime di dimensioni contenute, ancorché nuove rispetto ai sistemi tradizionali di vendita, ma che, per la loro funzione, dovrebbero essere insediate prevalentemente all’interno di ambiti urbani già edificati e al servizio di questi ultimi. Per il loro insediamento in tali ambiti, si dovrebbe prevedere inoltre la possibile sostituzione e trasformazione della volumetria e della struttura urbanistica esistenti.

Il “Piano del Commercio”, approvato con deliberazione n. 23 del 27/3/2006, in attuazione della L.R. n. 15 del 13/8/2004 e definito sulla base dell'organizzazione urbanistica del territorio comunale e delle necessità che venivano manifestate dagli insediamenti previsti, è stato recepito dal Piano Regolatore Generale (P.I.), così come previsto dalla normativa di riferimento, conseguentemente, nelle planimetrie dello stesso strumento di pianificazione, sono individuati tutti gli ambiti per l’insediamento delle grandi strutture di vendita ed i parchi commerciali esistenti e previsti. Strutture localizzate prevalentemente lungo l’asse Est – Ovest, nell’ambito del “Quadrante Est” (San Lazzaro - Via San Marco – Viale Venezia), nell’area di Via P. Sarpi all’interno del PRUSST “Arco di Giano” e nel “Quadrante Ovest”, nell’area dell’ex Foro Boario di Corso Australia e della “Cittadella dello Sport”.

Le caratteristiche delle zone insediative nell’ambito delle quali è prevista la realizzazione delle grandi strutture di vendita, assumono per la localizzazione ed il contesto urbano di riferimento, caratteristiche specifiche e particolari che hanno indotto l’Amministrazione a precisare tali caratteristiche e le destinazioni delle “grandi strutture”, definendo ora la tipologia di vendita (alimentare e non alimentare), ora i rapporti dimensionali in funzione della specifica destinazione urbanistica dell’area e del contesto urbano in cui la stessa viene a trovarsi.

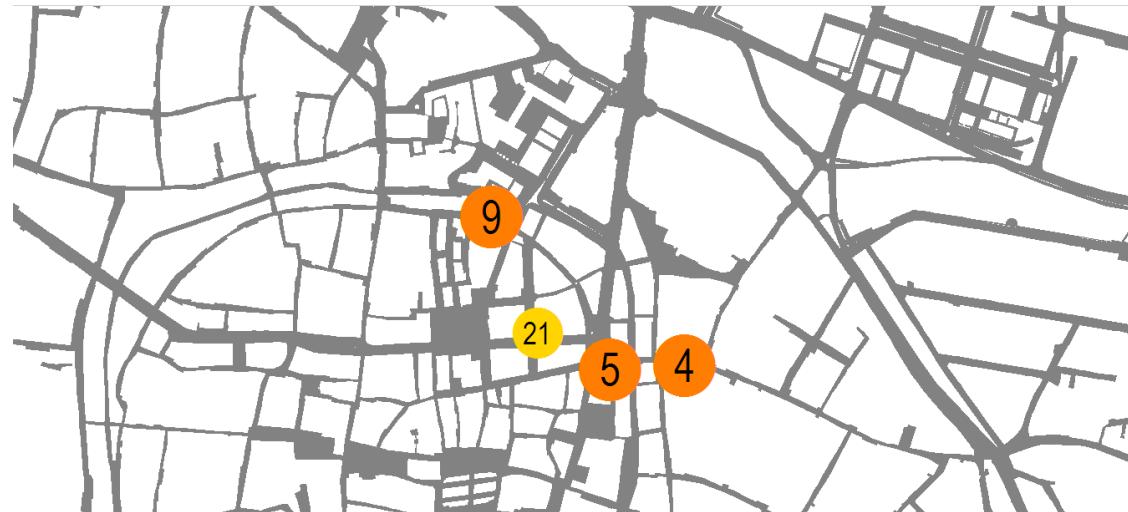
Medie e grandi strutture di vendita realizzate, autorizzate e in corso di costruzione



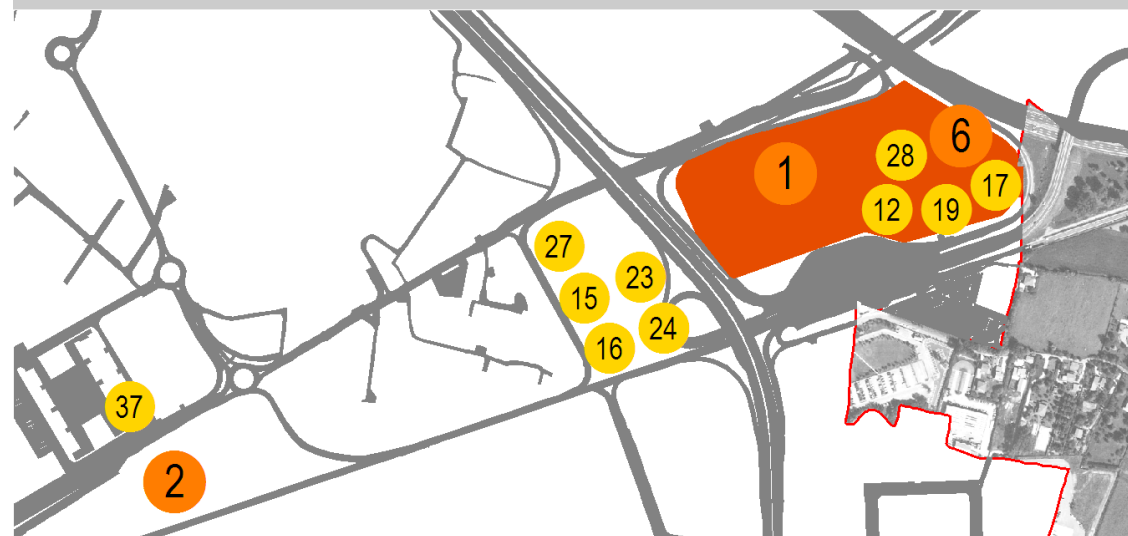
Legenda

- Grandi superfici di Vendita
- Medie superfici di vendita
- Parchi commerciali esistenti

Elenco delle medie e grandi  
strutture di vendita esistenti  
o autorizzate sul territorio  
comunale di Padova



Centro storico



Padova Est



Viale Venezia

ID DITTA	SUPVENDITA
1 IKEA ITALIA RETAIL SRL	22000
2 ASPIAG SERVICE SRL	7200
3 AUCHAN SPA	6433
4 GRUPPO COIN SPA	4800
5 LA RINASCENTE SPA	3991
6 PADOVA EST SPA	3651
7 BRICO CENTER ITALIA SRL	3070
8 UNICOMM SRL	2794
9 GRUPPO COIN SPA	2600
10 F.LLI LANDO SPA	2500
11 ASPIAG SERVICE SRL	2500
12 PITTARELLO CALZATURE SPA	2500
13 MEDIAMARKET SPA	2500
14 DECATHLON ITALIA SRL	2500
15 LAZZARO IMMOBILIARE SRL	2400
16 LAZZARO IMMOBILIARE SRL	2200
17 COMET SPA	2100
18 ALI' SPA	2008
19 COMET SPA	1900
20 STICAR SPA	1871
21 ONOH SRL	1818
22 CAMPELLO MOTORS SPA	1745
23 LAZZARO IMMOBILIARE SRL	1700
24 LAZZARO IMMOBILIARE SRL	1700
25 PAM PANORAMA SPA	1683
26 FRISIKO PNEUS SRL	1600
27 LAZZARO IMMOBILIARE SRL	1600
28 PADOVA EST SPA	1540
31 CENTRO COMMERCIALE GIOTTO	15730
32 CENTRO COMMERCIALE ALI' PER	2298
33 CENTRO COMMERCIALE FUTURA 2	2496
34 CENTRO COMMERCIALE LA CORTE	4655
36 CENTRO COMMERCIALE ADIA' CENTER	2500
37 CENTRO COMMERCIALE NET CENTER	2500



Il Piano del Commercio ed il P.R.G. vigenti, non hanno indicato peraltro ambiti specifici per l'insediamento delle strutture commerciali con dimensioni di vendita fino a 2.500 mq., stabilendo che queste possano essere realizzate sulla base delle considerazioni sopra esposte in zone del P.R.G. con specifica normativa di ammissibilità o nelle zone di trasformazione edilizio-urbanistica assoggettate a strumento urbanistico attuativo. In tale strumento l'Amministrazione, verificate le condizioni di accessibilità e l'assetto urbanistico, sia del nuovo insediamento che dell'ambito generale nel quale sono proposte, può consentire o meno l'insediamento delle stesse.

## **DOTAZIONE DEI PARCHEGGI**

L'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, data la particolare attrattività che esse esercitano su bacini d'utenza più ampi di quelli tipici dei negozi di vicinato, comporta che debbano essere ricavati standard specifici di parcheggio. La Legge Regionale n. 37/99, poi sostituita dalla L.R. n. 15 del 2004, aveva stabilito le dotazioni di area effettiva di parcheggio e di area libera in rapporto alle superfici lorde di pavimento e alle superfici nette di vendita della specifica struttura commerciale.

Le nuove "strutture" in zone di espansione e di ristrutturazione urbanistica, in base a tali normative, nonché dalle valutazioni urbanistiche espresse nel Piano regolatore (P.I.), potevano essere attuate solo mediante approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, nel quale sia garantita la dotazione di parcheggi in rapporto alla volumetria edilizia.

Si ritiene che tali criteri, visti anche alla luce del Regolamento di attuazione della nuova legge regionale, possano essere utilmente presi come base per la definizione dei nuovi standard di parcheggio da parte dello strumento urbanistico generale per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita poste all'esterno del Centro Storico.

## **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI E PREVISTE DAGLI STRUMENTI URBANISTI VIGENTI**

La programmazione attuale per le grandi strutture di vendita indicata dal Piano degli Interventi (P.R.G.) e confermata dalle previsioni del PATI e del P.A.T., individua 14 localizzazioni per gli insediamenti di cui 5 organizzati come parco commerciale; delle 14, 3 sono previste all'interno del Centro Storico, mentre le altre sono esterne allo stesso.

Delle quattordici grandi strutture di vendita previste, otto sono già realizzate, di cui tre all'interno del Centro Storico, una in località Mortise e

Stato di fatto e programmato delle medie e grandi strutture di vendita sul territorio comunale



- Grandi Superfici di vendita programmate
- Grandi Superfici di vendita autorizzate
- Medie Superfici di vendita programmate
- Medie superfici di vendita autorizzate
- Parchi commerciali

quattro, organizzate in parco commerciale lungo l'asse Viale Venezia – Via San Marco. Per quanto riguarda le altre sei strutture previste, una è già interessata da permessi di costruzione i cui lavori sono stati iniziati e poi sospesi, un'altra con permessi di costruire in fase di definizione, mentre per le altre 4 non vi sono programmi operativi in atto.

Per le medie strutture di vendita, la normativa comunale vigente consentiva la loro realizzazione all'interno di interventi di trasformazione urbana da realizzare mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Nel periodo di validità di tale normativa sono stati attuati numerosi interventi, con la realizzazione di medie strutture di vendita, necessarie e funzionali a soddisfare l'utenza di ambiti urbani in genere densamente abitati. Oltre alle n. 23 medie strutture già realizzate, ne sono state programmate ulteriori 8 all'interno di strumenti urbanistici attuativi già approvati, ma la cui realizzazione è ancora in fase di completamento.

## NORMATIVA VIGENTE DI RIFERIMENTO

L'organizzazione del sistema commerciale del Comune è stabilita dalla Legge Regionale del 28 dicembre 2012 n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e dal "Regolamento" n. 1 del 21 giugno 2013, che la Giunta Regionale ha approvato in attuazione della sopra citata Legge n. 50.

Gli obiettivi dell'intera previsione legislativa sono la rivitalizzazione e riqualificazione urbanistica dei centri storici e dei centri urbani, attraverso lo sviluppo delle attività commerciali e la cooperazione fra soggetti pubblici e privati, fissando alcuni criteri generali, ma rinviando al Regolamento la precisa indicazione degli indirizzi per la pianificazione e l'attuazione della stessa.

La Giunta Regionale, attuando le previsioni dettate dalla L.R. n. 50 sopra descritta, con propria deliberazione n. 1047 del 18/06/2013, ha adottato il Regolamento n. 1 del 21/06/2013 (pubblicato sul BURV n. 53 del 25/06/2013) recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale.

Al fine di rendere operativo in tempi rapidi lo sviluppo del sistema commerciale, La Giunta Regionale ha stabilito con il Regolamento (art. 2 comma 6) che entro 180 giorni (ora esteso ad un anno a seguito della L.R. n. 32 del 29/11/2013), dall'entrata in vigore dello stesso, e quindi entro il 25/6/2014, i Comuni individuino, con appositi atti deliberativi, il Centro Urbano e le aree degradate da riqualificare, al fine di stabilire le aree per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita e le caratteristiche che queste dovranno assumere in funzione della localizzazione territoriale prevista.

Nell'organizzazione del sistema economico la Legge Regionale ha posto particolare attenzione al territorio già edificato, ed in particolare al Centro Storico, dove, di fatto, ha liberalizzato l'insediamento di tutte le strutture commerciali qualora compatibili con lo strumento urbanistico, stabilendo che per le "grandi" debbano essere definite le modalità, da concordare con il Comune, per reperire le superfici necessarie alla dotazione dei parcheggi. I nuovi insediamenti per grandi strutture all'esterno del Centro Storico devono essere realizzati su aree conformi alle previsioni dello strumento urbanistico

comunale (P.R.G./P.I.), nel caso non vi sia compatibilità, potrà essere adottata specifica variante allo strumento urbanistico generale.

Per gli insediamenti all'interno delle aree già urbanizzate, viene data priorità agli ambiti interessati da degrado urbanistico edilizio e socio economico, con il chiaro obiettivo di stimolare in questo modo il recupero degli stessi ed un avvio dell'economia legato non solo alle attività commerciali in senso stretto, ma anche e soprattutto alle attività edilizie ed economiche più generali, che le operazioni di rigenerazione urbana possono comportare.

Compito delle Amministrazioni Comunali, come previsto dalla Legge Regionale, è quello di stabilire e normare con successive varianti al Piano Regolatore/Piano degli Interventi, dove ritenuto necessario in funzione delle caratteristiche territoriali e degli insediamenti previsti nell'ambito urbano considerato, le eventuali localizzazioni delle nuove grandi strutture di vendita e delle medie comprese tra i 1.500 e 2.500 metri quadrati di superficie di vendita. Decisioni che dovranno essere assunte dopo adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di definizione delle aree da parte dei soggetti privati interessati. Le medie strutture di vendita fino a 1.500 metri quadrati possono invece essere insediate su tutto il territorio comunale.

Risulta evidente che il legislatore, organizzando lo sviluppo del sistema commerciale, non ha ritenuto che questo si ponesse in contraddizione con le scelte comunali di organizzazione urbanistica e quindi insediativa del territorio.

La stessa normativa, oltre ai principi generali da salvaguardare nell'organizzazione comunale del sistema del commercio, dà le definizioni degli interventi, con la specifica classificazione delle "medie strutture di vendita" e delle "grandi struttura di vendita". In queste due fattispecie sono inclusi: nella media il medio centro commerciale costituito da aggregazione di più esercizi commerciali da 251 fino a 2500 mq; nella grande il grande centro commerciale superiore ai 2500 mq ed il "Parco Commerciale". Quest'ultima fattispecie potrà essere autorizzata esclusivamente nelle zone produttive individuate dal Piano Regolatore Comunale purchè sempre compatibile con le norme tecniche dello stesso strumento. Le attività a grande fabbisogno di superficie limitatamente ai

seguenti prodotti: Mobili – Autoveicoli – Motoveicoli – Nautica – Materiali Edili – Legnami, possono essere insediate in medie e grandi strutture con una specifica riduzione della superficie a parcheggio così come si evince dall’articolo 5 del “Regolamento”. Significativi sono inoltre i principi affermati dalla Legge Regionale e ribaditi dal Regolamento, nei quali si stabilisce che la normativa è relativa a nuove aree per l’insediamento delle medie e grandi strutture di vendita e riguardano il territorio esterno al “Centro Storico”. Nel Centro Storico la localizzazione non è richiesta qualora la destinazione urbanistica dell’area sia compatibile (art. 1 e 2 Reg.) e quindi l’intervento sia consentito dal P.R.G./P.I. vigente, oppure in variante a quest’ultimo, mediante interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale (art. 21 L.R. punto 5, art. 2 Reg.) da approvare con apposita variante urbanistica allo stesso P.R.G./P.I. - P.A.T. e P.A.T.I.

La necessità/opportunità di ridurre il consumo di territorio agricolo, quale scelta strategica che caratterizza l’attività normativa della Regione, è stata ribadita con la legge sul commercio, la quale privilegia l’insediamento delle nuove grandi strutture all’interno del “centro urbano”. In quest’ultimo sono state ancora privilegiate le aree degradate finalizzando l’intervento al loro recupero e riqualificazione, il cui volano economico può essere costituito proprio dalla realizzazione delle grandi e medie strutture di vendita.

Ai fini di una corretta applicazione dei contenuti normativi, le Amministrazioni comunali devono individuare, con apposite deliberazioni, il “Centro Urbano e le aree da riqualificare”. Tali scelte devono essere precedute da adeguate forme di pubblicità, al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree, così come previsto dall’art. 2 del Regolamento e secondo le definizioni dell’art. 3 della L.R. 50/12.



**COMUNE DI PADOVA**  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
SETTORE COMMERCIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

**IL COMMERCIO AL DETTAGLIO  
SU AREA PRIVATA**  
PIANIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 50/2012  
ART.2 DEL REGOLAMENTO ATTUATIVO

***Documento preliminare***

***Individuazione del centro urbano  
ai sensi art.3 L.R. 50/2012***



Gruppo di lavoro  
Capo Settore Pianificazione Urbanistica  
arch.Franco Fabris  
Capo Settore Commercio ed Attività Economiche  
dott.Fernando Schiavon

Funzionario tecnico arch.Luisa Dri  
Funzionario tecnico A.S ing.Leopoldo Lusa  
Funzionario amministrativo P.O.dott.ssa Luisa Zugolaro

## DOCUMENTO PRELIMINARE E PARTECIPAZIONE

Al fine di una corretta applicazione della normativa regionale nel suo complesso e prima di definire in modo specifico le scelte per l'organizzazione delle medie e grandi strutture di vendita da insediare nell'ambito del territorio comunale, la Giunta Comunale ha, con propria deliberazione n. 2013/0502 del 15/10/2013, approvato un documento preliminare sottoposto all'attenzione della cittadinanza, contenente le definizioni delle strutture secondo i dettami legislativi, gli indirizzi dell'Amministrazione in merito all'organizzazione della nuova struttura commerciale riferita alle medie e grandi strutture di vendita, nonché l'individuazione del Centro Urbano.

In merito a quest'ultimo argomento, si precisa che la Legge Regionale identifica il Centro Urbano come la parte del territorio comunale definito come Centro Abitato, ai sensi del "Codice della Strada", e caratterizzata da tessuto urbano consolidato da cui vengono escluse le zone produttive periferiche e le zone prive di opere di urbanizzazione e di edificazione.

Sulla scorta della cartografia, con la definizione del "Centro abitato" già approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 2002/0311 del 30/04/2002, e delle previsioni urbanistiche del P.R.G./P.I. vigente relativamente alle zone produttive, nonché delle aree, ancorché edificabili ma non ancora edificate, è stata predisposta una cartografia del territorio comunale che definisce il "Centro Urbano" ai sensi della normativa regionale.

Al fine di rendere maggiormente espliciti gli ambiti che la Regione indica come prioritari per l'insediamento delle nuove strutture di vendita, sulla stessa planimetria del "Centro Urbano" sono riportati, oltre al perimetro del Centro Storico, anche gli ambiti interessati da "degrado urbanistico" già identificati dal Consiglio Comunale nel Piano di Assetto del Territorio.

Per ambiti di degrado urbanistico s'intendono le aree interessate dagli indicatori già stabiliti dalla normativa regionale e riguardanti parti della città che, per caratteristiche insediative sociali e strutturali, possono essere interessate da interventi di rigenerazione urbana, mediante la sostituzione del sistema edilizio/urbanistico esistente con un altro, avente funzioni ed utilizzazioni

diverse; ma anche parti della città che, confermando prevalentemente la struttura edilizia esistente, necessitano di modifiche nell'utilizzazione edilizia, con l'inserimento di quelle attività economiche e riorganizzazione degli spazi liberi, necessari ed indispensabili al recupero economico e sociale delle stesse.

Il documento preliminare approvato dalla Giunta Comunale è stato pubblicato e reso noto alla cittadinanza nelle varie forme di comunicazione, sia cartacea che telematica. In seguito a tale pubblicazione, sono pervenute 21 proposte di individuazione di aree per la localizzazione di nuove medie e grandi strutture di vendita.

Il processo partecipativo non ha provocato peraltro un dibattito sull'attuale organizzazione del sistema della grande distribuzione, proponendo soluzioni diverse a quanto già programmato, ma solo localizzazioni puntuali per nuove grandi strutture, prevalentemente prive di una valutazione generale e delle implicazioni che le stesse possono comportare nel sistema urbano cui fanno riferimento. Come meglio precisato nelle schede allegate, alcune richiedono la localizzazione di nuove strutture su aree coerenti con i contenuti della Legge Regionale, prescindendo comunque dalle valutazioni di carattere urbanistico, altre sono finalizzate all'insediamento di nuove grandi o medie strutture su aree specifiche e limitate non coerenti con i contenuti e le finalità della stessa normativa regionale.

Con deliberazione n. 2014/0532 del 7/10/2014, la Giunta Comunale ha ritenuto di riconsiderare la definizione del "Centro urbano" precedentemente approvato, inserendo nello stesso, ambiti territoriali già interessati da strumenti urbanistico attuativo già approvati e/o in fase di approvazione e le aree contermini di risulta. Con lo stesso provvedimento, l'Amministrazione ha riavviato il processo di partecipazione al fine di acquisire ulteriori informazioni in merito a situazioni di attività economiche esistenti con necessità di ampliamento delle stesse finalizzata alla realizzazione di grandi strutture di vendita; e casi di medie strutture di vendita esistenti che intendono trasferirsi e/o trasformarsi in grandi strutture e che abbiano già definito rapporti contrattuali con i proprietari delle aree dove richiedere una nuova grande struttura di vendita.



**COMUNE DI PADOVA**  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
SETTORE COMMERCIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

**IL COMMERCIO AL DETTAGLIO  
SU AREA PRIVATA**  
PIANIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 50/2012  
ART.2 DEL REGOLAMENTO ATTUATIVO

***Integrazione al documento preliminare  
e riapertura dei termini per la  
partecipazione***

***Ridefinizione del "Centro Urbano"  
approvato con D.G.C. n.502 del 15/10/2013  
ai sensi art.3 L.R. 50/2012***



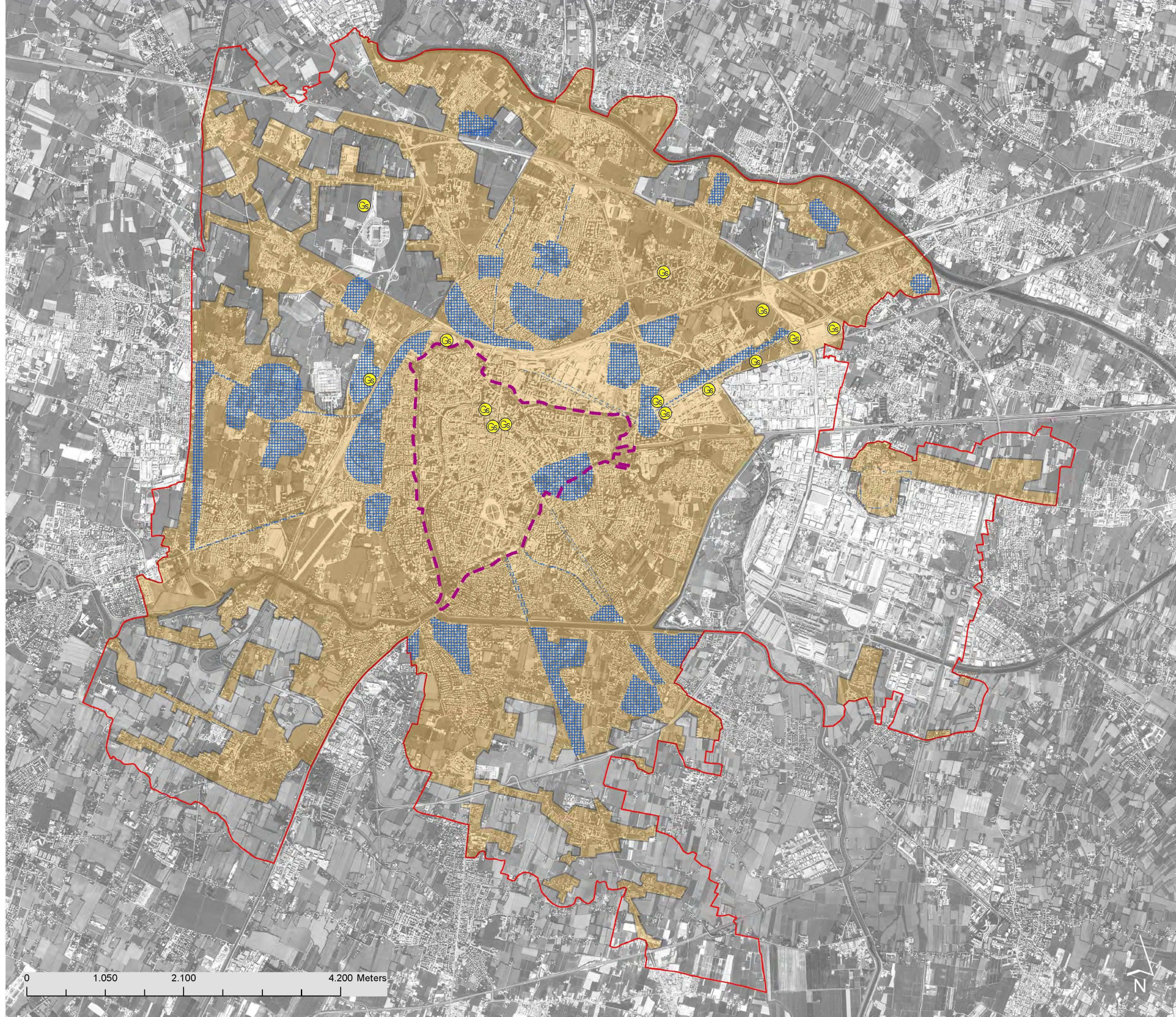
Gruppo di lavoro  
Capo Settore Pianificazione Urbanistica  
arch.Franco Fabris  
Capo Settore Commercio ed Attività Economiche  
dott.Fernando Schiavon

Funzionario tecnico arch.Luisa Dri  
Funzionario tecnico ing.Leopoldo Lusa  
Funzionario amministrativo P.O.dott.ssa Luisa Zugolaro

A seguito della riapertura del processo partecipativo, sono pervenute ulteriori proposte che sostanzialmente ricalcano le stesse aree già precedentemente indicate e solo 4 che si riferivano a nuove aree e poi ai nuovi temi indicati dalla Giunta Comunale.

Complessivamente le proposte presentate sono state quindi 25, istanze tutte volte alla valorizzazione di ambiti specifici, all'allargamento del perimetro del "Centro Urbano" sulle stesse aree, ma nel complesso, come detto, nessuna formulazione strategica di riassetto del sistema commerciale, se non quanto indicato da Confcommercio, per la garanzia e salvaguardia della struttura economica esistente.





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

PIANIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 50/2012  
ART.2 DEL REGOLAMENTO ATTUATIVO

## Ridefinizione del "Centro Urbano" ai sensi art.3 L.R.50/2012






Gruppo di lavoro  
Capo Settore Pianificazione Urbanistica  
arch. Franco Fabris  
Capo Settore Commercio ed Attività Economiche  
dott. Fernando Schiavon

Funzionario tecnico arch. Luisa Di  
Funzionario tecnico ing. Leopoldo Luisa  
Funzionario amministrativo P.O. dott. ssa Luisa Zugolaro



Elaborato  
tav.UNICA

scala 1:25.000

-  Confine comunale
-  Perimetro del Centro Storico
-  Centro urbano
-  Aree di riqualificazione e riconversione
-  Grandi strutture di vendita

## OBIETTIVI DEL PIANO

Le politiche per lo sviluppo del sistema commerciale comunale non possono prescindere dall'organizzazione del sistema insediativo esistente e programmato nonché dai principi e dalle finalità stabilite dalla L.R. 50/2012, né dalla rete di vendita esistente sul territorio comunale; fattori che vanno valutati, e contestualizzati in funzione di una eventuale riorganizzazione e revisione delle previsioni urbanistiche.

Il “piano di sviluppo commerciale”, che riguarda in particolare la regolamentazione dell'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, si pone come obiettivi prioritari:

- la salvaguardia del sistema economico esistente, prevedendo e programmando l'insediamento e la localizzazione territoriale delle medie e grandi strutture di vendita, in modo tale da non alterare l'attuale equilibrio urbanistico ed economico, ma sviluppando un nuovo organismo che, mediante localizzazioni mirate della media e grande distribuzione, possa contribuire all'integrazione e allo sviluppo contestuale del sistema “urbano” e commerciale, costituito, oltre che dagli insediamenti esistenti, delle grandi e medie strutture di vendita, alle attività commerciali piccole e di servizio;
- la salvaguardia e la sostenibilità territoriale ed ambientale, evitando l'insediamento di nuove strutture nel territorio utilizzato a fini agricolo – produttivi;
- coerentemente con le direttive della Legge Regionale, i nuovi insediamenti dovranno essere localizzati prevalentemente, salvo specifiche indicazioni, nell'ambito di aree di riqualificazione urbanistica, edilizia e sociale;
- i nuovi insediamenti non devono alterare l'organizzazione del sistema commerciale esistente e già programmata dagli strumenti urbanistici vigenti;
- assicurare la coerenza e l'integrazione urbanistica e territoriale con gli insediamenti commerciali esistenti;
- dare specifiche indicazioni per gli insediamenti realizzabili all'interno dell'area del Centro Storico al fine di garantire la dotazione di superfici a

parcheeggio necessarie a soddisfare in modo esaustivo l'utilizzo delle strutture o prevedere, concordati con l'Amministrazione Comunale, interventi alternativi collegati al sistema della sosta e/o della mobilità;

- verificare le condizioni delle grandi strutture commerciali esistenti e previste, al fine di riconoscerne la valenza e la loro permanenza in rapporto all'attuale sistema urbanistico ed economico;
- dettare le condizioni da assolvere, in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel caso di trasferimento della struttura commerciale in altra area all'interno del territorio comunale;
- considerare il territorio interessato dalle zone produttive, ancorché non inserite all'interno del “Centro Urbano”, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 della L.R. 50/12, al fine di verificare la possibilità/opportunità di localizzare, in queste aree nuove medie strutture commerciali con caratteristiche e condizioni di vendita particolari e per prodotti specifici;
- sulla base delle segnalazioni pervenute a seguito della concertazione, valutare le opportunità in queste manifestate per il raggiungimento degli obiettivi sopra richiamati e le eventuali modifiche da apportare nella vigente programmazione delle medie e grandi strutture di vendita, ed alla definizione del Centro Abitato e zone di degrado approvate con la D.G.C. n.2014/0532 del 7/10/2014.

La nuova programmazione non può prescindere peraltro dalla situazione pregressa, laddove sono state individuate e localizzate, mediante approvazione di strumenti urbanistici attuativi, medie e grandi strutture di vendita, con relativa classificazione merceologica; tali situazioni contrattuali vengono confermate, tranne eventuali specifiche modifiche indicate nel “Piano” e/o che saranno valutate dall'Amministrazione nel rispetto dei contenuti del “Piano” stesso e delle N.T.A. Del Piano degli Interventi.

## CONTENUTI

L'armonia tra piccola, media e grande distribuzione esistente, evidenziata negli elaborati di analisi, è una condizione che gli obiettivi del "Piano" sopra descritti si sono posti come necessità indispensabile per un equo sviluppo del sistema urbano della città nel suo insieme. Inoltre, le scelte già operate in sede di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, dove sono state valutate le opportunità/necessità di rispondere alla domanda di insediamento di grandi strutture commerciali in modo coordinato, al fine di mantenere l'armonia e l'equilibrio anche nei confronti del sistema intercomunale legato alla distribuzione, ha indotto a definire il "Piano" secondo la struttura ed i contenuti che seguono.

### Medie strutture di vendita con superficie da 1500 mq. a 2500 mq.

La normativa regionale indica le zone di degrado e/o di rigenerazione urbanistica – edilizia quali aree su cui dovranno insediarsi, in via prioritaria, le medie strutture di vendita con superficie da 1.500 mq. E fino a 2500 mq.

Le zone di degrado presenti all'interno dell'area del "Centro Urbano", che possono per dimensioni essere coerenti con questo tipo di insediamento, sono costituite da edifici produttivi in attività e/o dismessi, non coerenti con gli insediamenti residenziali contigui, oppure sono edifici con destinazione residenziale non ancora dismessi, ma degradati sotto l'aspetto fisico e strutturale. Tali aree, sulla base della normativa comunale e regionale vigente, per la loro trasformazione, devono essere interessate da specifico "Piano urbanistico attuativo", che ne riconfiguri l'organizzazione edilizia e contemporaneamente indichi le aree a verde e a parcheggio necessarie alla riqualificazione.

Le aree così definite, sono generalmente di dimensioni estremamente contenute rispetto al territorio urbano su cui insistono, sono prevalentemente all'interno di un tessuto urbano già edificato, la loro trasformazione è funzionale a quest'ultimo e non vengono individuate in modo specifico nell'elaborato che definisce il "Centro Urbano". Peraltro le medie strutture di vendita con superficie

superiore ai 1.500 mq. e fino ai 2500 mq. potranno essere ivi insediate previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, che ne preveda la riconversione/rigenerazione quali ambiti edificati dismessi /dismissibili o interessati da situazioni di degrado fisico e/o sociale, salvo che questa non comporti specifica variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G./P.I.)

### Grandi strutture di vendita

Tenuto conto che è necessario salvaguardare l'equilibrio del sistema urbano, ridurre il consumo di suolo e riqualificare aree degradate già individuate nell'ambito del "Centro Urbano", considerato inoltre che una parte rilevante delle grandi strutture di vendita già previste dal Piano Regolatore e dal Piano del Commercio vigenti non sono ancora state realizzate, ritenendo inoltre che l'organizzazione programmata sia già funzionale allo sviluppo coerente delle varie tipologie di vendita presenti nel territorio comunale, si conferma il numero di 14 "grandi strutture di vendita" già previste dalla vigente normativa comunale, di cui 3 esistenti all'interno del Centro Storico.

La nuova Legge Regionale definisce in modo particolare e specifico le caratteristiche delle Grandi Strutture di vendita e tra queste anche quelle nella forma del "Parco Commerciale", stabilendo che, nelle situazioni in cui tali condizioni non siano rispettate, viene a mancare la classificazione della stessa area a grande struttura di vendita.

Dalla verifica delle situazioni esistenti si è riscontrato che uno degli ambiti di Grande Struttura di Vendita nella forma del "Parco Commerciale" non risulta più conforme, sulla base della L.R. 50/2012, a tale classificazione, condizione peraltro evidenziata nell'ambito della concertazione dalla ditta DANY S.p.a. inclusa nello stesso perimetro con altre ditte, che ha espressamente richiesto la sua soppressione; pertanto l'individuazione di tale area come Parco Commerciale e quindi Grande struttura di vendita, localizzata in modo specifico tra via Venezia, via della Croce Rossa, via Giovanni XXIII e via F.S. Orologio, viene spostata su altra area idonea, a conferma degli obiettivi e finalità del "Piano".

L'opportunità di mantenere inalterata la dotazione delle grandi strutture di vendita programmate ed allo stesso tempo mantenere come localizzazione prevalente delle stesse l'asse Est-Ovest, ha portato a considerare e verificare la

situazione urbanistico edilizia delle aree degradate indicate all'interno del Centro Urbano e localizzate lungo questa direttrice.

In queste zone di degrado, da sottoporre ad interventi di rigenerazione urbanistico edilizia, l'insediamento di una Grande Struttura di Vendita può costituire un volano economico per la soluzione delle problematiche in essere.

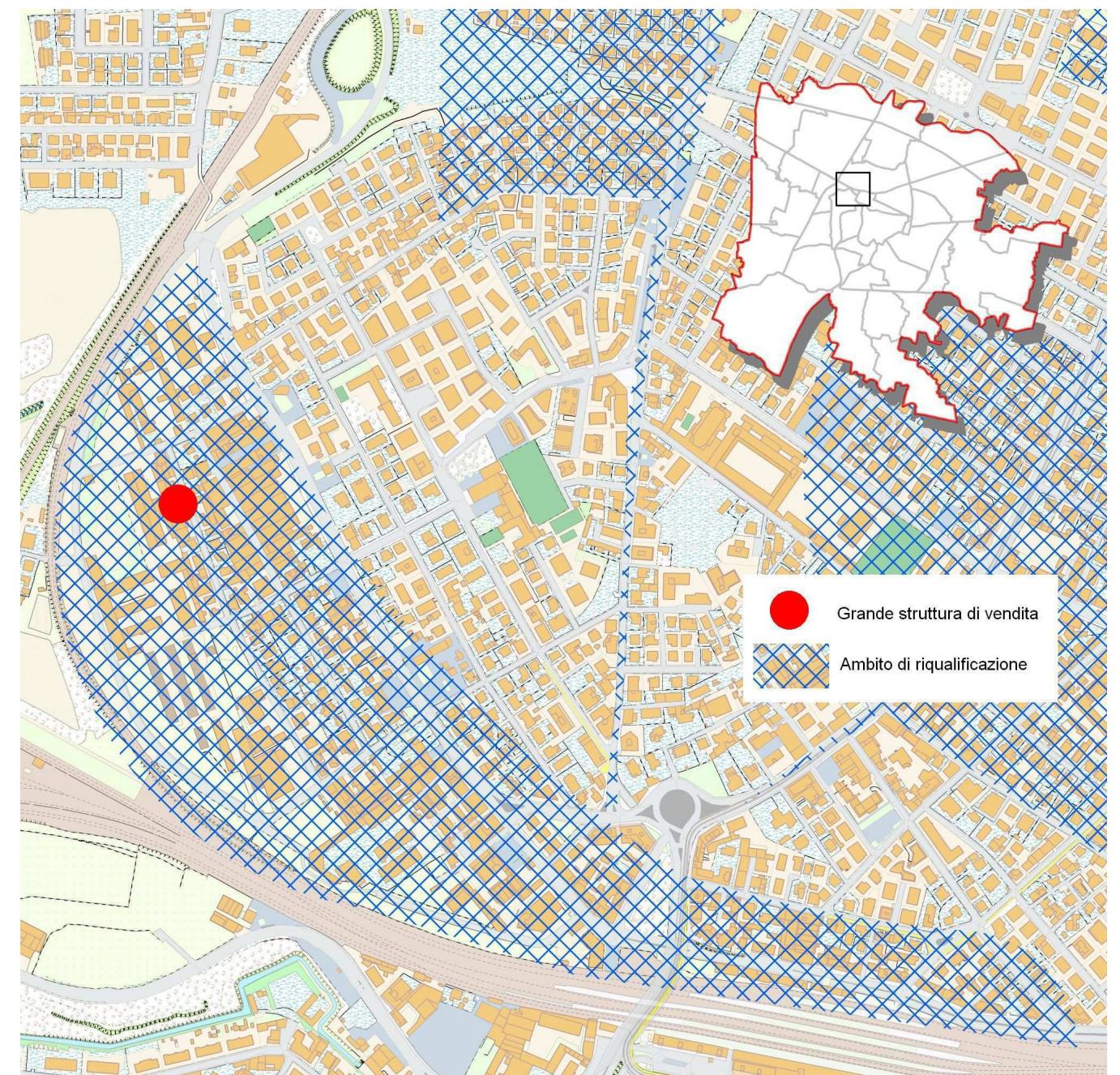
Le aree individuate nell'asse sopra indicato costituiscono ambiti specifici, dove le condizioni di trasformabilità sono legate a situazioni particolari e spesso non omogenee. Pertanto, rispetto alla pluralità delle situazioni evidenziate, è stato scelto, per l'insediamento della Grande Struttura di Vendita, l'ambito della "Zona Borgomagno" su area di proprietà comunale, in quanto riassume di fatto la molteplicità delle condizioni previste dall'art. 2 del Regolamento Regionale n. 1, nell'approccio sequenziale all'individuazione delle aree ed in particolare:

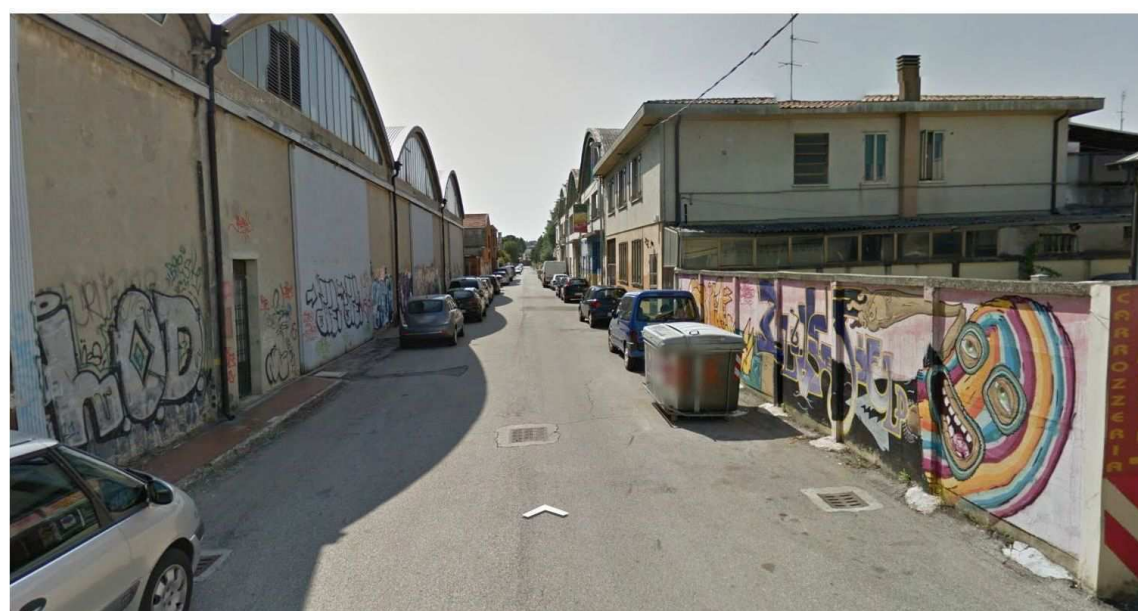
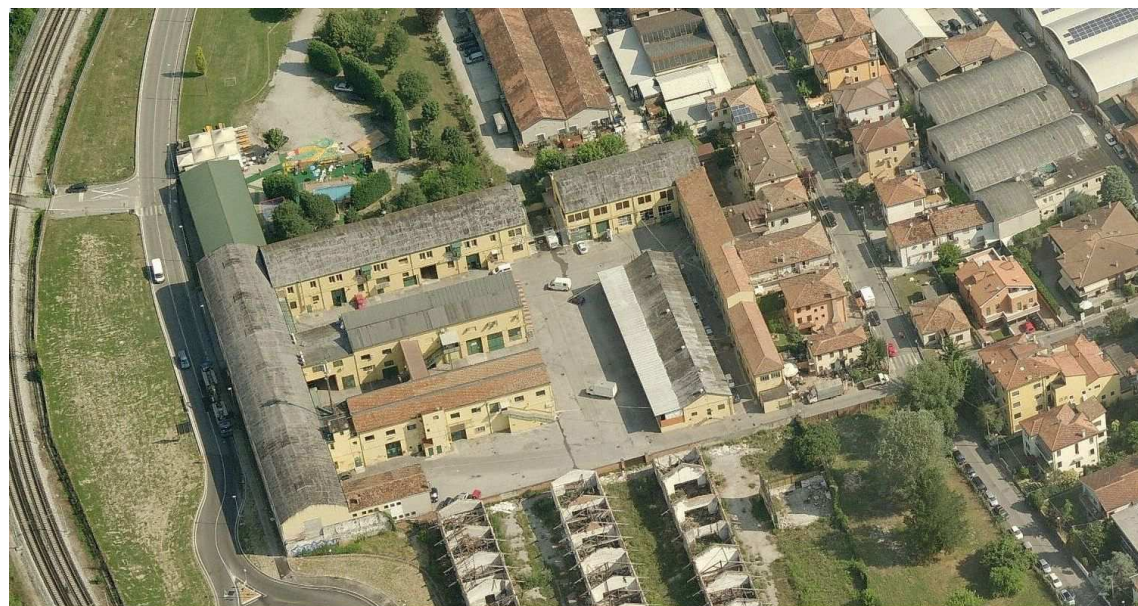
- a) Degrado edilizio con la presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità sotto utilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo ambientale o statico – strutturale;
- b) Degrado urbanistico riferito alla presenza di un impianto eterogeneo disorganico con scarsità di attrezzature e servizi, con spazi pubblici degradati e carenza di aree libere, con la presenza di strutture non compatibili dal punto di vista morfologico ambientale e funzionale con il contesto di riferimento;
- c) Degrado socio – economico riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sotto utilizzazione degli immobili nonché di fenomeni di impoverimento sociale e di emarginazione.

Nell'area dell'Ansa Borgomagno, già oggetto di uno studio di rigenerazione urbanistico – edilizia da parte dell'Amministrazione Comunale, da attuare

mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, viene perseguita la riqualificazione mediante una pluralità delle azioni stabilite sempre dal Regolamento Regionale quali:

- Il rinnovo del patrimonio edilizio esistente;
- Il miglioramento della qualità paesaggistica ambientale ed architettonica dei tessuti esistenti;
- Il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- Il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità sostenibile;





- L'ammodernamento delle urbanizzazioni;
- La riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;
- La pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica delle attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;
- La rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati.

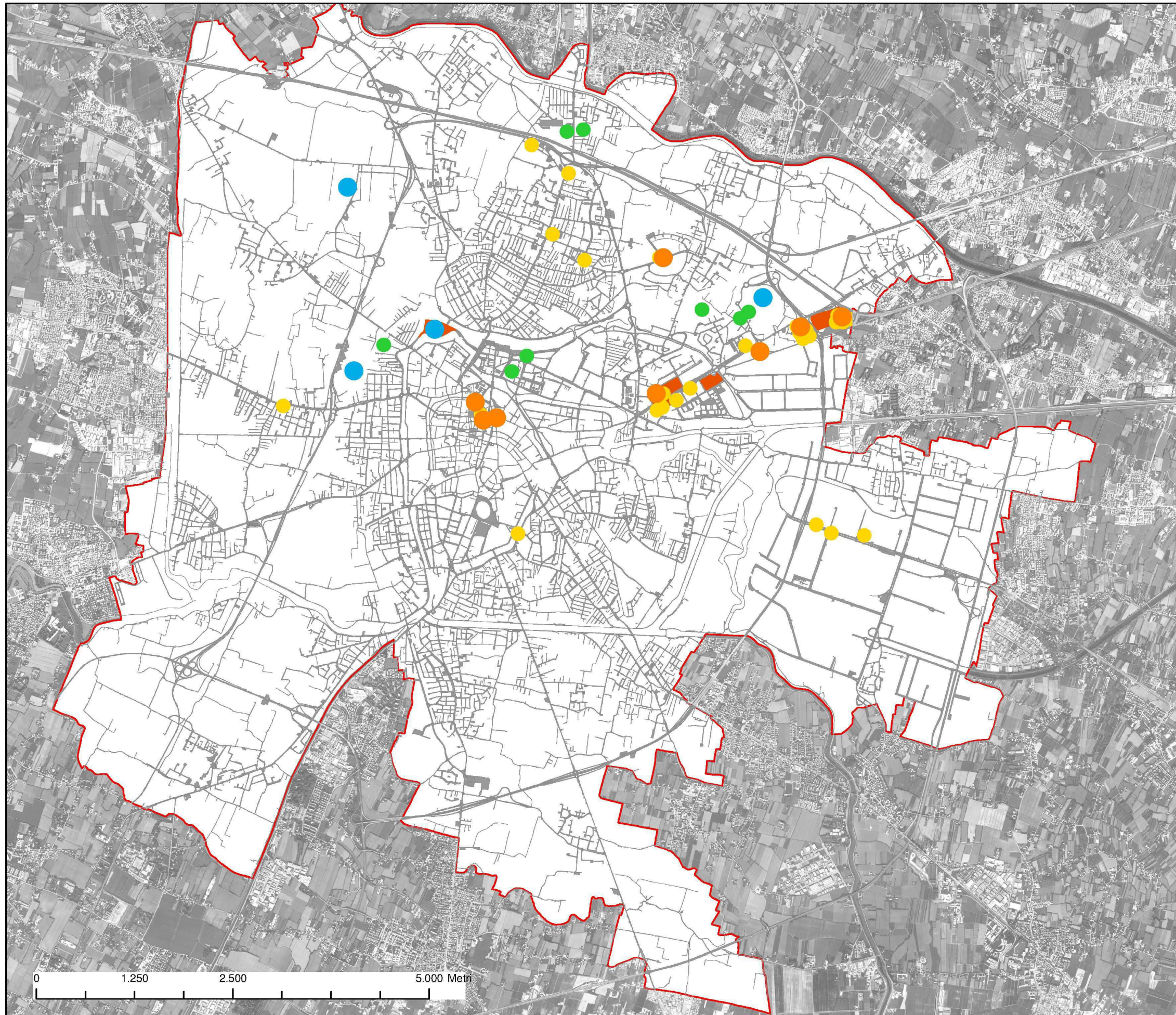
La nuova grande struttura potrà essere realizzata all'interno dell'ambito di riqualificazione, indicato nella planimetria facente parte del "Piano" e che sarà precisata in sede di variante al Piano degli Interventi. Come sopra richiamato, la sua realizzazione è condizionata ad un accordo di pianificazione che, oltre a garantire le caratteristiche e le azioni previste e sopra illustrate, costituirà anche la variazione delle previsioni urbanistiche necessarie ed indispensabili alla realizzazione dell'intervento.

Considerazione particolare va posta alla previsione di una grande struttura di vendita sull'area di proprietà comunale sita in località San Lazzaro, già interessata all'avvio della procedura di variante al P.A.T. e successiva variante al P.I per l'adeguamento della destinazione urbanistica finalizzata alla realizzazione del "nuovo ospedale di Padova".

La necessità di confermare l'equilibrio delle grandi strutture commerciali come precedentemente definito, non consente di ridurre il numero delle stesse. Pertanto fino al completamento dell'iter di approvazione della suddetta variante, viene confermata la localizzazione della grande struttura di vendita in località San Lazzaro e la sua eventuale nuova collocazione sarà definita con un successivo provvedimento.

Individuazione delle grandi e medie strutture di vendita previste dal "Piano"

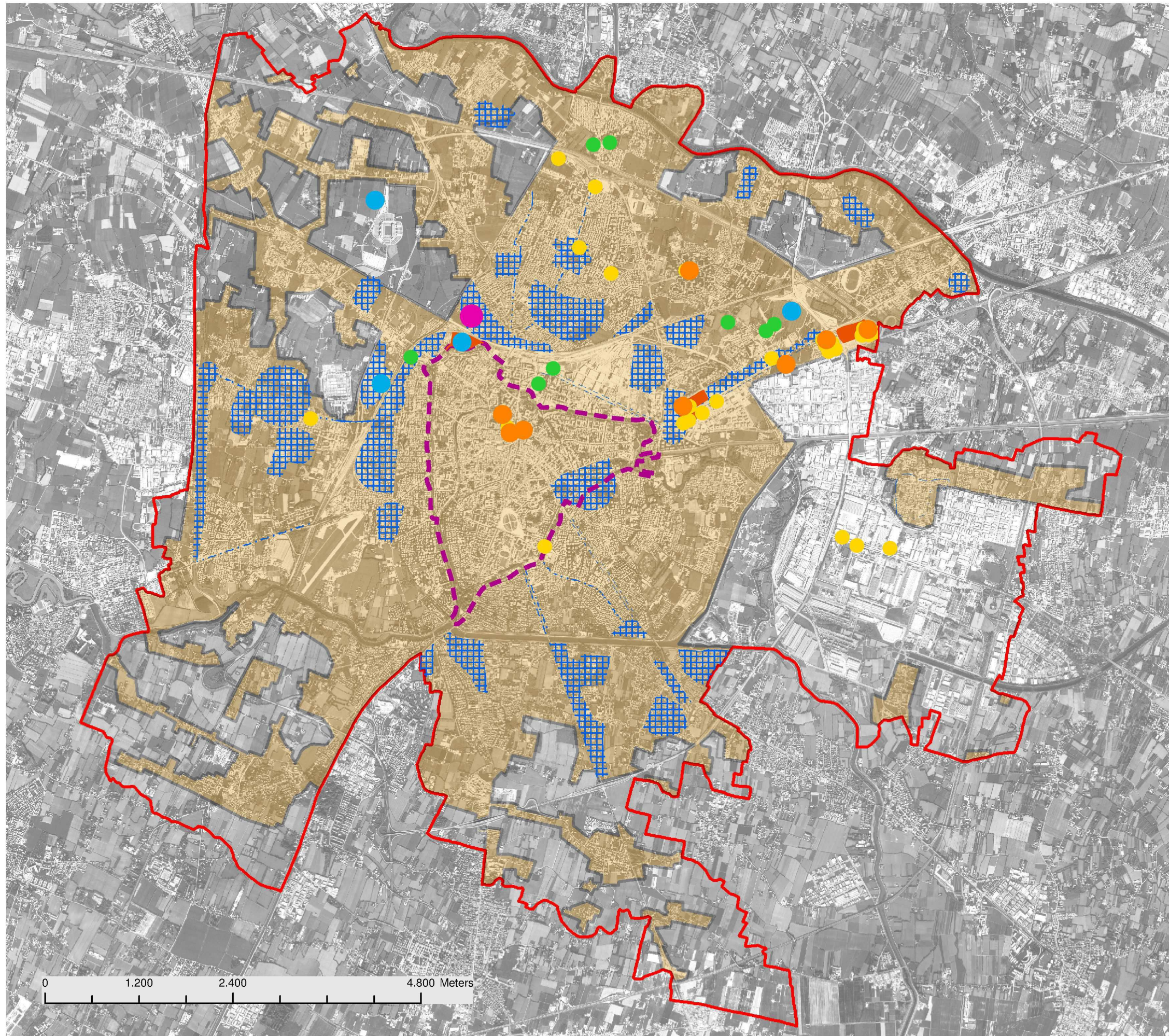
Una grande struttura di vendita non viene localizzata. Si conferma la previsione rinviando l'individuazione a successivi provvedimenti.



- Grandi strutture di vendita programmate
- Grandi strutture di vendita autorizzate
- Medie strutture di vendita programmate
- Medie strutture di vendita autorizzate
- Parchi commerciali

Individuazione delle grandi e medie strutture di vendita previste dal "Piano" con evidenziate le aree di riqualificazione ed il centro urbano

Una grande struttura di vendita non viene localizzata. Si conferma la previsione rinviando l'individuazione a successivi provvedimenti.



-  Grandi strutture di vendita rilocalizzate
-  Grandi strutture di vendita programmate
-  Grandi strutture di vendita autorizzate
-  Medie strutture di vendita programmate
-  Medie strutture di vendita autorizzate
-  Parchi commerciali
-  Centro Storico
-  Aree di riqualificazione
-  Centro urbano
-  Confine comunale

## **TRASFERIMENTI DELLE GRANDI STRUTTURE**

Ritenendo che le zone di degrado individuate, ancorché non previste esclusivamente nell'asse Est – Ovest, possano in ogni caso essere considerate ai fini dell'insediamento di Grandi Strutture di Vendita, senza che questo alteri il sistema urbano e quello organico della distribuzione commerciale, sono consentiti in queste aree, previa specifica valutazione ed approvazione preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale, i trasferimenti delle Grandi Strutture di Vendita esistenti nel comune di Padova e previste dal presente "Piano" compresa quella non localizzata di cui al precedente capitolo.

Nel caso di trasferimento di una grande struttura esistente all'interno del territorio comunale, la richiesta dovrà essere presentata nella forma dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R.11/2004; in esso saranno concordati con l'Amministrazione sia le caratteristiche e gli interventi urbanistico/edilizi di trasformazione della struttura esistente che le utilizzazioni previste nel nuovo insediamento.

La nuova struttura dovrà insediarsi su di un'area che riassume le caratteristiche di degrado previste dalla legge e regolamenti regionali ed essere conforme alle finalità, alle caratteristiche ed alle azioni indicate dall'art. 2 dello stesso Regolamento Regionale.

E' ammessa la commercializzazione ed il trasferimento delle Grandi Strutture commerciali previste e non ancora interessate da convenzioni urbanistiche o da accordi tra soggetti pubblici e privati, sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali. Anche in questo caso la richiesta dovrà essere presentata nella forma dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in cui saranno concordati con l'Amministrazione le caratteristiche e gli interventi urbanistico/edilizi e le utilizzazioni del nuovo insediamento, nonché delle aree su cui era prevista la grande struttura di vendita che viene trasferita.

## **GRANDI STRUTTURE PER LA VENDITA DI PRODOTTI A GRANDE FABBISOGNO DI SUPERFICIE**

La Legge Regionale 50/12 stabilisce che in via prioritaria le grandi strutture di vendita dovranno essere insediate nell'ambito delle zone di degrado; a questo riguardo, particolare attenzione va posta alle grandi strutture per la vendita di prodotti specifici a grande fabbisogno di superficie quali: Mobili - Autoveicoli – Motoveicoli – Nautica e Materiali Edili.

Come per le medie strutture, anche in questo caso il "Piano" non definisce il numero e la localizzazione specifica degli insediamenti, ma viene stabilito che questi possono essere insediati esclusivamente all'interno delle localizzazioni già individuate. Per quanto concerne invece le medie strutture di vendita, riguardanti la vendita dei medesimi prodotti a grande fabbisogno di superficie, oltre all'insediamento in aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, potranno essere collocate nell'ambito della Zona Industriale senza l'obbligo della predisposizione del P.U.A.

La Legge Regionale indica le modalità per la definizione del "Centro Urbano", stabilendo che da questo vanno escluse le Zone produttive periferiche e poiché la Zona Industriale di Padova, ancorché di dimensioni considerevoli rispetto al territorio comunale nel suo complesso, è separata dalla parte del territorio urbano con funzioni prettamente di tipo residenziale, da fiumi – canali e infrastrutture di interesse sovracomunale, è stata esclusa dalla perimetrazione del "Centro Urbano".

La Zona Industriale peraltro è un territorio pressoché interamente edificato con struttura urbanistica spesso datata e da recuperare sotto l'aspetto fisico e funzionale e sulla base di queste considerazioni il "Piano" consente l'insediamento all'interno della zona industriale delle medie strutture per la vendita di prodotti a grande fabbisogno di superficie come sopra indicato, a condizione che l'intervento avvenga esclusivamente mediante la ricostruzione/rigenerazione di edifici esistenti poiché solo in questi casi la loro realizzazione può ritenersi conforme a quanto stabilito dalla normativa regionale sopra richiamata.



1.

## **PARCHEGGI**

La L.R. 50/12 demanda allo strumento urbanistico generale del Comune la definizione degli standard di parcheggio, sulla base dei criteri stabiliti dal Regolamento di attuazione, approvato con delibera G.R.V. n. 1047 del 18/06/13.-

La Legge consente la realizzazione delle medie e grandi strutture sia all'interno che all'esterno del Centro Storico e del Centro Urbano, stabilendo per gli interventi all'esterno una dotazione di parcheggio che l'Amministrazione valuta se coerente o meno con il proprio territorio, anche in deroga a quanto stabilito dalla L.R. 11/2004, mentre, per quanto riguarda gli insediamenti nel Centro Storico, lascia all'Amministrazione la facoltà di definire, con specifici accordi da sottoscrivere prima dell'intervento commerciale, le modalità per soddisfare il fabbisogno con la realizzazione di parcheggi o eventuali forme alternative.

### *PARCHEGGI ESTERNI AL CENTRO STORICO*

Per le medie e grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano, realizzabili nelle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

Per le medie e grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano:

- per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non

inferiore a 1 metro quadrato/metro quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

- per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metro quadrato/metro quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui al presente punto sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le tipologie di prodotti a grande fabbisogno di superficie;

- Nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.

Per le medie strutture di vendita del Settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, realizzabili fuori dal centro urbano nella Zona Industriale, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico non deve essere inferiore a 0,40 metri quadrati per metro quadrato di superficie lorda di pavimento realizzabile. In caso di interventi assoggettati a piano urbanistico attuativo, la complessiva area a servizi deve essere di 0,80 mq./ mq. di S.L.P.

Per le attività commerciali di vicinato, realizzabili nelle zone di completamento all'esterno del Centro Storico, mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti etc. con superficie di pavimento superiore al 15% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero edificio; è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 40 ogni 100 di superficie lorda di pavimento.

Nel caso di riapertura di attività commerciali su edifici esistenti privi della possibilità di acquisire gli spazi a parcheggio adeguati in rapporto alla superficie di vendita, è ammesso il versamento di un contributo equivalente al costo di realizzazione degli stessi, così come precisato al successivo capitolo "Parcheggi all'interno del Centro Storico".

### *PARCHEGGI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO*

Nel tempo, il Centro Storico è stato sempre più considerato come un'area da salvaguardare sotto l'aspetto culturale, economico ed insediativo, valorizzando percorsi e spazi destinati al commercio e disincentivando l'uso dei mezzi a motore privati. Queste finalità sono state sviluppate estendendo le zone pedonali, limitando l'accesso a queste prevalentemente ai cittadini residenti e garantendo l'approvvigionamento delle attività commerciali in fasce orarie determinate e/o con mezzi non inquinanti. Inoltre è stato attuato il potenziamento e la diversificazione dei sistemi di trasporto pubblici, integrati con parcheggi scambiatori localizzati in aree periferiche al limite del territorio comunale, che consentono il veloce trasferimento delle persone verso il Centro Storico.

L'insediamento di medie e grandi strutture di vendita nel Centro Storico, con la conseguente maggiore affluenza di persone, non potrà prescindere dalle politiche di salvaguardia culturale ed ambientale sin qui seguite, ma dovrà essere coerente con esse ed integrare e sviluppare le attività poste in essere dall'Amministrazione. In quest'ottica, alle nuove medie e grandi attività che si andranno ad insediare, ancorché su edifici già utilizzati per attività commerciali diverse dalla vendita, salvo casi specifici e particolari che saranno evidenziati dalle proposte, non è richiesta la realizzazione dei parcheggi pubblici specifici, in rapporto alla superficie lorda di pavimento che viene prevista, ma dovrà essere versato all'Amministrazione un contributo equivalente al valore di realizzazione degli stessi, finalizzato al potenziamento dei sistemi di trasporto ed alla realizzazione di appositi parcheggi "scambiatori" posti all'esterno della "Zona del Centro Storico", nonché in generale al potenziamento del sistema della sosta.

Al fine di rendere coerenti gli interventi che vengono realizzati all'esterno del Centro Storico con quelli all'interno della stessa zona, il contributo dovuto per gli interventi da realizzare in quest'ultima zona è equivalente al costo per metro quadro di parcheggio a raso che viene realizzato dall'Amministrazione Comunale e/o dal gestore dei parcheggi pubblici all'esterno del Centro Storico.

Tale contributo è fissato in euro 100 a mq, aggiornato annualmente sulla base dei costi effettivi di realizzazione se superiori.

In particolare per le medie strutture con superfici di vendita superiore a 1500 mq e per le grandi strutture di vendita da realizzare all'interno del Centro Storico comprese quelle a grande fabbisogno di superficie, deve essere prevista una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico pari a 0,4 metri quadrati per metro quadrato di superficie lorda di pavimento realizzabile, monetizzabile come sopra indicato.

Per le attività commerciali fino a 1500 mq non è richiesta la dotazione di parcheggi né il relativo contributo.

### *MEDIE E GRANDI STRUTTURE ESISTENTI E/O CONVENZIONATE*

Con l'approvazione del Regolamento n. 1 del 21 giugno 2013, la Giunta Regionale ha precisato e specificato i contenuti della L.R. 50/2012, in merito all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita stabilendo al primo comma dell'art. 2 dello stesso Regolamento, che la normativa riguarda le nuove aree per l'insediamento delle citate strutture, precisando ancora al punto 16 dello stesso articolo che la pianificazione regionale "...non trova applicazione per le medie strutture di vendita le cui aree siano state localizzate dallo strumento urbanistico comunale alla data di entrata in vigore della legge regionale, in presenza alla medesima data di convenzioni urbanistiche o accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali..."

### *CONCLUSIONI*

Sulla base di quanto sopra richiamato, il "Piano":

- a) Conferma la localizzazione delle medie e la localizzazione ed il numero delle grandi strutture già previste dallo strumento urbanistico generale vigente, salvo il trasferimento del "Parco Commerciale" posto tra via Venezia, via della Croce Rossa, via Giovanni XXII e via F.S. Orologio che viene trasferito sull'area di proprietà comunale in Zona Borgomagno-
- b) Conferma i contenuti, le previsioni e le prescrizioni poste nelle convenzioni sottoscritte ed approvate, per la realizzazione delle medie strutture di

vendita sia quelle per l'attuazione delle medie all'interno di strutture di grande distribuzione che quelle in strutture che non prevedono la fattispecie della grande distribuzione.

- c) Per le richieste di modifica dei contenuti convenzionali sottoscritti, finalizzati alla modifica delle tipologie di vendita, stabilisce che saranno valutate dall'Amministrazione in relazione alla struttura del sistema commerciale esistente e all'ambito di insediamento in cui le strutture sono ubicate; le modifiche non possono comunque essere finalizzate alla realizzazione di nuove grandi strutture di vendita aggiuntive a quelle previste dal "Piano" e nel rispetto delle previsioni del P.I.
- d) Per i parcheggi relativi alle attività commerciali non classificate tra le medie e grandi strutture di vendita. Ancorché la L.R.50/2012 non richiami espressamente gli interventi per attività commerciali diverse dalle medie e grandi strutture di vendita, il "Piano" stabilisce le modalità per l'attivazione delle altre strutture di vendita con specifico riferimento alla dotazione di parcheggi, così come riassunto nel capitolo precedente.
- e) L'attuazione delle previsioni di trasferimento della localizzazione e previsione delle grandi strutture di cui alla precedente lettera (a), nonché le specifiche disposizioni in merito alla dotazione di parcheggi, dovranno essere inserite nel Piano degli Interventi con specifica variante da adottare ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.

## **PARTECIPAZIONE - VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE SULLA BASE DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO**

L'avvio della partecipazione ha prodotto la presentazione di 21 proposte e segnalazioni per la definizione del "Piano" a cui si vanno a sommare ulteriori 4 proposte conseguite al riavvio dei termini della partecipazione; per lo più esse riguardano aree specifiche, particolari e puntuali, e generalmente non propongono, salvo quella presentata da Confcommercio, valutazioni sulle finalità ed i contenuti del "Piano" ai fini dell'organizzazione e del coordinamento del sistema urbanistico e commerciale, proposte distribuite su tutto il territorio comunale in modo puntuale senza considerazioni sul sistema urbano circostante.

Richiamando i contenuti del "Piano" che stabiliscono il numero massimo di grandi strutture di vendita da realizzare, prevedendo peraltro la facoltà di modificare la localizzazione delle stesse sempre all'interno di zone di degrado; la conferma delle convenzioni già sottoscritte per la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita, prevedendone peraltro la loro modifica a condizione che non vengano previste ulteriori strutture oltre al numero stabilito; la conferma dell'esclusione delle medie e grandi strutture nella Zona Industriale, ad eccezione delle medie strutture finalizzate alla vendita di prodotti elencati come "a grande fabbisogno di superficie", coerentemente con quanto stabilito dalla normativa regionale; le istanze presentate ed illustrate nelle schede allegate vengono di seguito riassunte e descritte.

Si precisa che parte delle stesse possono già essere attuate: nell'ambito del Centro Storico sulla base delle dotazioni di parcheggi stabilite dal "Piano" e dalla L.R. 50/2012 senza alterare i contenuti dello stesso; mentre all'esterno del Centro Storico e nell'ambito del Centro Urbano, potranno essere realizzate nel rispetto dei contenuti del "Piano" e del numero di grandi strutture in esso stabilito.

Proposta 1) Ditta Acciaierie Venete S.p.A.+ altri: L'area ricare all'interno del Centro Urbano su area di riqualificazione pertanto la richiesta di una

grande struttura di vendita può essere soddisfatta nell'ambito dell'eventuale trasferimento di quelle esistenti e programmate.

Proposta 2) Ditta Incos Italia S.p.A.: la richiesta di conferma della previsione vigente è implicita nella conferma delle strutture esistenti e programmate; l'attuazione dovrà essere realizzata con le caratteristiche ed i contenuti stabiliti dalla specifica normativa vigente per l'area interessata.

Proposta 3) Ditta Porta Nord s.r.l.: la richiesta di nuova grande struttura di vendita non risulta inserita in un ambito di degrado urbano, l'area è già soggetta ad accordi convenzionali, modificabili nel rispetto delle previsioni di "Piano", con esclusione della formazione di una nuova grande struttura di vendita aggiuntiva.

Proposta 4) Braghetto Mara: la richiesta riguarda un'area non degradata, esterna al Centro Urbano e di importante valenza ambientale, in quanto confinante con l'ambito del "Parco del Brenta", sito di interesse Comunitario (SIC/ZPS).

Proposta 5) Ditta San Marco Finanziaria S.p.A.: la richiesta di nuova grande struttura riguarda un'area specifica della Zona Industriale Sud non coerente con i principi della legge regionale e le finalità del "Piano". L'eventuale diversa utlizzazione dell'area potrà essere finalizzata esclusivamente all'insediamento di una media struttura di vendita del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di vendita

Proposta 6) Ditta Capital Berry s.r.l.: la richiesta riguarda un'area già interessata da permessi di costruire rilasciati e localizzata all'interno della zona industriale, l'eventuale modifica dei permessi rilasciati potrà essere finalizzata esclusivamente all'insediamento di una media struttura di vendita del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie di vendita.

Proposta 7) Ditta SO.IM.COS S.R.L.: la richiesta di nuova grande struttura di vendita non risulta in un ambito di degrado urbano. L'area è già soggetta ad accordi convenzionali, modificabili nel rispetto delle previsioni di "Piano", con esclusione della formazione di una nuova grande struttura di vendita aggiuntiva.

Proposta 8) Miatto Roberto e Rosanna: la richiesta di insediamento di una media struttura di vendita con superficie superiore a 1.500 mq. non è accoglibile

perché l'edificio, sottoposto a regime di salvaguardia, non è soggetto a strumento urbanistico attuativo; inoltre la realizzazione di una media struttura come sopra articolata può risultare di difficile inserimento rispetto al sistema della viabilità esistente.

Proposta 9) Ditta Via San Lazzaro Properties s.r.l.: la richiesta di insediamento di una grande struttura di vendita non risulta coerente con le previsioni urbanistiche vigenti e già oggetto di accordi convenzionali sottoscritti, modificabili nel rispetto delle previsioni di "Piano", con esclusione della formazione di una nuova grande struttura di vendita aggiuntiva. Non risulta peraltro inserita in area di riqualificazione urbana.

Proposta 10) Ditta I.F.I.P. s.r.l.: la richiesta di nuova grande struttura di vendita non è inserita in un ambito di degrado urbano; inoltre l'area è già soggetta ad accordi convenzionali.

Proposta 11) Ditta F.Ili Lando S.P.A.: la richiesta di inclusione dell'area nel Centro Urbano e di realizzare una nuova media struttura in un'area specifica della Zona Industriale Sud non risulta coerente con i criteri informativi del Piano e con la normativa regionale vigente. L'eventuale nuova media struttura di vendita potrà essere realizzata esclusivamente per la vendita di prodotti a grande fabbisogno di superficie.

Proposta 12) Ditta Parfin S.P.A.: la richiesta per l'insediamento di una grande struttura di vendita all'interno dell'area "Centro Storico" è attuabile sulla base di quanto stabilito dalla L.R. 50/2012 e dal successivo Regolamento, alle condizioni stabilite dal presente "Piano" per quanto riguarda la necessità di soddisfare la dotazione di parcheggi in rapporto alla superficie lorda di pavimento e di vendita.

Proposta 13) Ditta Champions Re S.R.L.: la richiesta per l'insediamento di una grande struttura di vendita è attuabile sulla base di quanto stabilito dalla L.R. 50/2012 e dal successivo regolamento, alle condizioni stabilite dal presente "Piano" per quanto riguarda la necessità di soddisfare la dotazione di parcheggi in rapporto alla superficie lorda di pavimento e di vendita.

Proposta 14) Confcommercio: le richieste formulate sono state ritenute utili alla formazione del "Piano" che, confermando la struttura commerciale della città, ha garantito una corretta e coerente integrazione tra il micro sistema commerciale e la grande distribuzione, garantendo nel contempo, per quest'ultima, delle modalità di intervento ed una flessibilità degli insediamenti, che garantiscono a tutti i soggetti interessati possibilità di intervenire.

Proposta 15) Ditta Porta Padova s.r.l.: l'individuazione delle zone di degrado indicate dal P.A.T. non prevede un perimetro specifico e definito. Gli ambiti con natura strategica individuati dal P.A.T. e riportati come riferimento nel "Piano", sono da definire in modo specifico nel momento in cui verranno previsti gli strumenti di pianificazione che ne daranno attuazione. L'area oggetto della richiesta per l'insediamento di una grande struttura di vendita proposta, essendo limitrofa e parzialmente interessata da zona di degrado, può considerarsi coerente con quanto stabilito dalla L.R. 50/2012. L'Amministrazione dovrà comunque verificare l'opportunità di modificare i rapporti convenzionali in atto su parte dell'area oggetto della richiesta e la nuova grande struttura potrà essere insediata con le modalità del trasferimento delle strutture esistenti e/o previste, stabilite dal presente "Piano" senza la creazione di nuove strutture.

Proposta 16) Ditta Direzionale Est s.r.l.: la richiesta di nuova grande struttura di vendita non risulta inserita in un ambito di degrado urbano. L'area è già soggetta ad accordi convenzionali, modificabili nel rispetto delle previsioni di "Piano" con esclusione di una grande struttura di vendita aggiuntiva

Proposta 17) Ditta Agrifutura S.p.A.: l'ambito oggetto della richiesta è incluso nella zona di riqualificazione, in cui viene prevista la nuova grande struttura di vendita su area di proprietà comunale. La realizzazione della nuova grande struttura dovrà essere pertanto definita nell'ambito dell'accordo di pianificazione per l'attuazione degli interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia esteso a tutto il comparto ed alle proprietà interessate.

Proposta 18) Ditta Dany S.p.A.: chiede venga tolta l'individuazione di Parco Commerciale che il P.R.G. indica sull'area di proprietà, in quanto area già

edificata con attività in atto, e le cui caratteristiche non corrispondono più ai requisiti della grande struttura di vendita nella forma del Parco Commerciale, stabiliti dalla normativa vigente. La richiesta viene accolta e la previsione viene trasferita nella Zona "Borgomagno" sull'area di proprietà del Comune di Padova, come indicato nella cartografia del "Piano".

Proposta 19) Immobiliare Australia: Area inserita all'interno del Centro Urbano su area già classificata come zona commerciale-artigianale dal P.R.G./P.I. vigente sulla quale sono consentite medie strutture di vendita non alimentari, viene richiesta la classificazione a grande struttura di vendita. L'area non è individuata come zona di riqualificazione e inserimento della nuova grande struttura potrà essere previsto nel rispetto delle previsioni di "Piano" con esclusione di una nuova grande struttura di vendita aggiuntiva.

Proposta 20) Ditta Boldrin: La richiesta è relativa ad un'area inserita all'interno della Zona industriale. La realizzazione di una nuova grande struttura di vendita e l'ampliamento del Centro urbano, non sono coerenti con le finalità del "Piano"

Proposta 21) Ditta Tosi Monica: La richiesta è relativa ad un'area inserita all'interno della Zona industriale. La realizzazione di una nuova grande struttura di vendita e l'ampliamento del Centro urbano, non sono coerenti con le finalità del "Piano"

Proposte pervenute dopo la riapertura dei termini e riguardanti aree diverse da quelle già proposte precedentemente.

Proposta 22) Commercianti Indipendenti Associati società cooperativa: Richiesta, all'interno del Centro Urbano, in area di degrado già sottoposta a Piano attuativo in fase di realizzazione che prevede una media struttura di vendita alimentare fino a 2500 mq su edificio commerciale già concessionato, l'area è già soggetta ad accordi convenzionali, modificabili nel rispetto delle previsioni di "Piano", con esclusione della formazione di una nuova grande struttura di vendita aggiuntiva.

Proposta 23) Ditta Baggio: L'area è parzialmente inserita nel centro urbano, è classificata come zona per attività commerciali con atto unilaterale

d'obbligo che definisce i parametri di cessione e di nuova edificabilità; chiede l'allargamento del centro urbano e la classificazione dell'area in zona di degrado, finalizzata alla conclusione di una grande struttura di vendita. L'area sostanzialmente modificata non risulta avere le caratteristiche per l'inserimento all'interno del Centro Urbano; non essendoci peraltro le caratteristiche per classificarla come zona di degrado.

Proposta 24) Ditta Luise-Zanetti: La proposta è relativa ad un' area inserita parzialmente nell'ambito del Centro Urbano, in area di urbanizzazione consolidata, e parzialmente interessata da riqualificazione dei fronti stradali, viene richiesta l'estensione della zona di riqualificazione e la possibilità di insediare una media struttura di vendita. L'inserimento richiesto di una media struttura di vendita è ammissibile previa modifica delle previsioni urbanistiche del P.I. Vigente, coerentemente con le previsioni del "Piano".

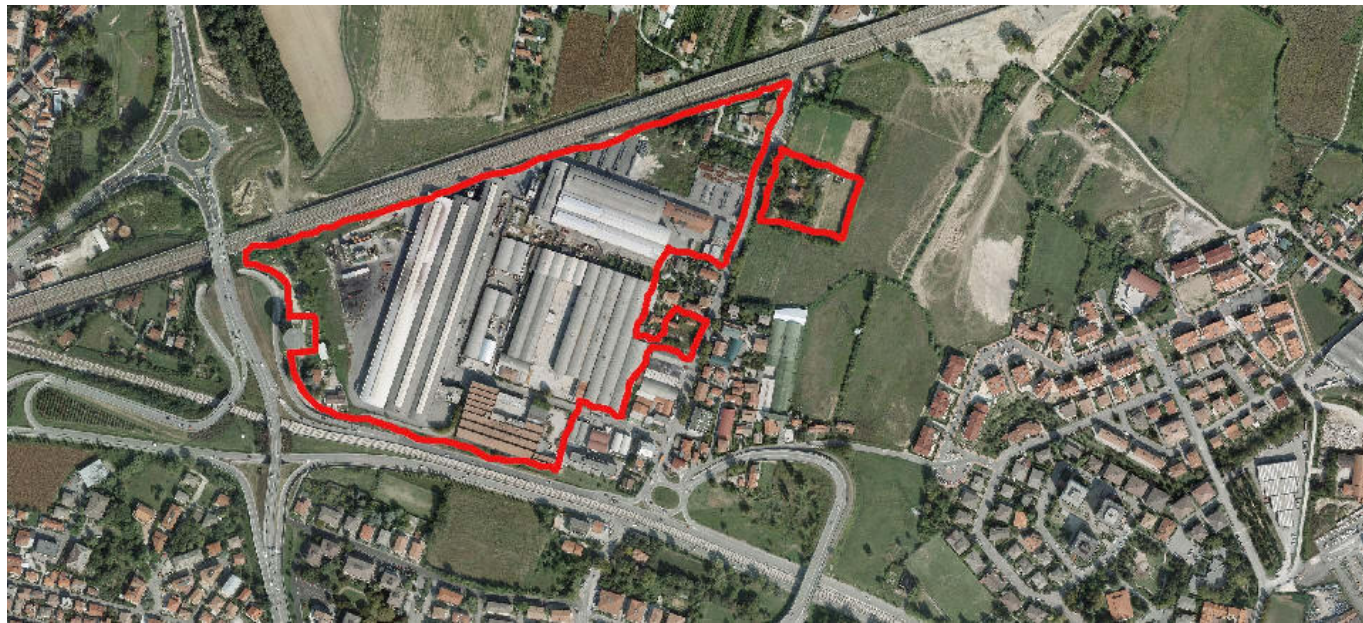
Proposta 25 Fuori termine) Ditta Mediamarket S.p.A.: Area inserita all'interno del Centro Urbano su area già classificata come zona commerciale-artigianale dal P.R.G./P.I. vigente sulla quale sono consentite medie strutture di vendita non alimentari, viene richiesta la classificazione a grande struttura di vendita. L'area non è individuata come zona di riqualificazione e inserimento della nuova grande struttura potrà essere previsto nel rispetto delle previsioni di "Piano" con esclusione di una nuova grande struttura di vendita aggiuntiva.

SCHEDA RIASSUNTIVA  
DELLE PROPOSTE PRESENTATE

PROTOCOLLO: n°0253182 e n.0297010 del 1.10.2013 e del 15.11.2013  
 n°286214 del 15.11.2014  
 PROPOSTA n.01 Ditta proponente: **Acciaierie Venete s.p.a. ed altri PADOVA**

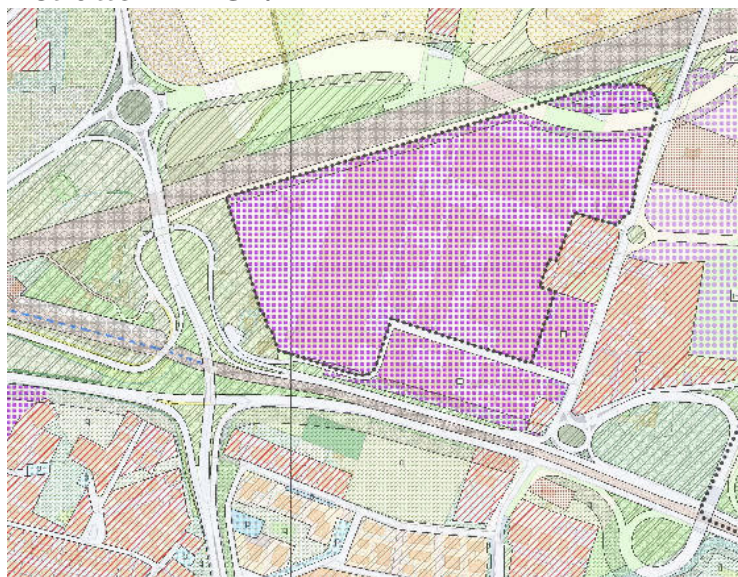
**INDIVIDUAZIONE AMBITO**

**Area via Friburgo - Maroncelli**



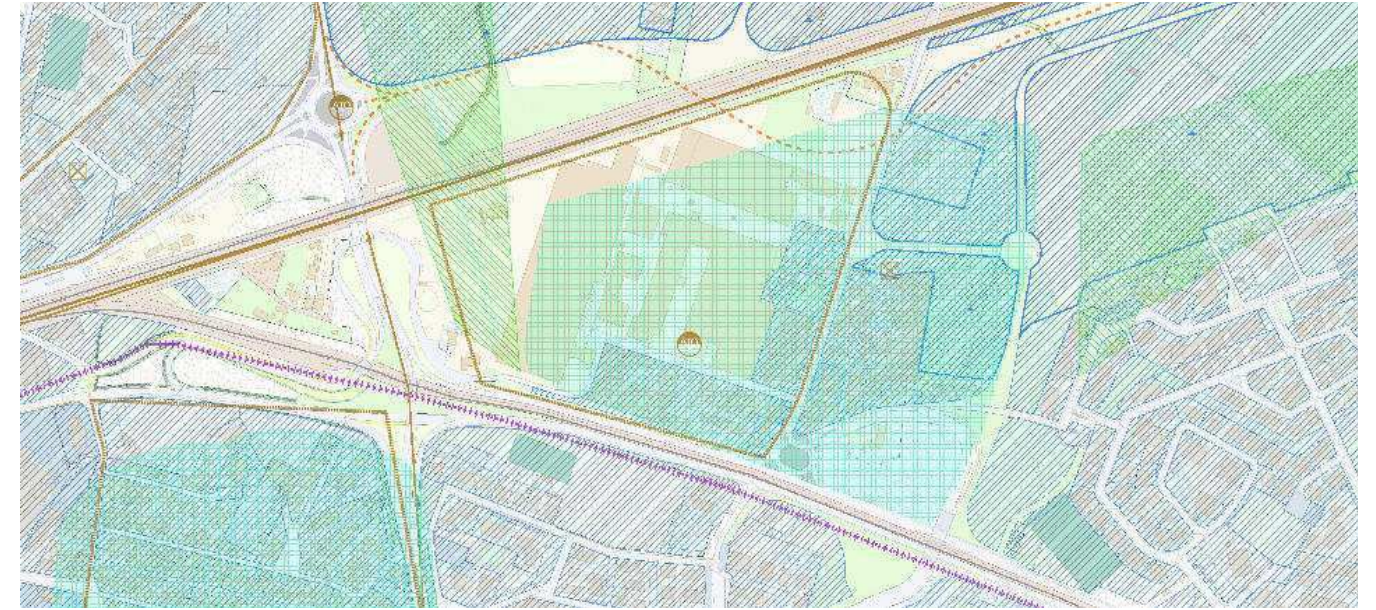
**ORTOFOTO**

**Estratto P.R.G. / P.I.**

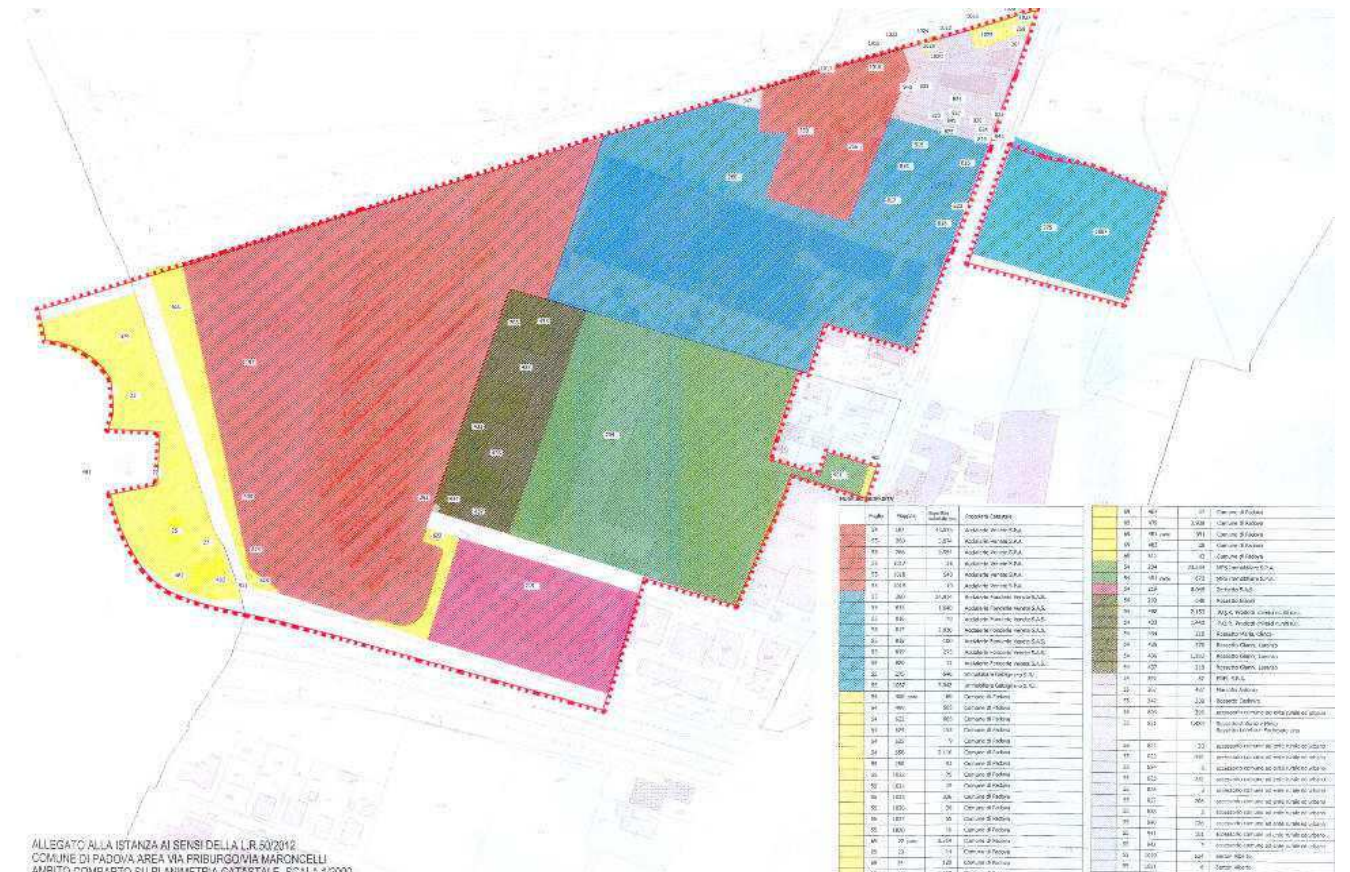


**“Zona polifunzionale artigianale commerciale di trasformazione” Art.22 bis delle N.T.A.**

**Estratto P.A.T.**



**Area di urbanizzazione consolidata. Art.11.2.1.**  
**Aree di riqualificazione e riconversione nella città consolidata. Art.11.2.3**  
**Stepping Stone Art.17.2.2e**



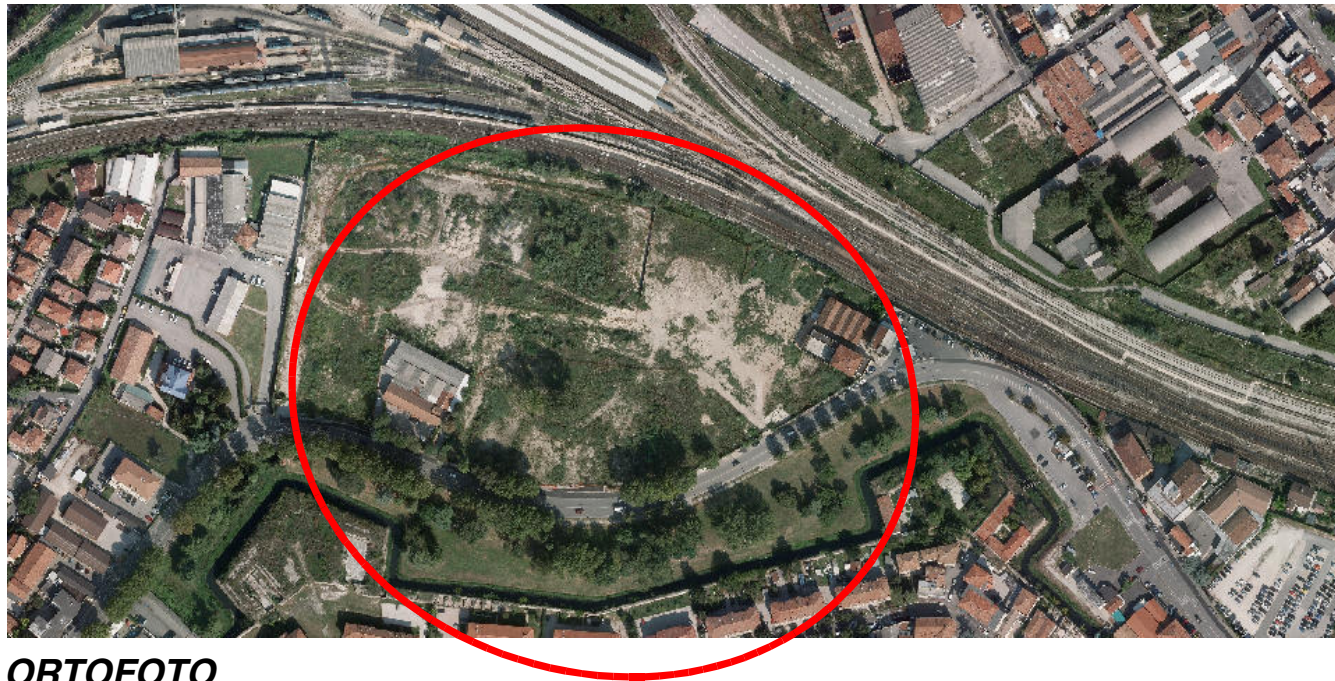


PROTOCOLLO: n°0280520 del 29.10.2013  
n°0256262 del 16.10.2014  
n°0260144 del 20.10.2014  
PROPOSTA n.02 :  
Ditta proponente

**Incoss Italia s.p.a.**  
Via dell'economia, 60  
36100 Vicenza

## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area PRU



ORTOFOTO

## Estratto P.R.G./P.I.



'Zona PRU: T9'  
Perimetro parchi commerciali

## Estratto P.A.T.



Poli commerciali. Stepping Stone Art.17.2.2e

PROTOCOLLO: n°0282475 del 31.10.2013 n°0285798 del 14.11.2014

PROPOSTA n.03

Ditta proponente: **Porta Nord s.r.l.** **ASPIAG service S.r.l.**  
P.za de Gasperi, 45 Via Buozzi 30  
PADOVA MILANO

### INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area nord di Padova, via Plebiscito, via Pontevigodarzere, stabilimento ex-Saimp.



### ORTOFOTO

Estratto P.R.G./P.I.



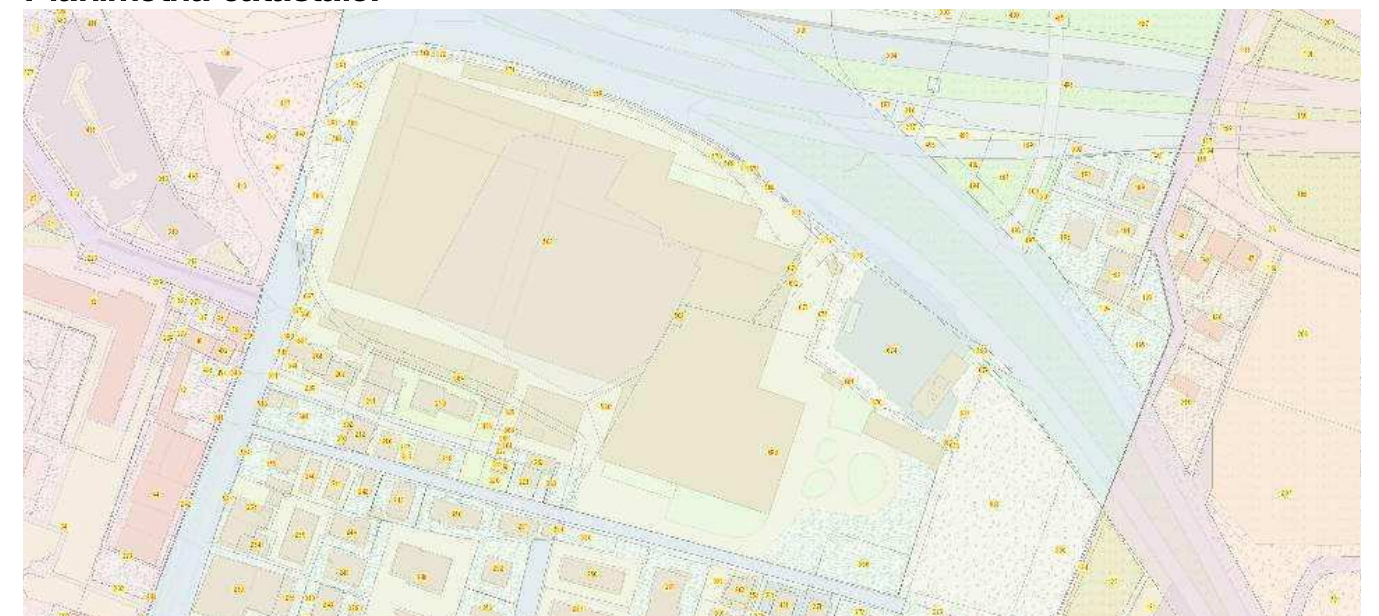
P.U.A. "Ex Saimp"

### Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata.  
Art.11.2.1.

### Planimetria catastale.



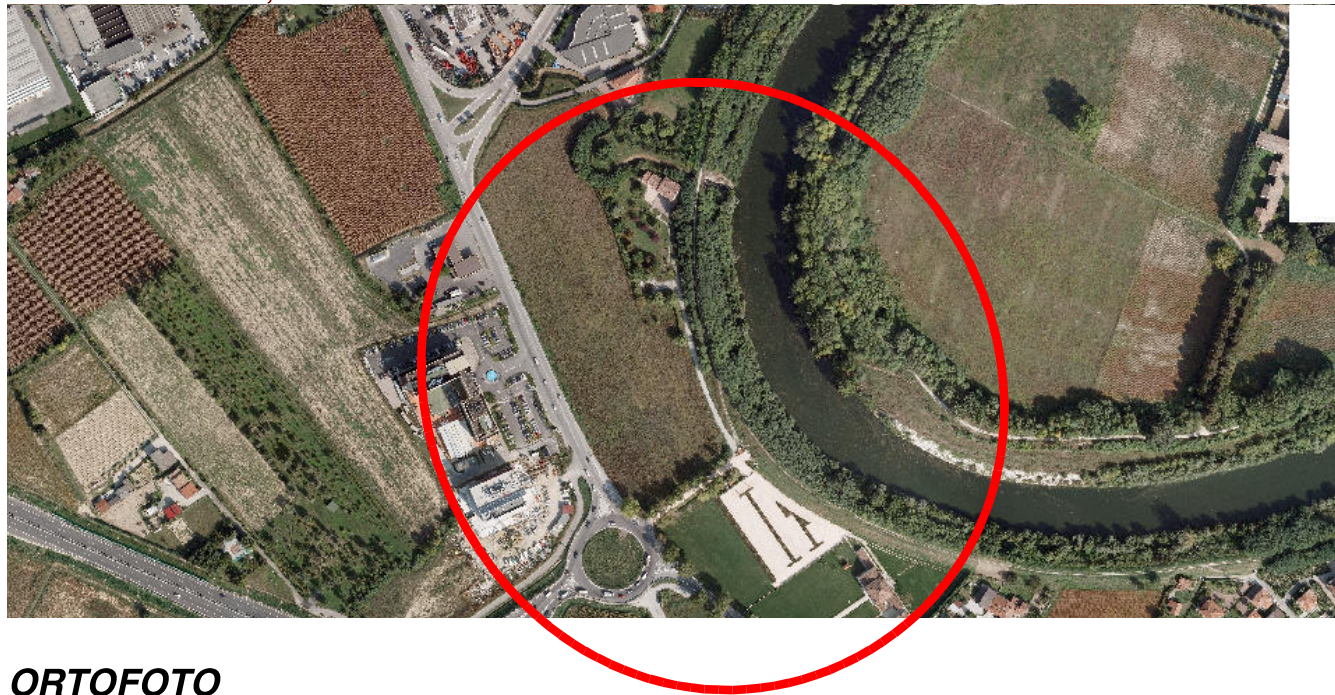
PROTOCOLLO: n°0283555 del 31.10.2013 n°0021149 del 26.01.2015

PROPOSTA n.04

Ditta proponente: **Braghetto Mara**  
**Via Bergamo, 7**  
**PADOVA**

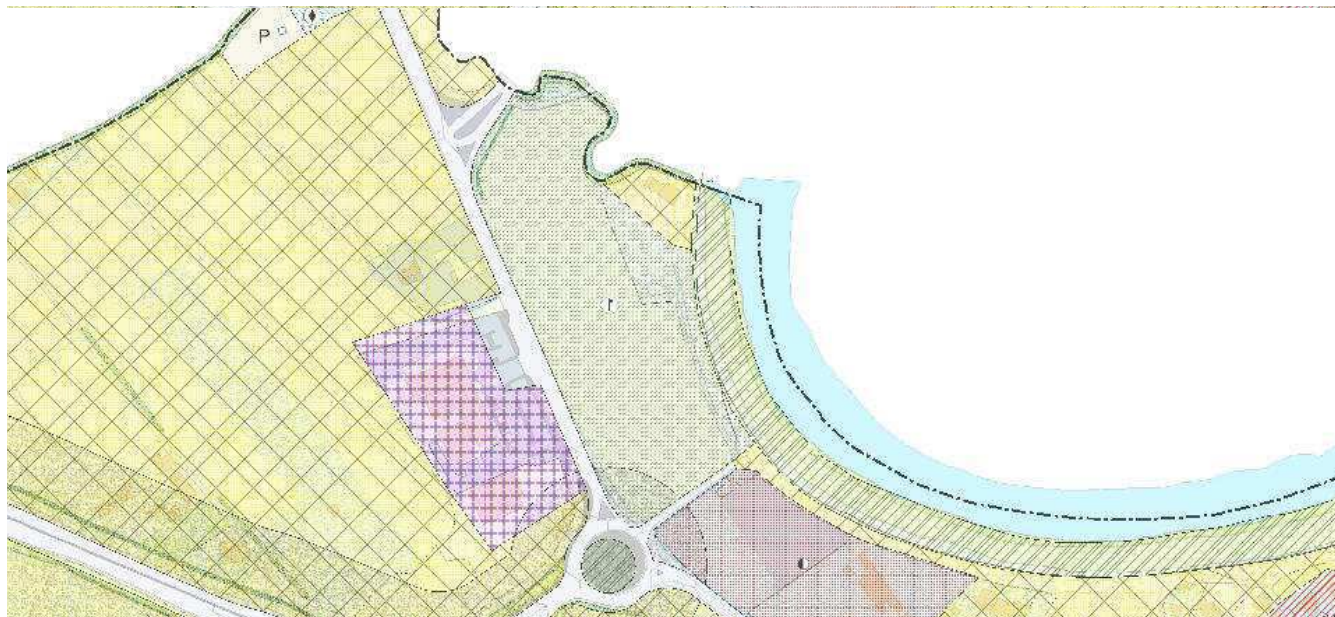
### INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area nord di Padova, via Po.



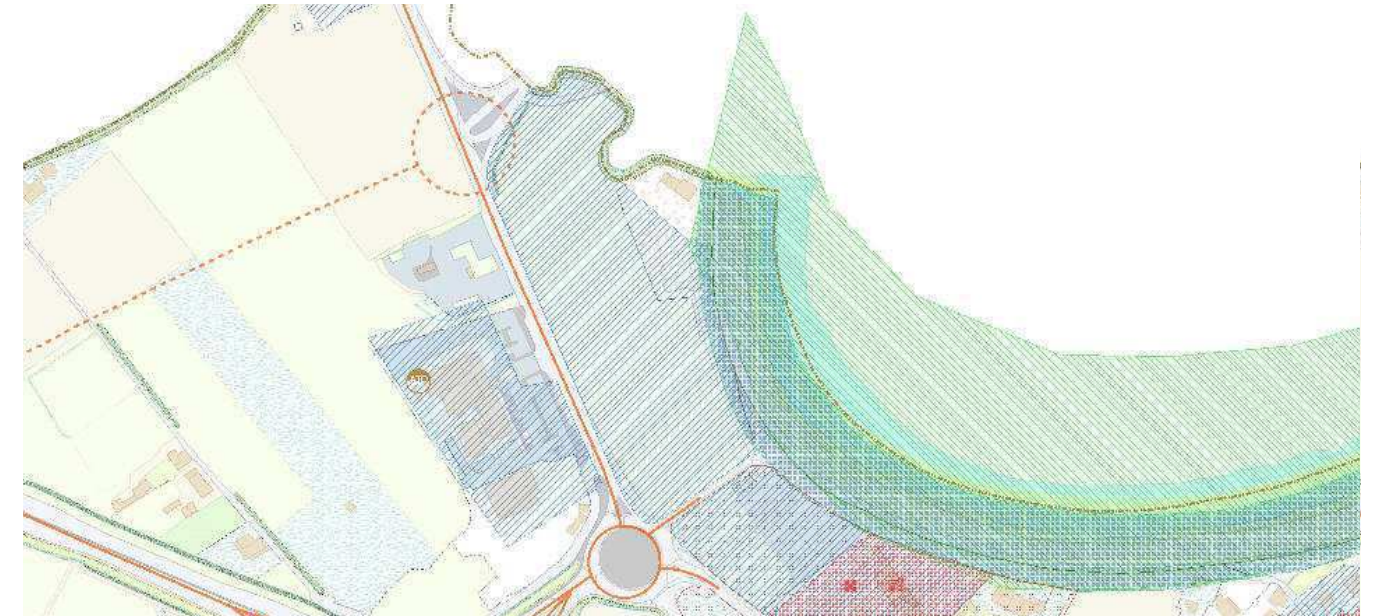
### ORTOFOTO

Estratto P.R.G./P.I.



“Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale”  
Art.29 delle N.T.A.

Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata. Art.11.2.1.

Planimetria catastale



PROTOCOLLO: n°0283589 del 31.10.2013

PROPOSTA n.05

Ditta proponente: **SAN MARCO FINANZIARIA s.p.a.**  
Via Vespucci, 1  
30173 Mestre (VE)

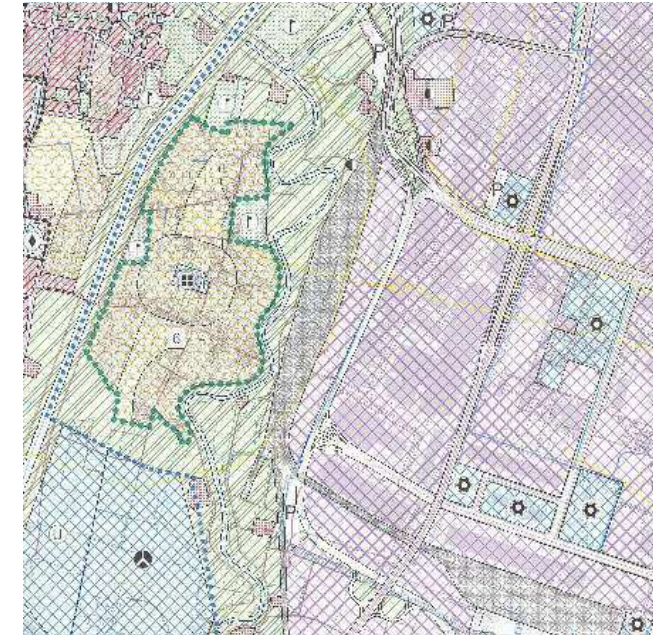
## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area Z.I.P.



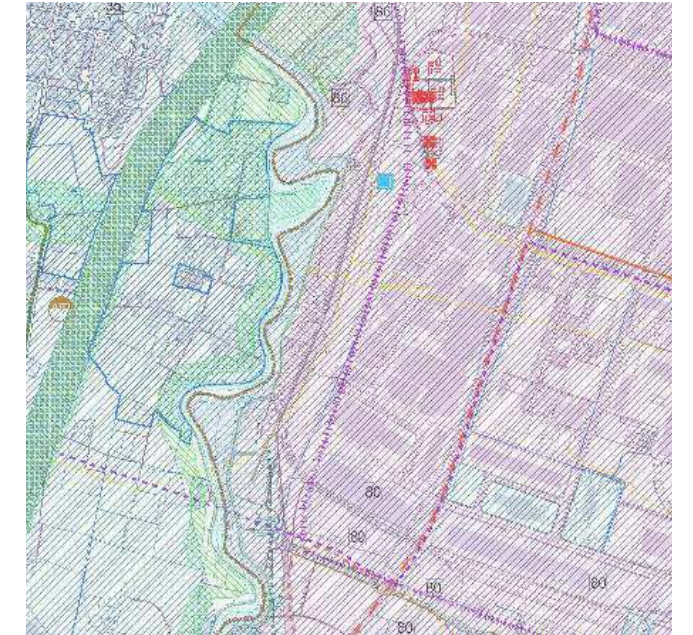
ORTOFOTO

Estratto P.R.G./P.I.



‘Zona Industriale’  
Art.21 delle N.T.A.

Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata.  
Art.11.2.1.

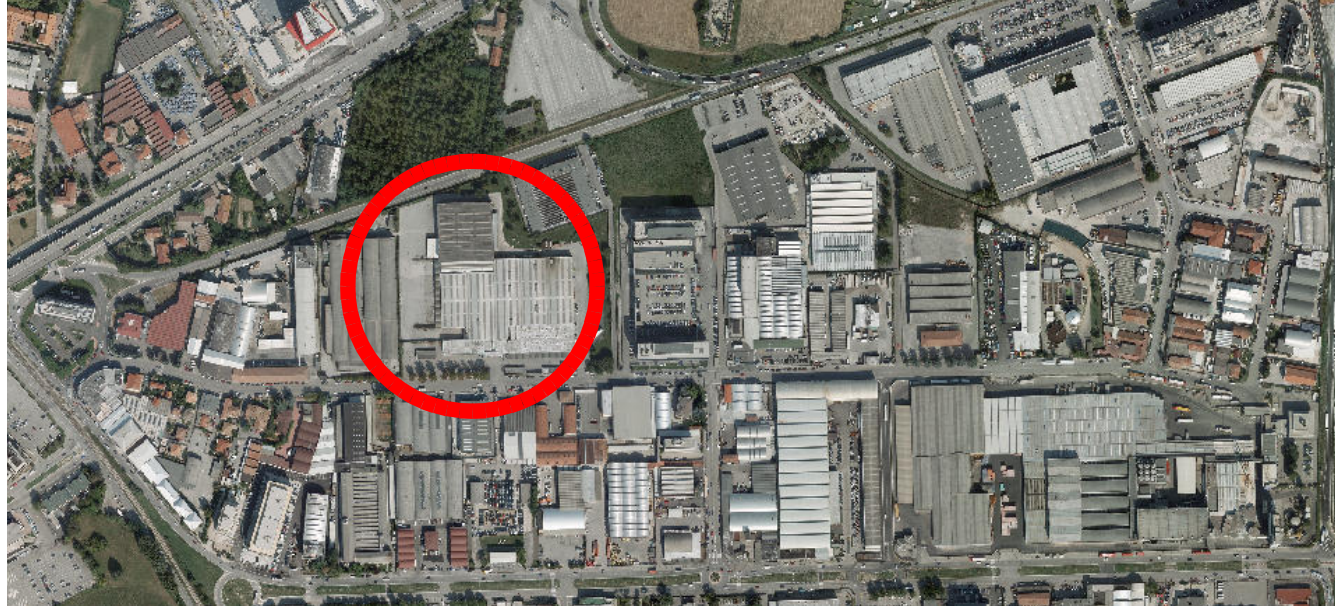
Planimetria proposta



PROTOCOLLO: n°0297013 del 14.11.2013 n°0285803 del 14.11.2014  
PROPOSTA n.07 Ditta proponente: **Capital Berry s.r.l.**  
**Viale dell'Industria 60**  
**351290 PADOVA**

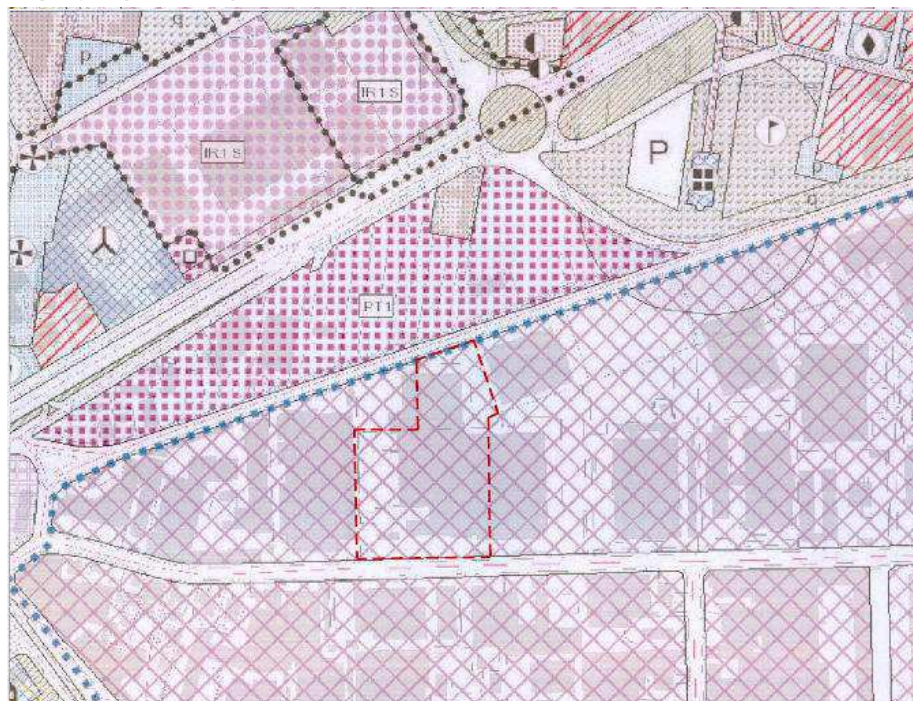
### INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area via Prima Strada



### ORTOFOTO

Estratto P.R.G./P.I.



'Zona Industriale' Art.21 delle N.T.A.

### Estratto P.A.T.



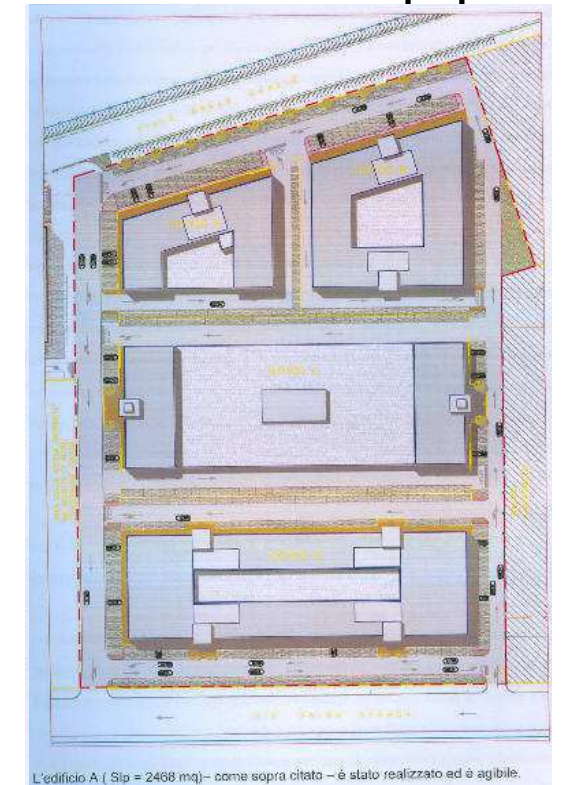
Area di urbanizzazione consolidata.  
Art.11.2.1.

### Planimetria catastale



Il P.C. rilasciato prevede al loro posto la realizzazione di 4 edifici ad uso industriale, artigianale e commerciale (A-B-C-D), come da documentazione già agli atti per una Stp pari a 18.285.

### Planimetria proposta



L'edificio A ( Stp = 2468 mq) - come sopra citato - è stato realizzato ed è agibile.

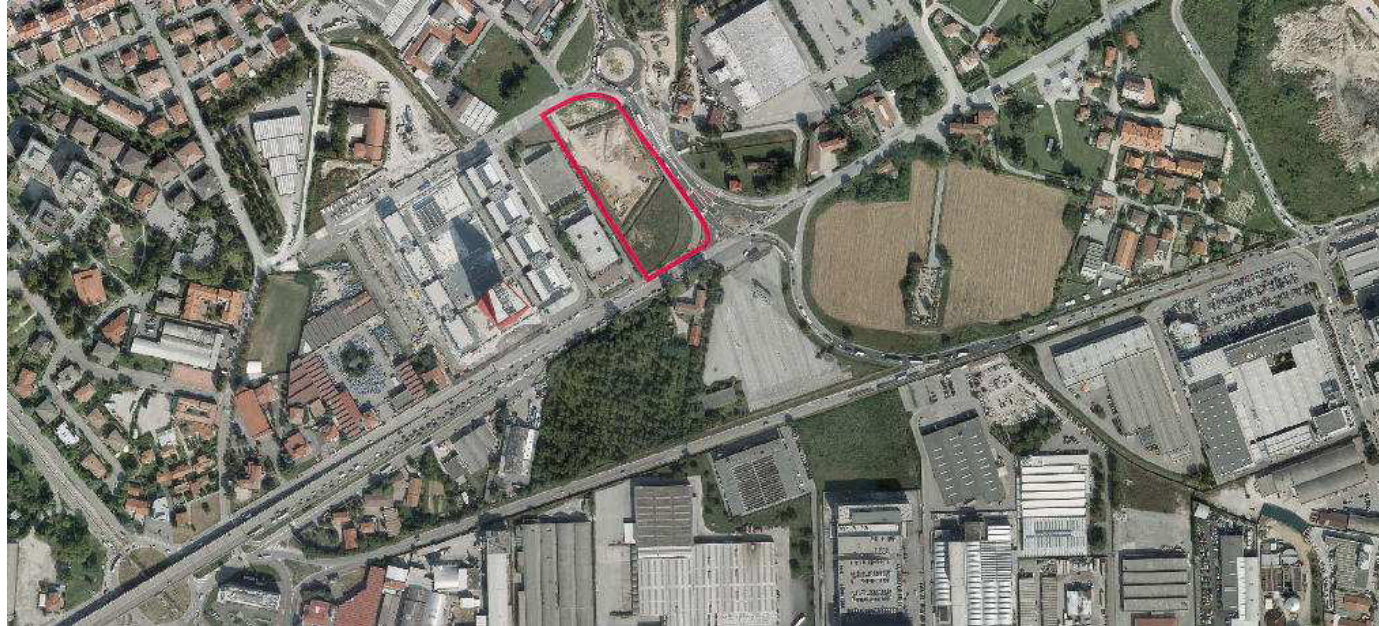
PROTOCOLLO: n°0296084 del 14.11.2013

PROPOSTA n.07

Ditta proponente: **SO.IM.COS s.r.l.**  
di Bruno Basso  
Loreggia (PD)

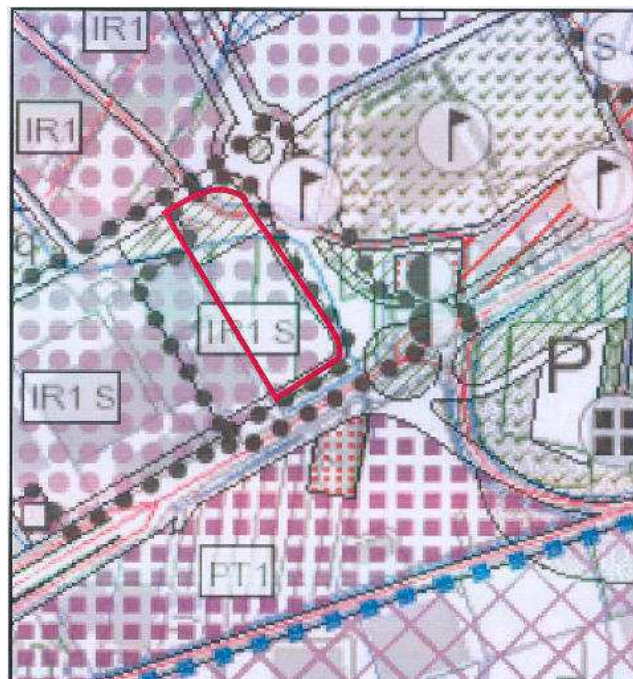
## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area via Ponticello



## ORTOFOTO

Estratto P.R.G./P.I.



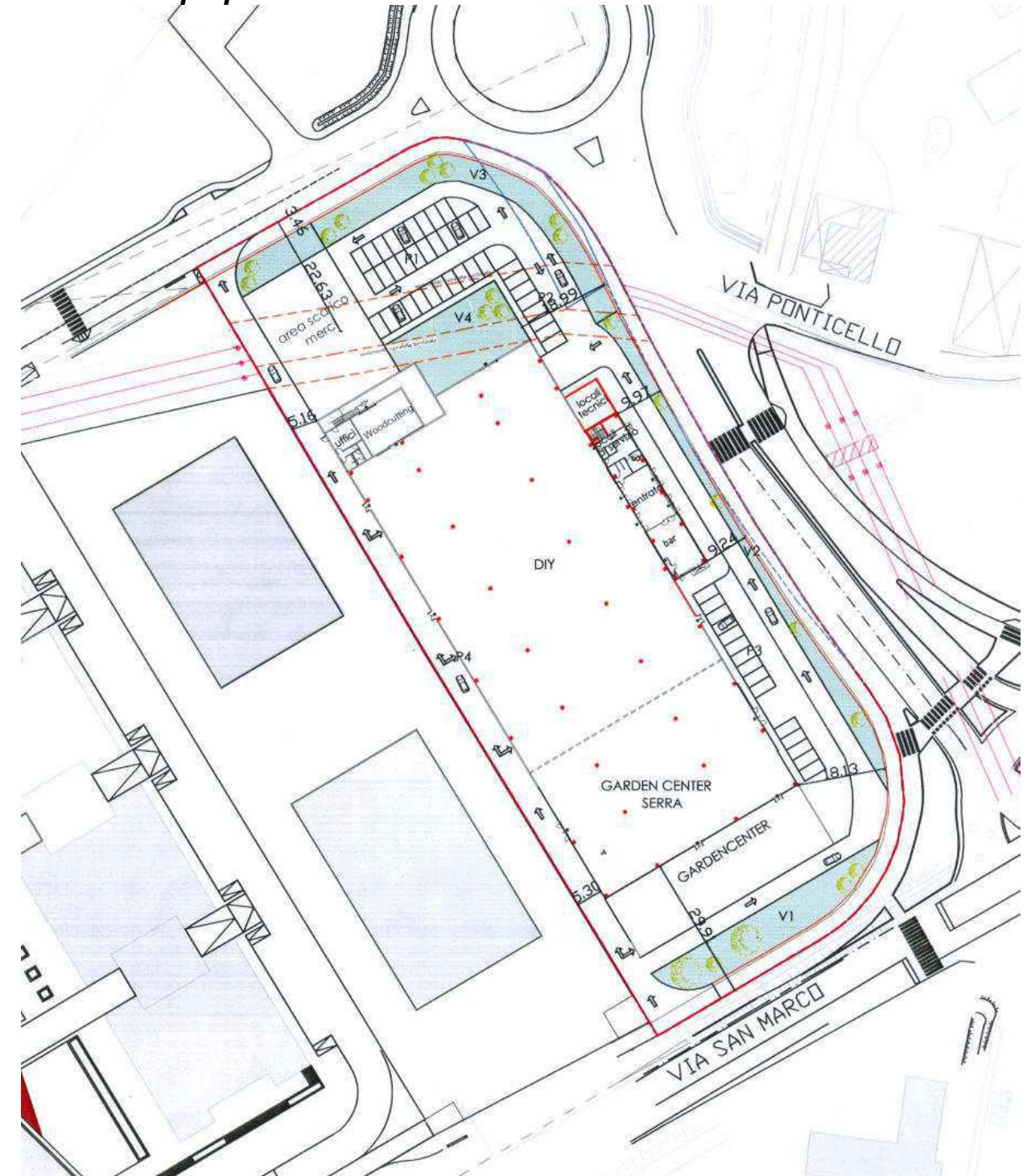
“Zona di trasformazione integrata” IR1S  
Art.17 bis delle N.T.A.

Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata.  
Art.11.2.1.

## Planimetria proposta



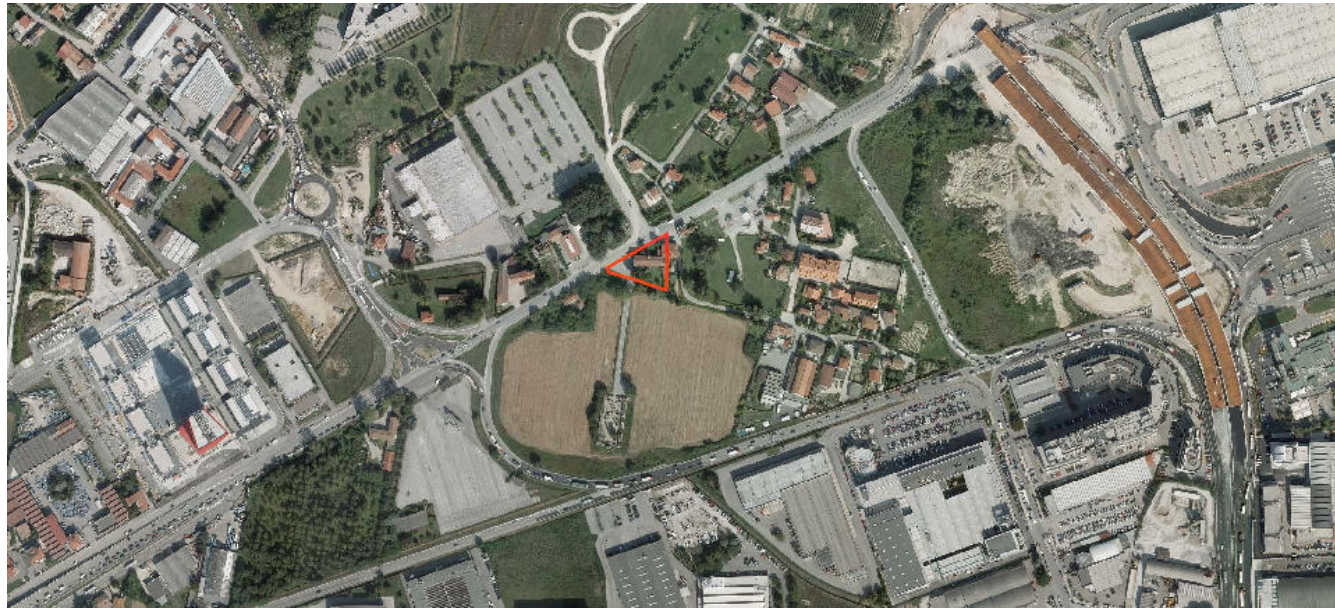
PROTOCOLLO: n°0296361 del 14.11.2013

PROPOSTA n.08

*Ditta proponente:* **Miatto Roberto e Rosanna**  
**Via Marsala 38**  
**PADOVA**

### **INDIVIDUAZIONE AMBITO**

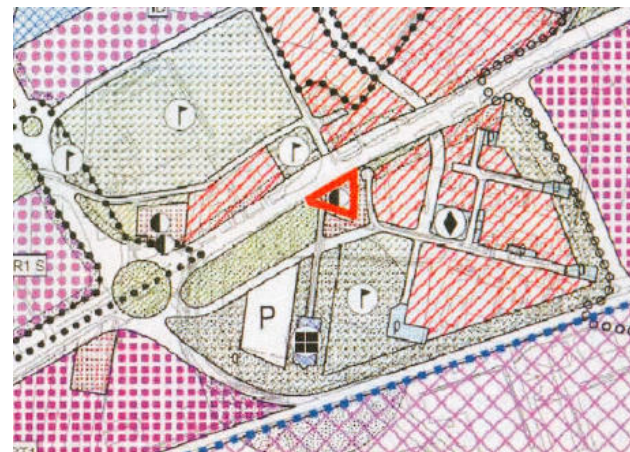
**Area via San Marco immobile Ex Chiesa S.Lazzaro e Casa Canonica**



### **Planimetria catastale**



### **Estratto P.R.G./P.I.**



“Zona di tutela delle unità insediative di interesse storico architettonico – ambientale esterne al centro storico”  
Art.24 delle N.T.A.

### **Estratto P.A.T.**



*Pertinenze scoperte da tutelare.*  
Art.17.1.1  
*Aree di riqualificazione e riconversione nella città consolidata* Art.11.2.3

PROTOCOLLO: n°0297013 del 15.11.2013 n°0286208 del 15.11.2015

PROPOSTA n.09

Ditta proponente: **PROPERTIES s.r.l.**  
**VIA SAN LAZZARO**

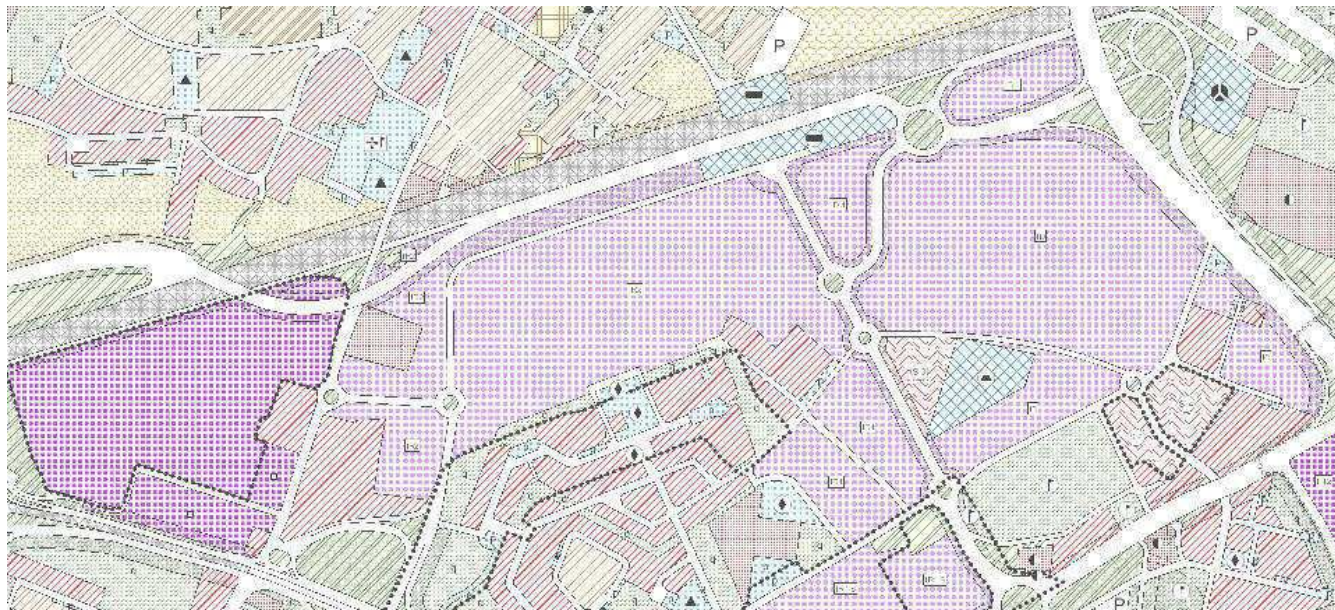
### INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area IR2.



### ORTOFOTO

### Estratto P.R.G./P.I.



‘Zona di trasformazione integrata’  
Art.17 bis delle N.T.A.

### Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata. Art.11.2.1.  
Ambiti dei parchi o per la istituzione di Parchi e riserve naturali di interesse comunale. Art.11.2.2.

### Planimetria proposta



### Sezione





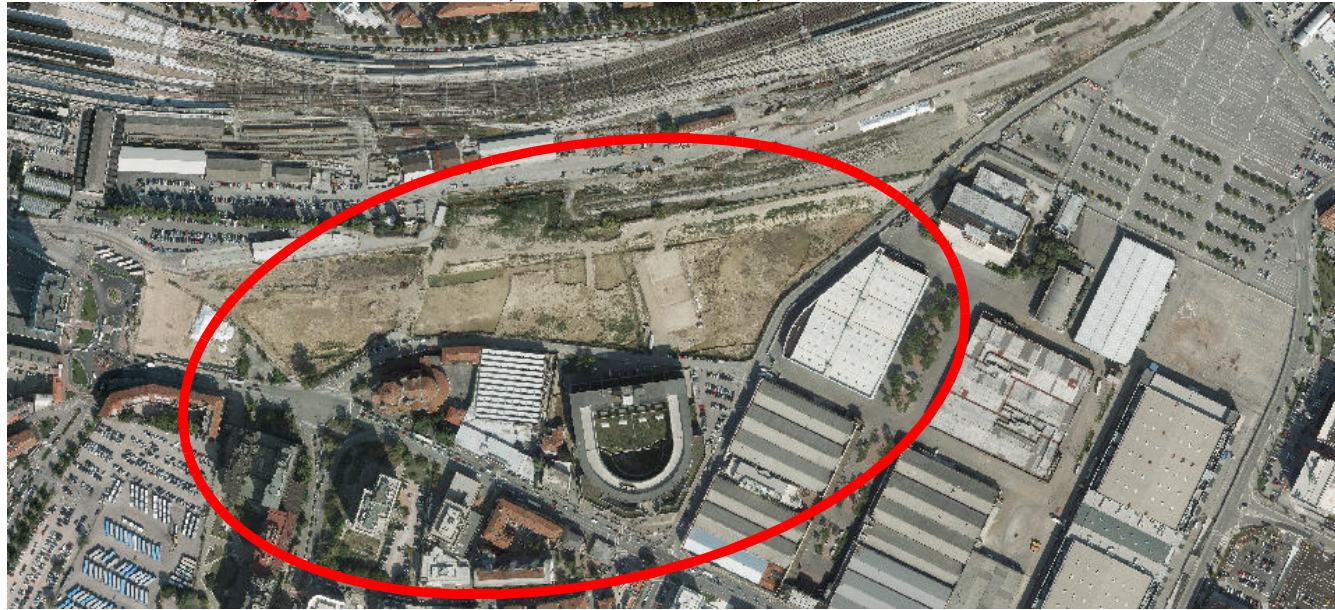
PROTOCOLLO: n°0297353 del 18.11.2013

PROPOSTA n.10

Ditta proponente: I.F.I.P. s.r.l.  
Via Carlo Cerato, 14  
35122 Padova

### INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area sita in Padova, tra Viale della Pace, Chiesa della Pace, Tribunale e ferrovia.



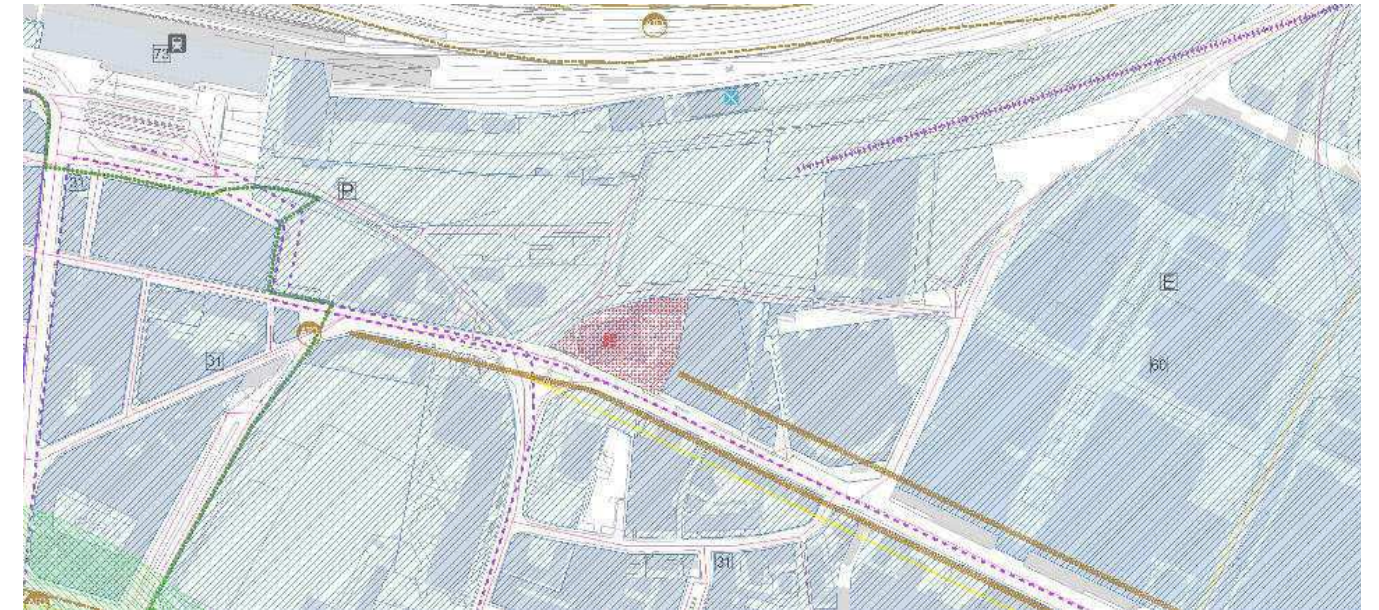
### ORTOFOTO

#### Estratto P.R.G./P.I.



P.U.A. "I.F.I.P./Valle Sport"

### Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata. Art.11.2.1.

### Planimetria catastale



PROTOCOLLO: n°0297415 del 15.11.2013 n°0286260 del 15.11.2014

PROPOSTA n.11

Ditta proponente: Iper LANDO  
Viale E. degli Scrovegni, 1  
35131 Padova

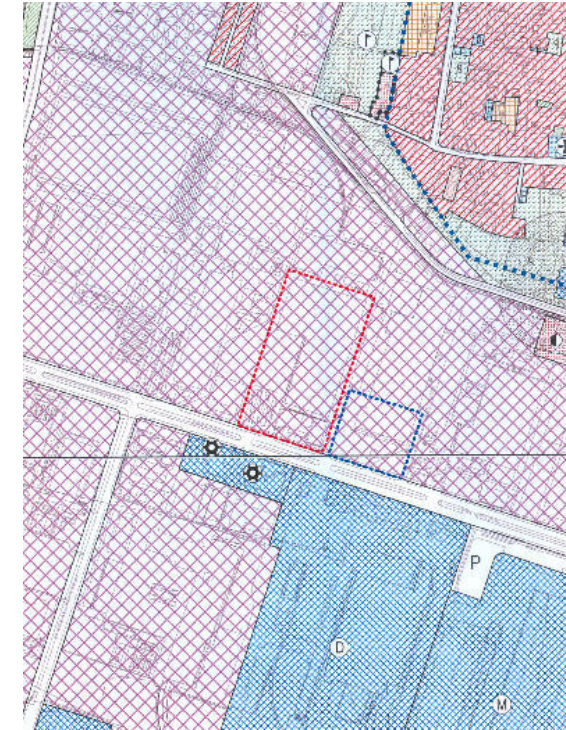
## INDIVIDUAZIONE AMBITO

AREA Z.I.P., Corso Stati Uniti, n.7



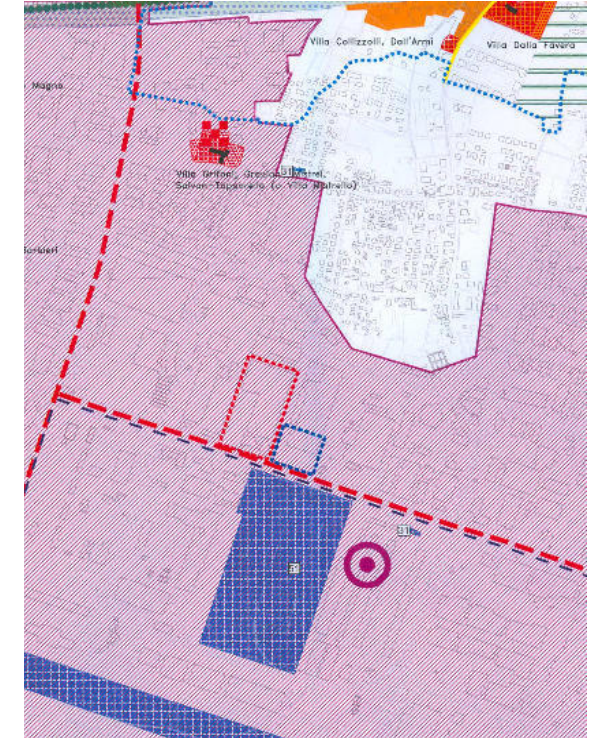
ORTOFOTO

Estratto P.R.G./P.I.



'Zona industriale'  
art.21 delle N.T.A.

Estratto PAT



Ambiti di urbanizzazione consolidata  
con destinazioni prevalentemente  
produttive-commerciali-direzionali.  
Art.19.2.2.



Planimetria catastale

PROTOCOLLO: n°0298476 del 18.11.2013 n° 0271469 del 31.10.2014

PROPOSTA n.12

Ditta proponente: Parfin s.p.a.  
Via Emanuele Filiberto Padova

## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Edificio nel centro storico – Via Emanuele Filiberto, n.14

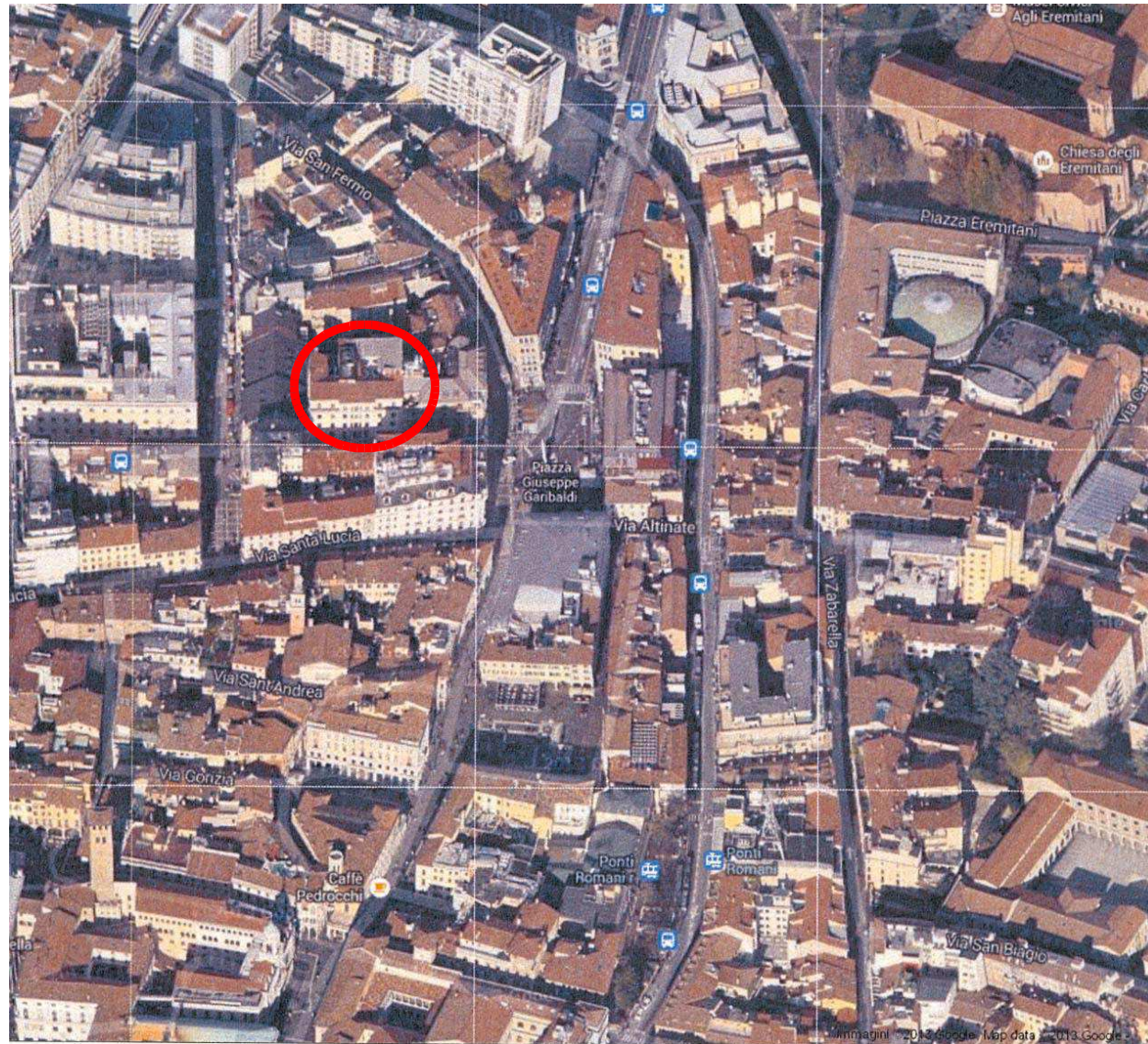
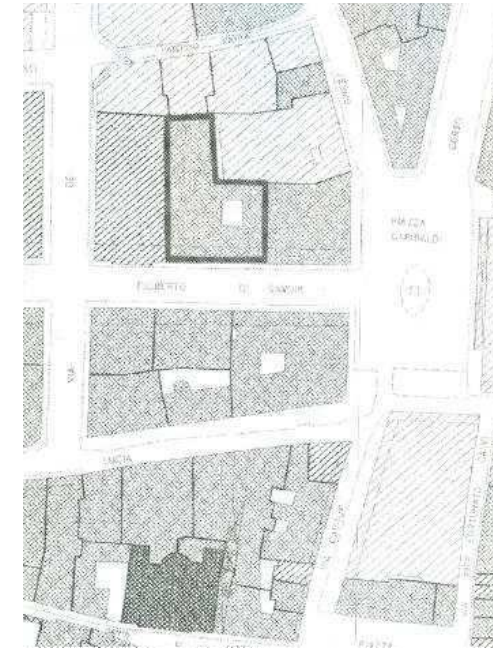
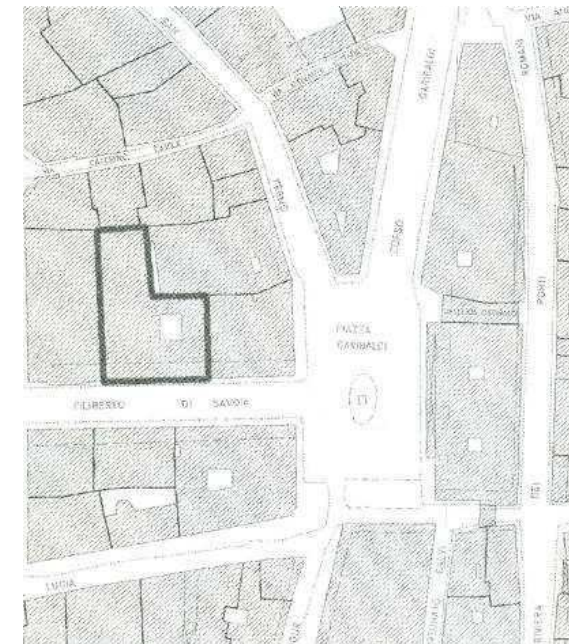


FOTO AEREA

Estratto P.R.G./P.I. tav. B1



Estratto P.R.G./P.I. tav. B2  
Unità di piano classe C  
Unità a destinazione residenziale,  
commerciale, direzionale, turistica ed  
artigianale. Art. 43 delle N.T.A.



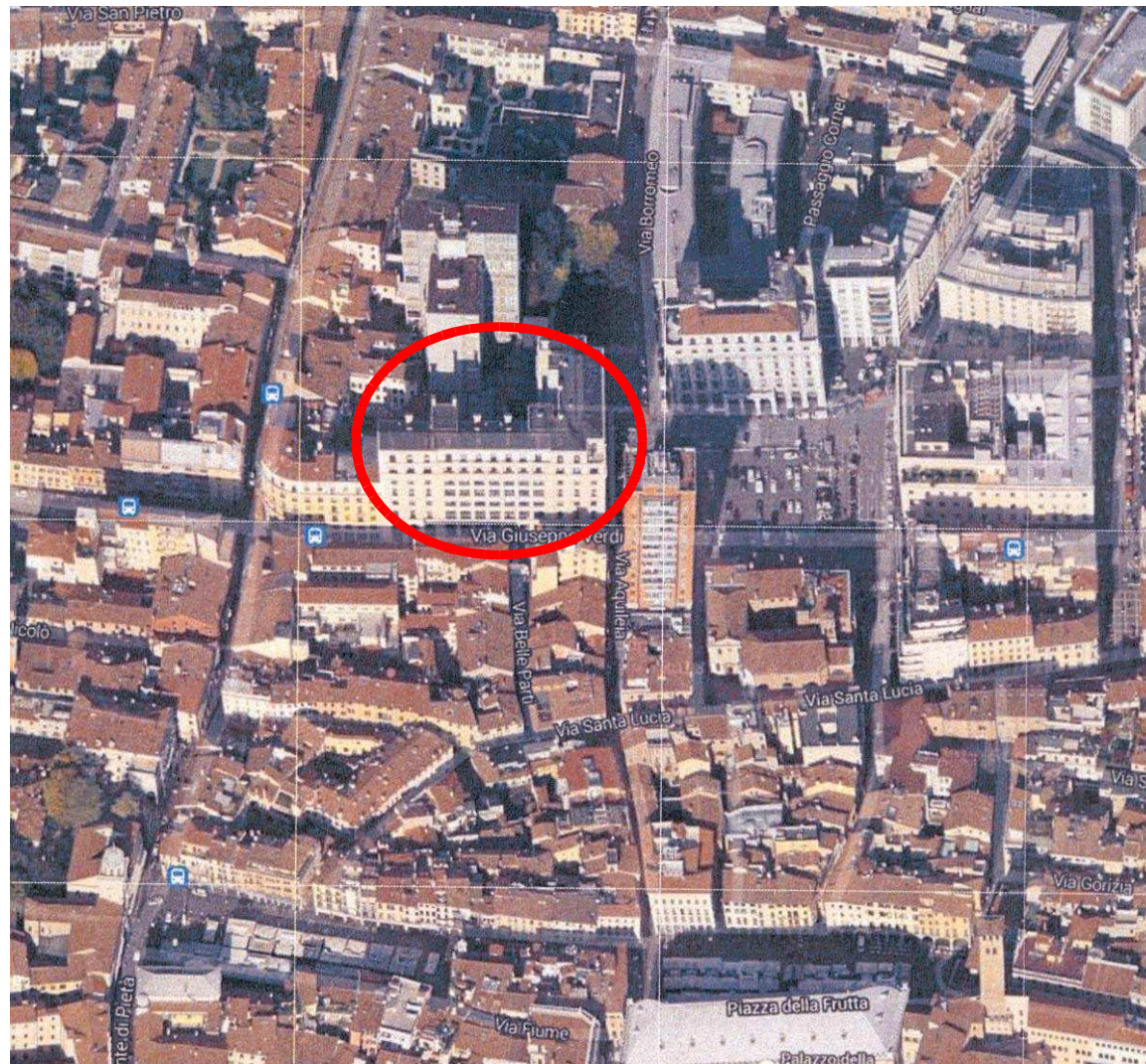
PROTOCOLLO: n°0298508 del 18.11.2013 n°0271473 del 31.10.2014

PROPOSTA n.13

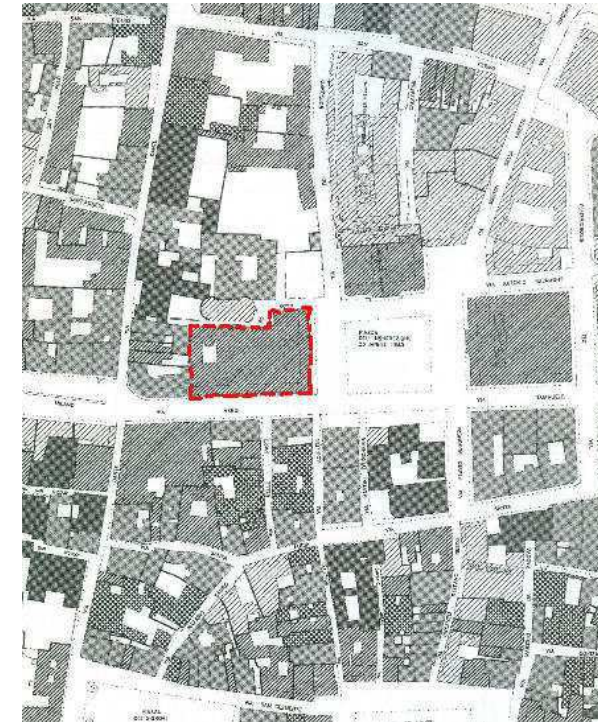
Ditta proponente: **Champions RE s.r.l.**  
P.zza Insurrezione Palazzo INPS Padova

## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Edificio nel centro storico – P.zza Insurrezione, via Verdi



**ORTOFOTO**



**Estratto P.R.G./P.I. tav. B1**  
**Unità di piano classe C**  
**Art.42 delle N.T.A.**



**Estratto P.R.G./P.I. tav. B2**  
**Unità a destinazione residenziale,**  
**commerciale, direzionale, turistica ed**  
**artigianale.**  
**Art. 43 delle N.T.A.**

PROTOCOLLO: n°0298595 del 18.11.2013

PROPOSTA n.14

*Ditta proponente:* **CONFCOMMERCIO**  
**Ascom Padova**

### **PROPOSTA**

***Descrizione:***

***Si chiede che le aree per grandi strutture di vendita siano vicine a parcheggi scambiatori.***

***No nella zona ex ospedale.***

***No nella zona caserma***

***Chiedono politiche e strategie con limiti definiti ma coerenti con la mobilità e la concentrazione spaziale delle strutture.***

**PROTOCOLLO: n°0298110 del 15.11.2013**

PROPOSTA n.15

Ditta proponente: **PORTA PADOVA s.r.l.**  
Via Tommaseo 76/D- 35131 PADOVA

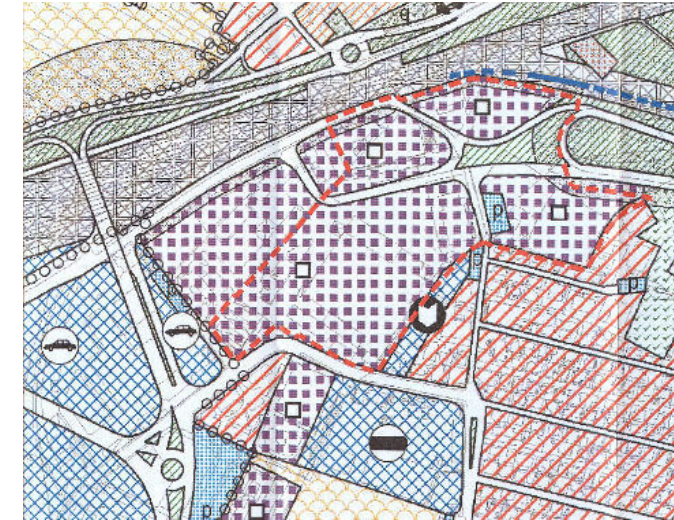
**INDIVIDUAZIONE AMBITO**

**AREA PORTA PADOVA – vie Goldoni, Friburgo, Pescarotto e Rismondo.**



**ORTOFOTO**

**Estratto P.R.G./P.I.**



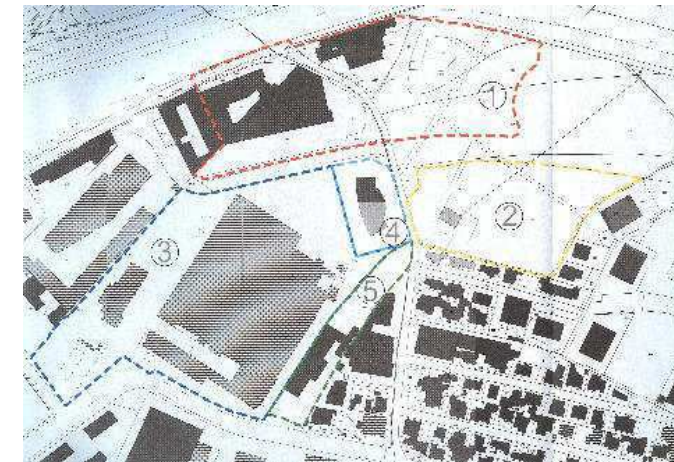
**“Zona polifunzionale commerciale-artigianale” art.22 bis delle N.T.A.**

**Estratto PAT**



**Aree di urbanizzazione consolidata.  
Art.11.2.1.  
Aree idonee per interventi diretti al  
miglioramento della qualità urbana e  
territoriale nella città consolidata.  
Art.11.2.3.**

**Catastale**



**Planimetria di progetto**



**fg.68-69 diversi mappali per una  
superficie complessiva di 60.757 mq.**

PROTOCOLLO: n°0298105 del 15.11.2013 n°0285727 del 14.11.2014

PROPOSTA n.16

Ditta proponente: DIREZIONALE EST s.r.l.  
Via Germania 7- 35010 Vigonza (PD)

## INDIVIDUAZIONE AMBITO

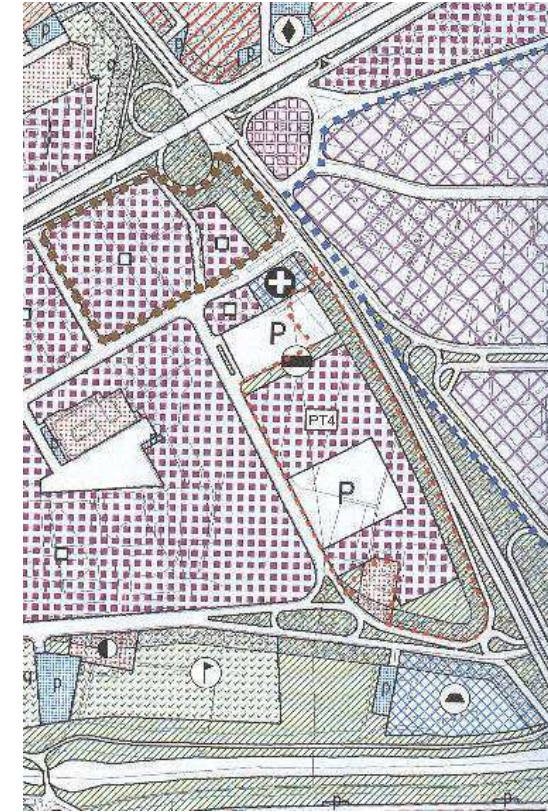
AREA PT4 – via San Crispino



ORTOFOTO

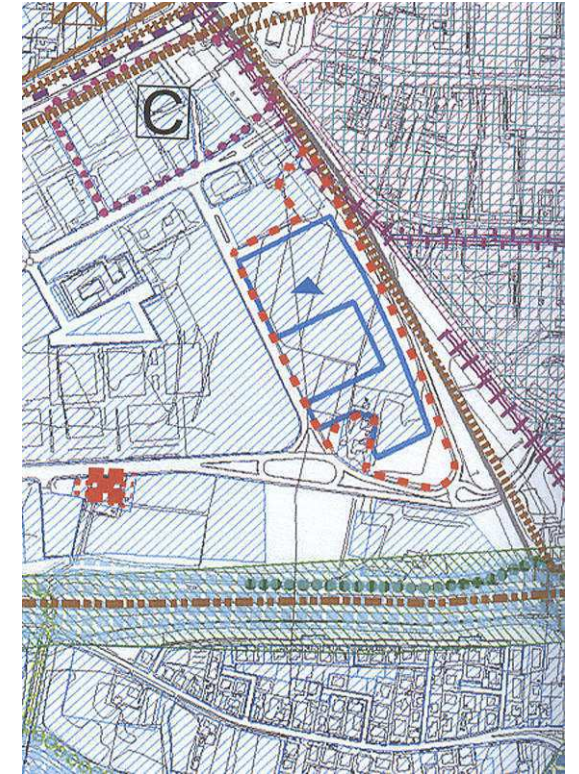
fg.94 diversi mappali per una superficie complessiva di 57.935 mq.

Estratto P.R.G./P.I.



P.U.A. P.T.4

Estratto PAT



Ambiti di Piano Attuativo del P.R.G.  
vigenti confermati dal P.A.T. Art. 11.2.2.

Planimetria



Viste

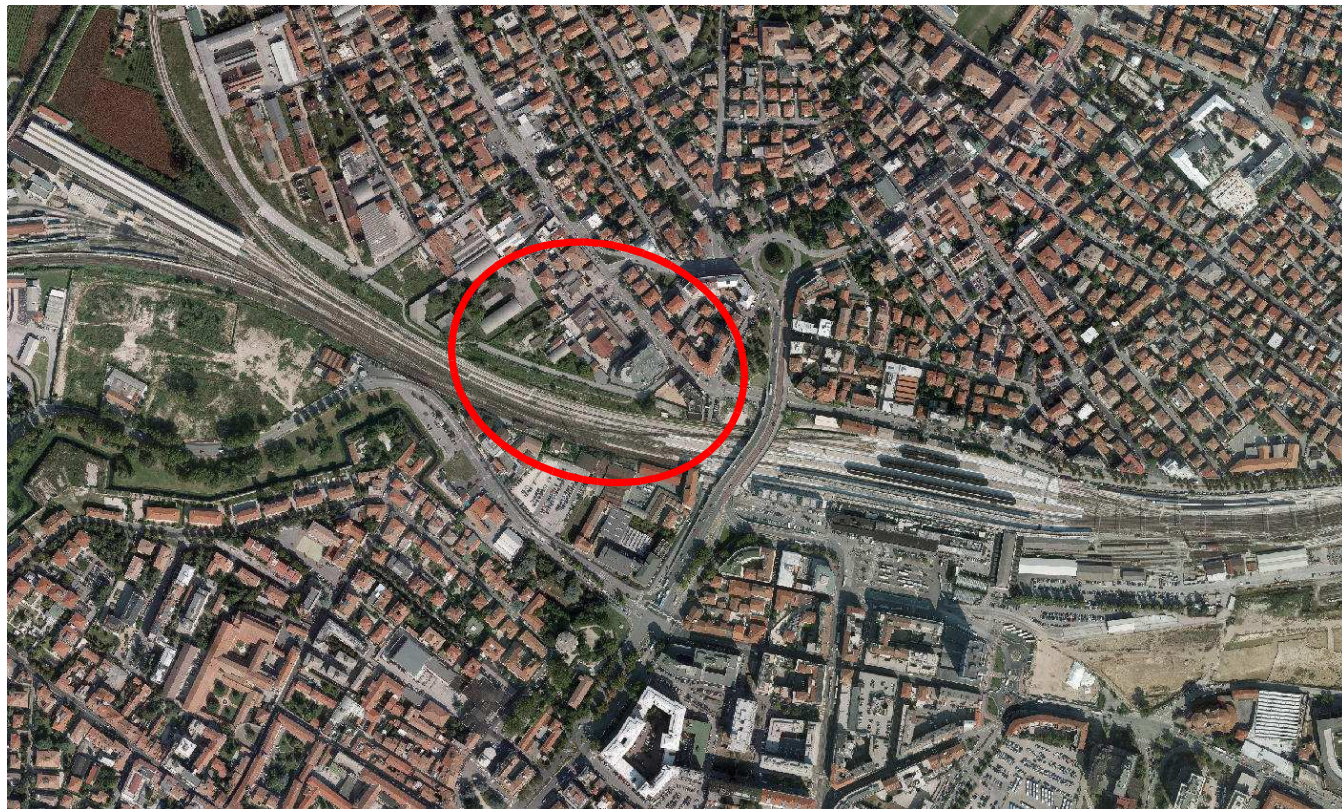


PROTOCOLLO: n°0319837 del 06.12.2013 n°0290107 del 20.10.2014

PROPOSTA n.17 Ditta proponente: **Agrifutura s.p.a.**

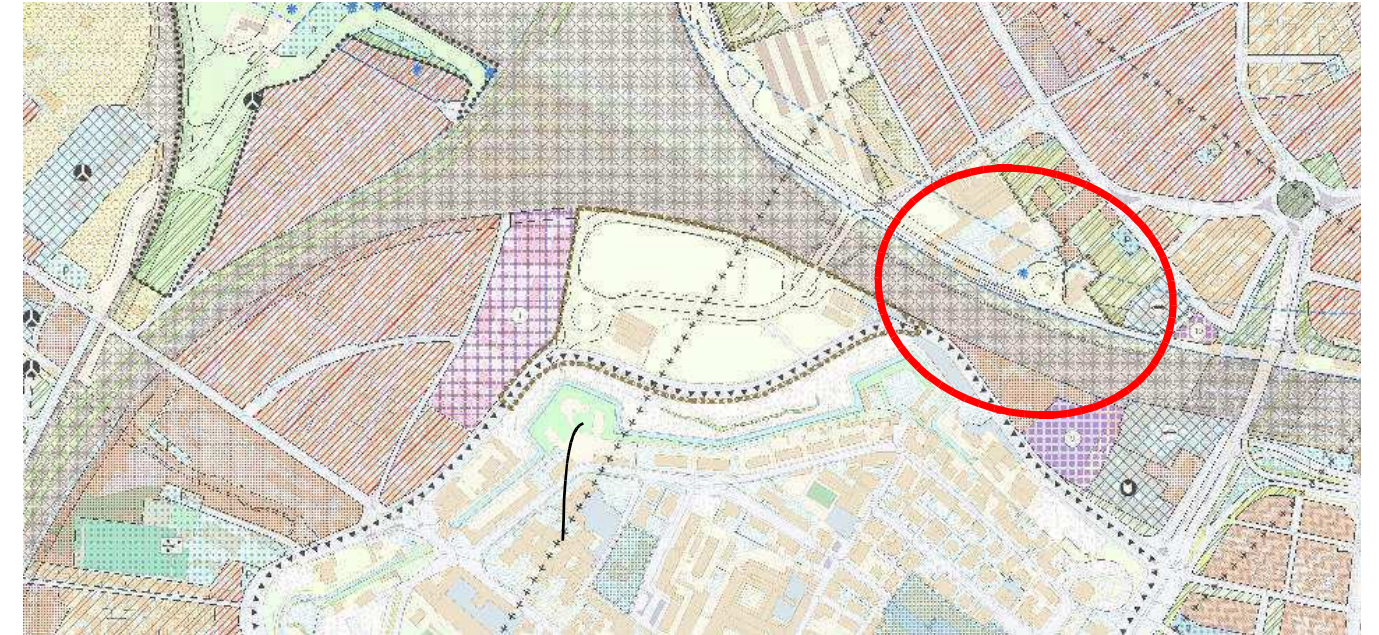
## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area PRU



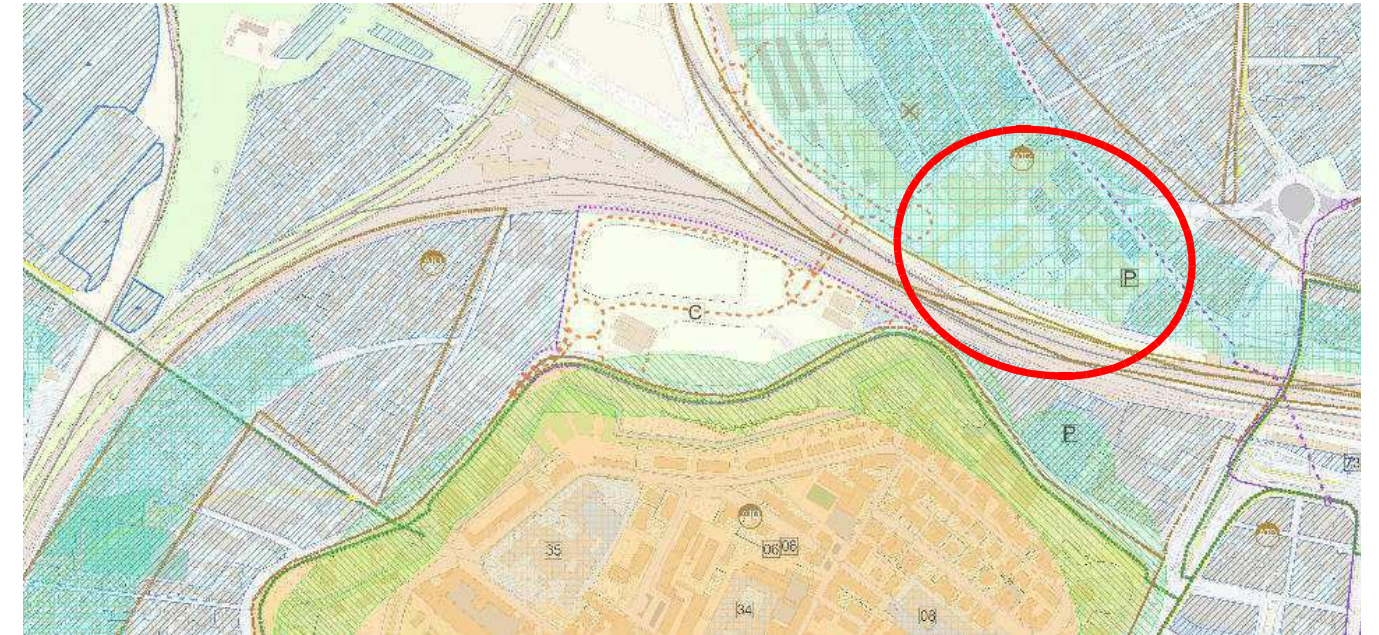
ORTOFOTO

**Estratto P.R.G./P.I.**



‘Zona PRU: T9’

**Estratto P.A.T.**



*Area di riqualificazione e riconversione nella città consolidata.*  
**Art.11.2.3.**

**PROPOSTA**



PROTOCOLLO: n°0317681 del 04.12.2013

PROPOSTA n.20

Ditta proponente: Dany s.p.a.  
Passaggio Corner Piscopia, 14  
Padova

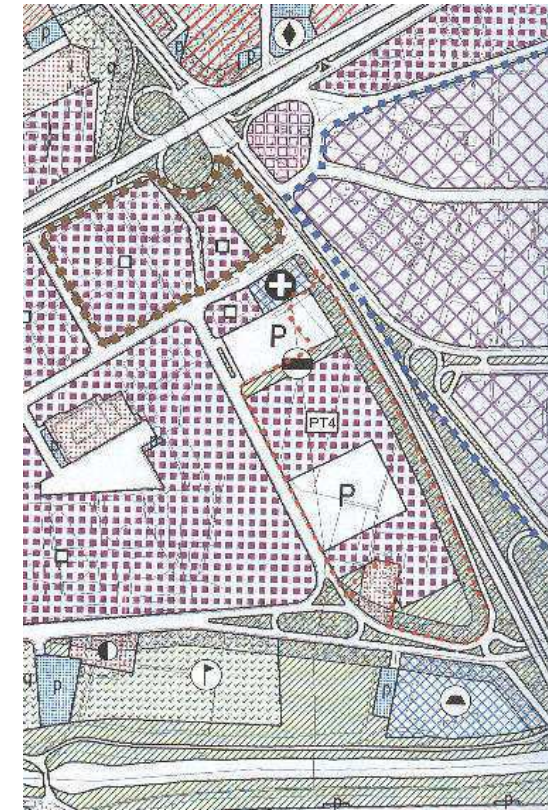
### INDIVIDUAZIONE AMBITO

AREA- via San Marco



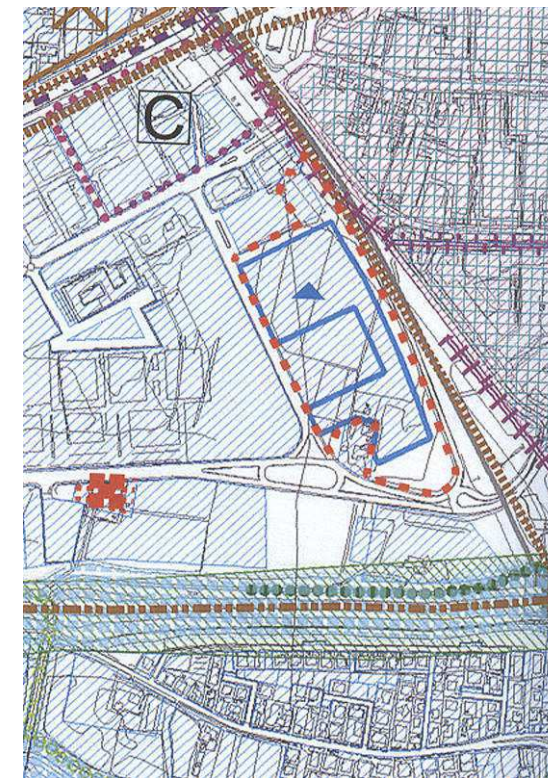
ORTOFOTO

Catastale  
Fg.94 mapp.632



Estratto P.R.G./P.I.  
"Zona polifunzionale di trasformazione"  
art.22 delle N.T.A.

Area interessata da parco commerciale.



Estratto PAT  
Polo commerciale confermato dal P.A.T.

Area di urbanizzazione consolidata.

Art.11.2.1.

PROTOCOLLO: n°0286206 del 15.11.2014

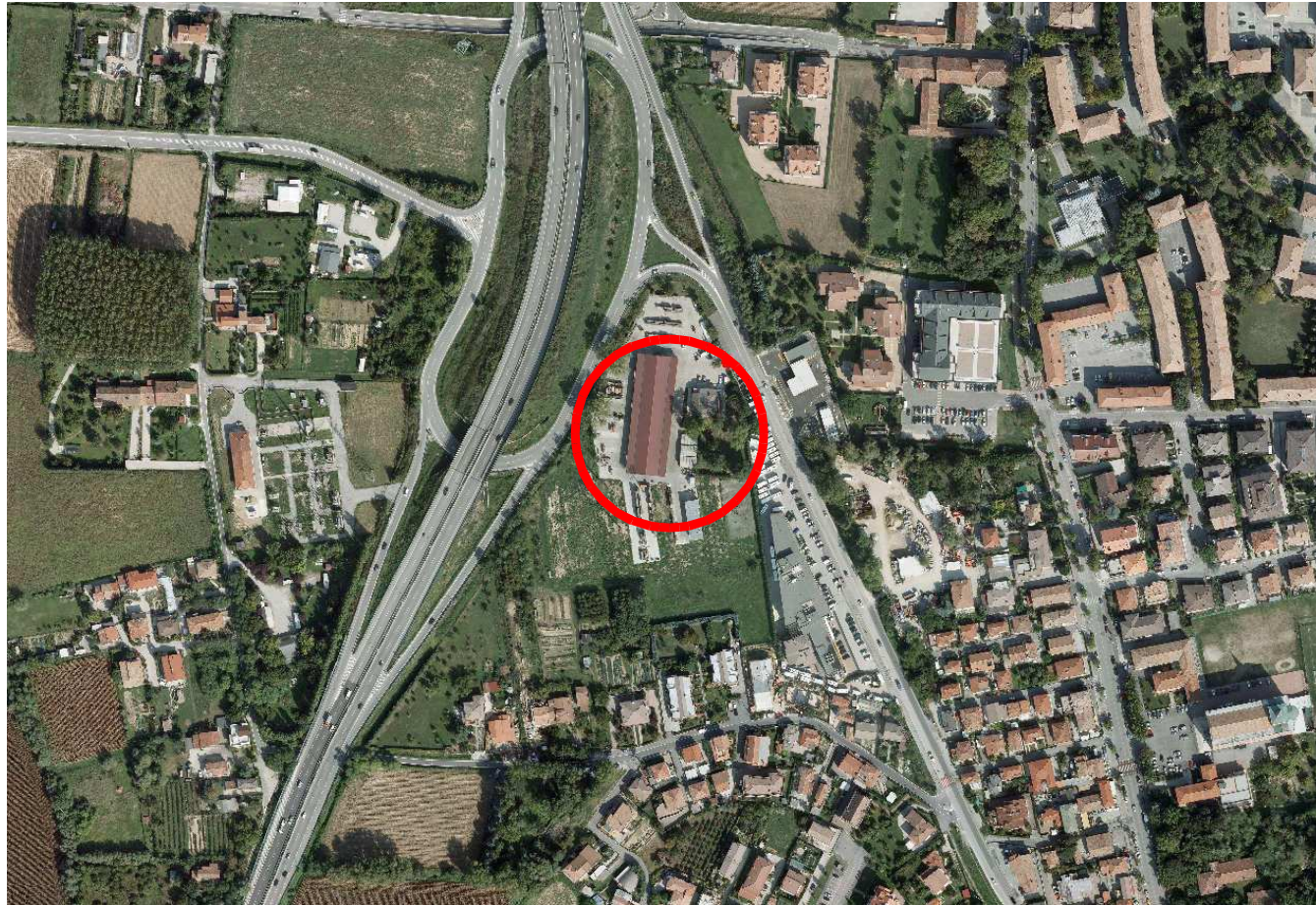
PROPOSTA n.19

Ditta proponente: **IMMOBILIARE AUSTRALIA s.r.l.**  
di Paolo e Guido Gallo  
Via Po, 29 PADOVA

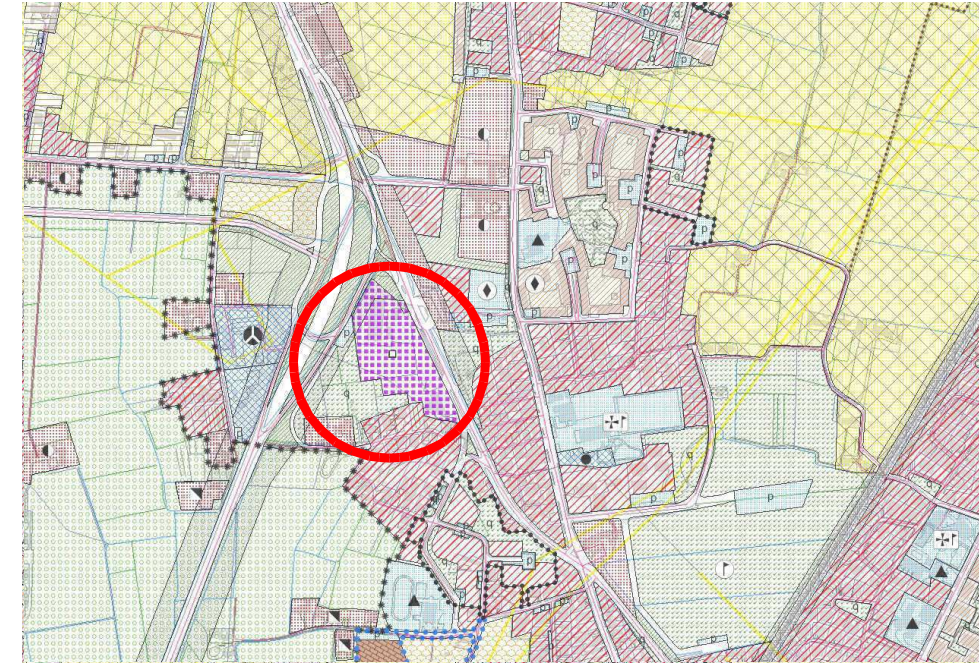
## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area via Po 29

## ORTOFOTO

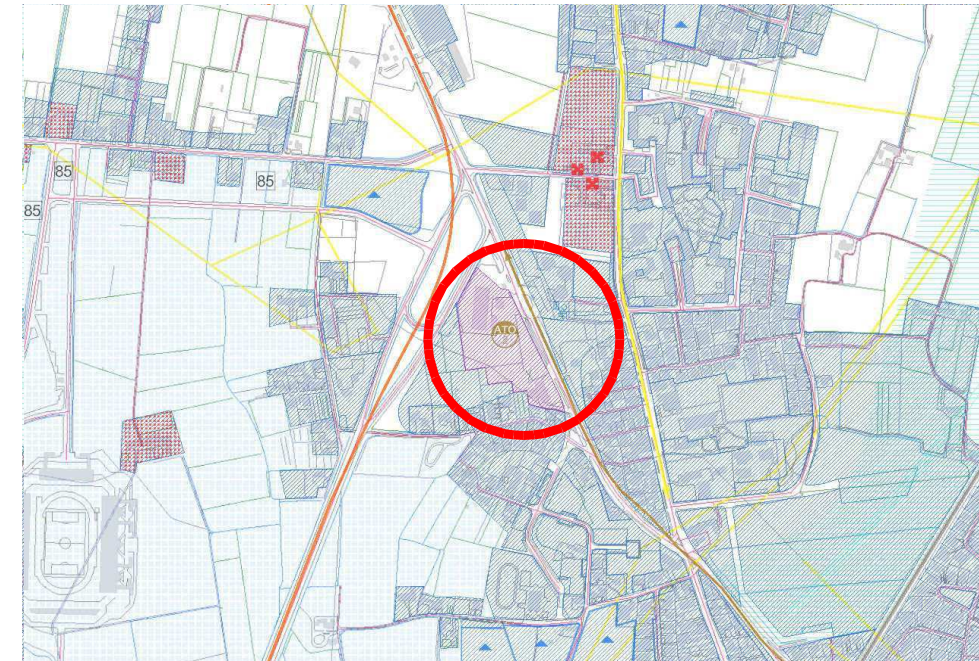


## Estratto P.R.G./P.I.



‘Zona polifunzionale commerciale-artigianale ’  
Art.22 bis delle N.T.A.

## Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata.  
Art.11.2.1.-11.2.3 - 12

PROTOCOLLO: n°0298105 del 25.06.2014

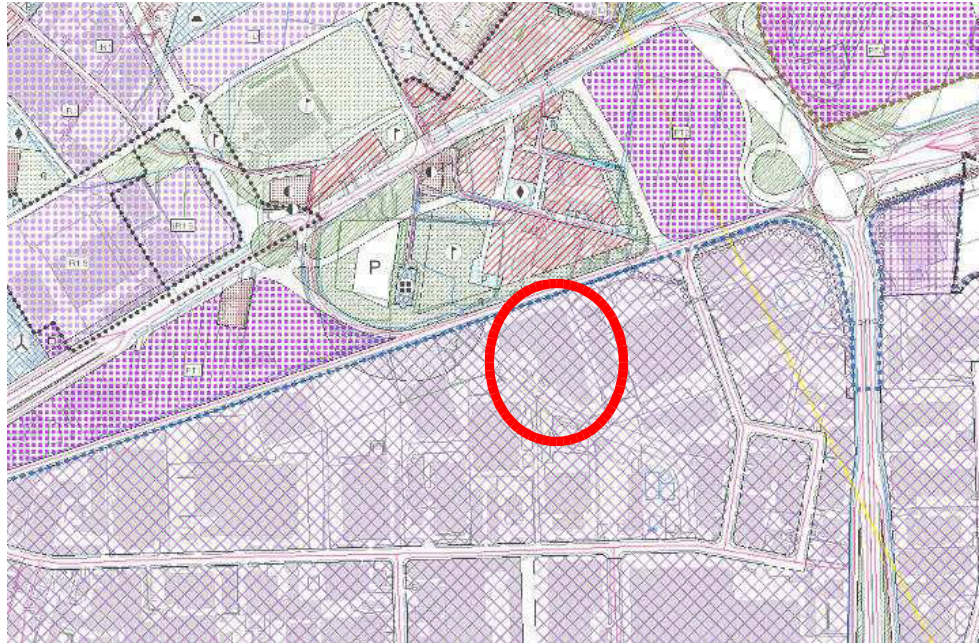
PROPOSTA n.20

Ditta proponente: **Boldrin Marino s.a.s.**  
Via Settima Strada 17- Padova (PD)

### INDIVIDUAZIONE AMBITO

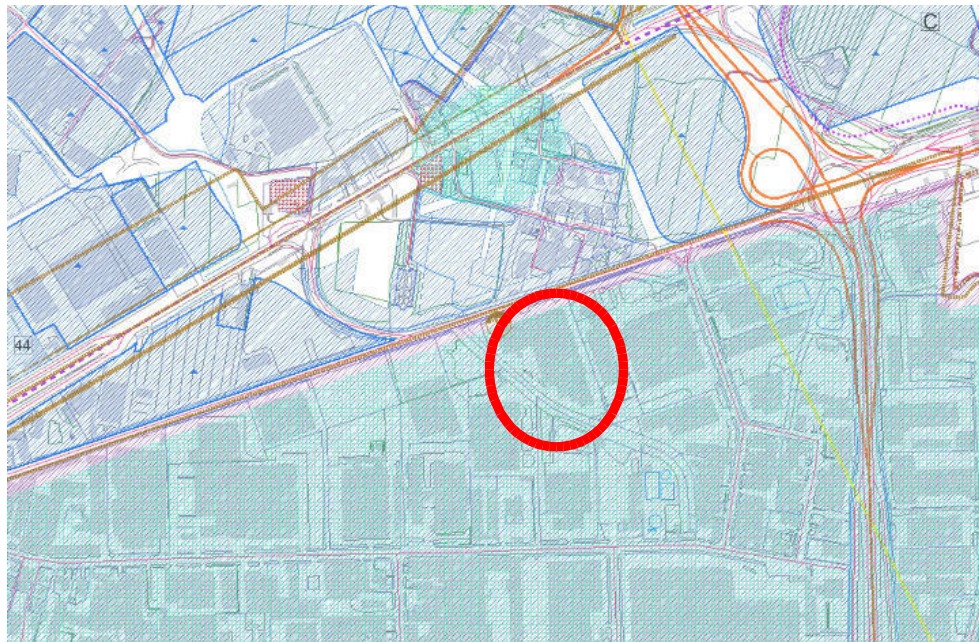
Area viale delle Grazie (Zip nord)

Estratto P.R.G./P.I.



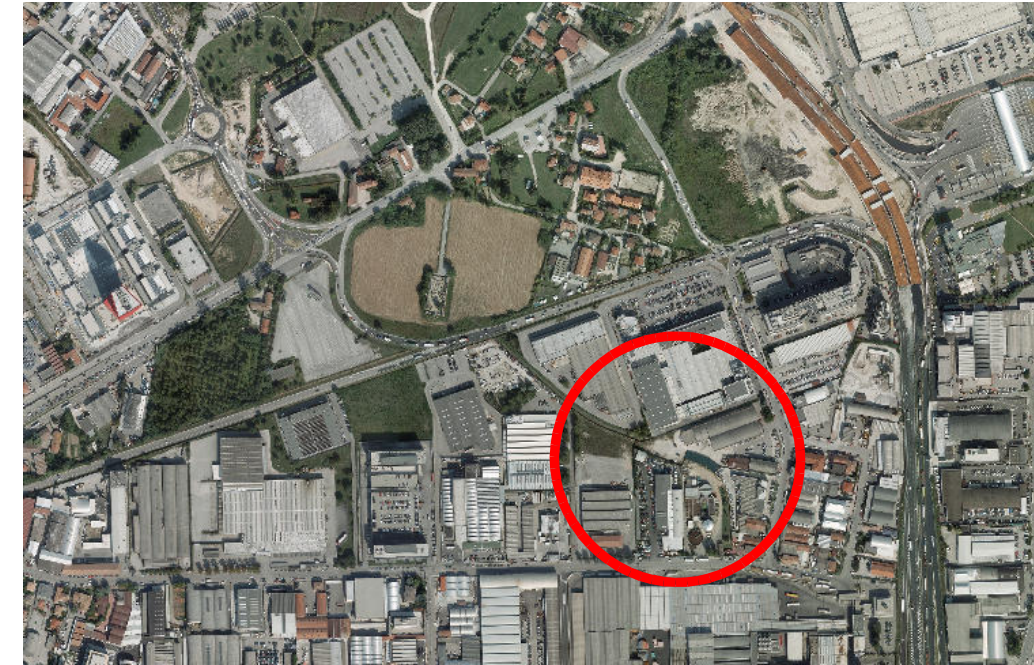
"Zona Industriale". Art. 21 delle N.T.A.

Estratto PAT

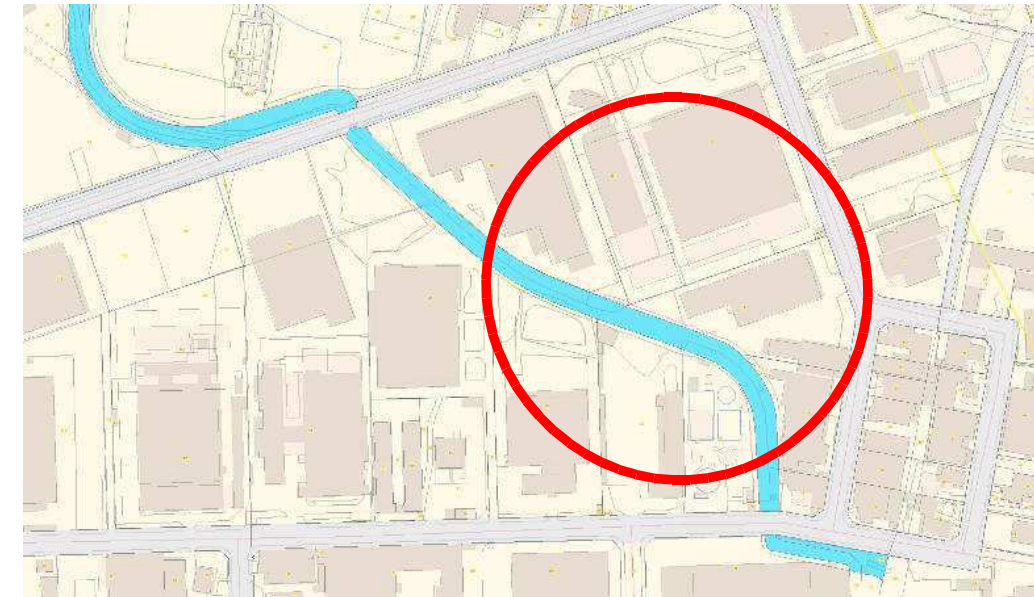


Area di riqualificazione e riconversione nella città consolidata.  
Art.11.2.3.

### ORTOFOTO



Planimetria catastale



PROTOCOLLO: n°0161173 del 25.06.2014 n°0286187 del 15.11.2014

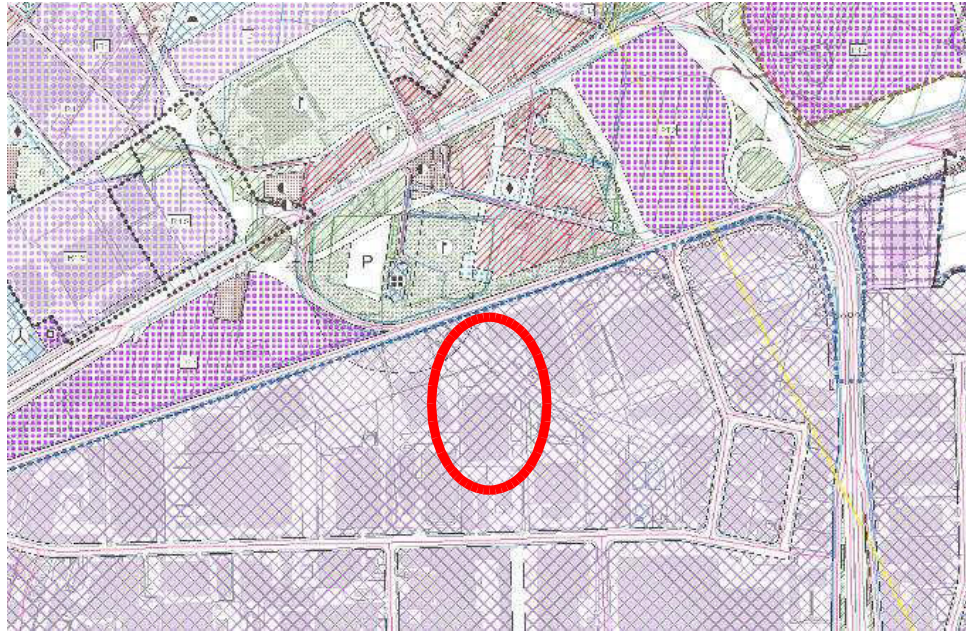
PROPOSTA n.21

Ditta proponente: Tosi Monica, Fermina s.r.l.  
Castelnuovo del Garda (VR)

### INDIVIDUAZIONE AMBITO

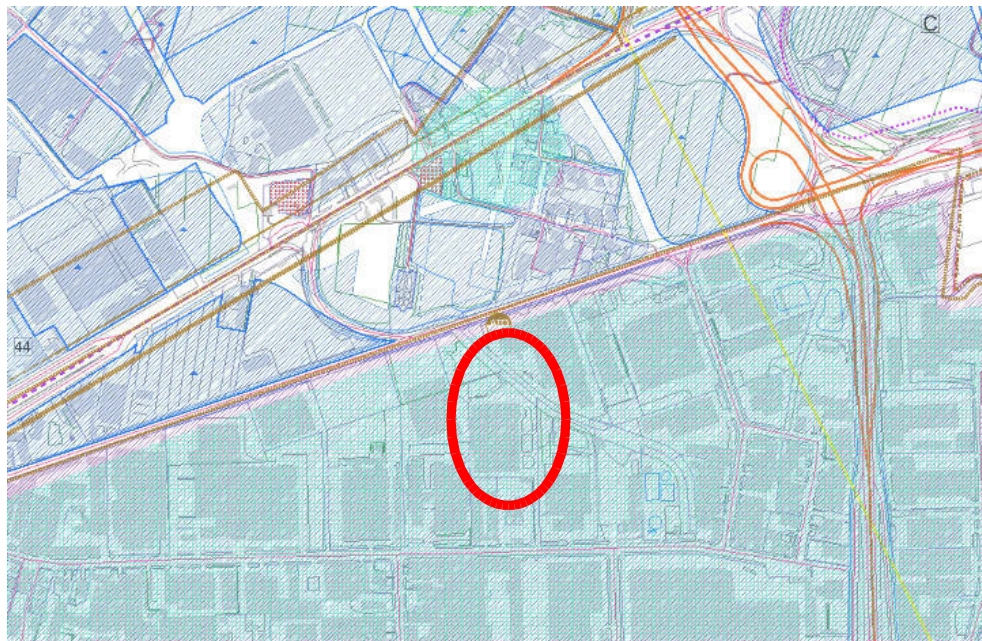
Area viale delle Grazie (Zip nord)

Estratto P.R.G./P.I.

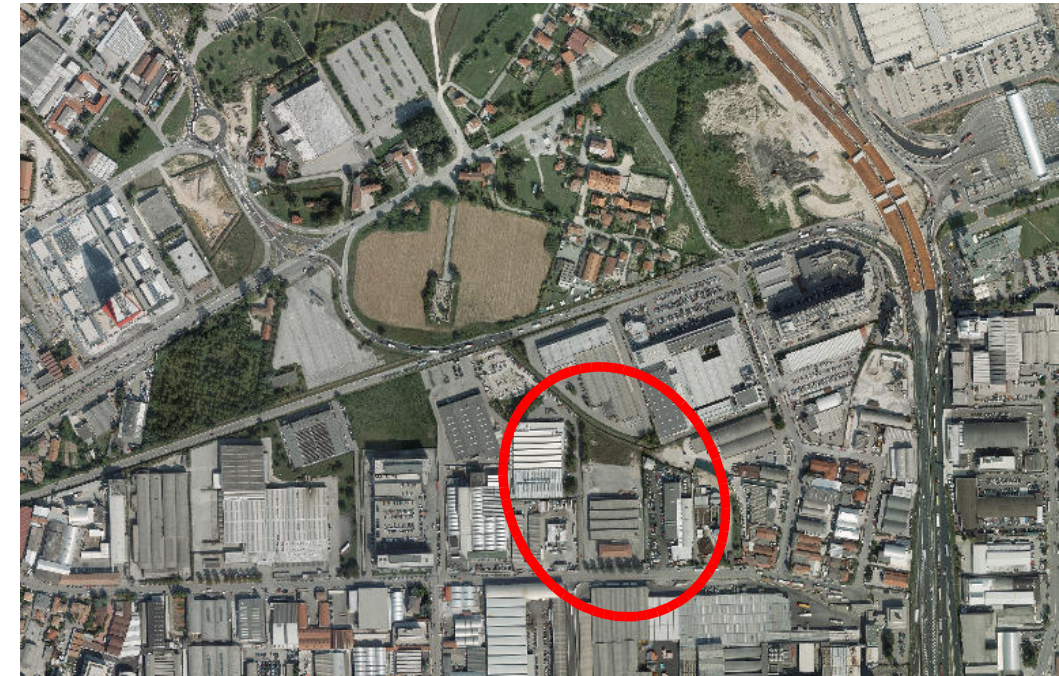


Zona Industriale. Art. 21 delle N.T.A.

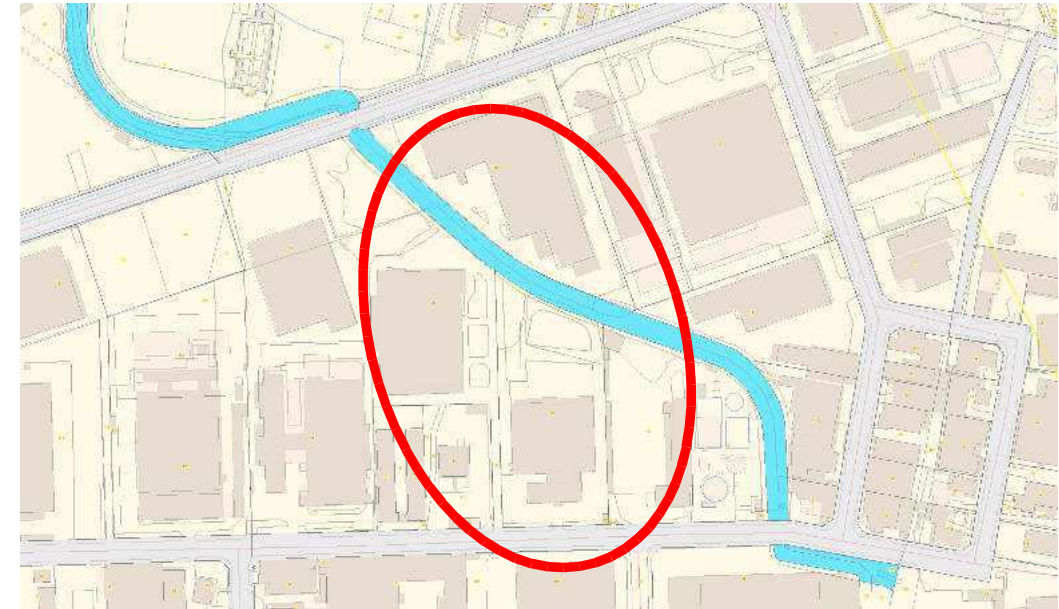
Estratto PAT



Area di riqualificazione e riconversione nella città consolidata.  
Art.11.2.3.  
ORTOFOTO



Planimetria catastale



PROTOCOLLO: n°0282502 del 12.11.2014

PROPOSTA n.22

Ditta proponente: **Commercianti Indipendenti Associati**  
società cooperativa  
via dei Mercanti, 3 47122 Forlì

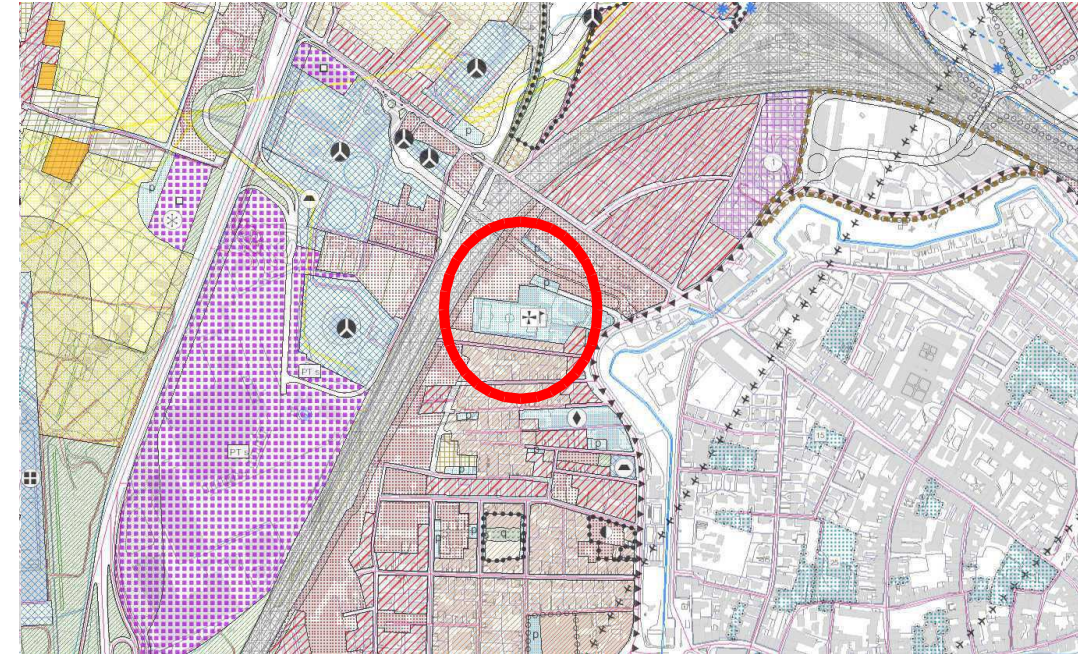
## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area viale Bronzetti

## ORTOFOTO

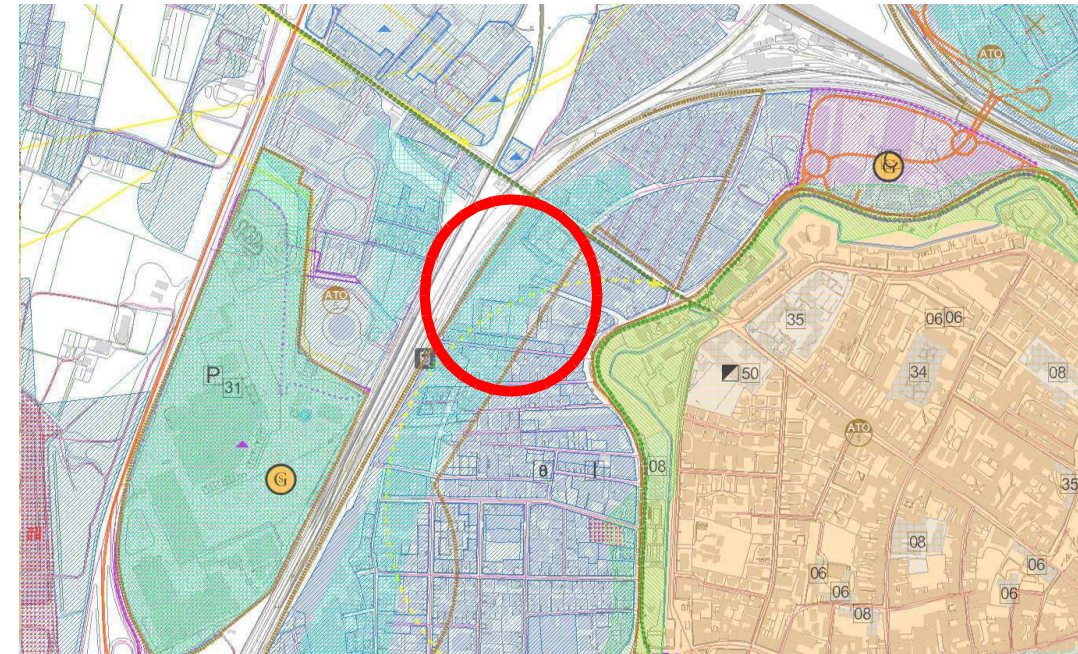


## Estratto P.R.G./P.I.



“P.U.A. Bronzetti”

## Estratto PAT



Area di riqualificazione e riconversione nella città consolidata.  
Art.11.2.3.

PROTOCOLLO:      n° 0286224      del 15.11.2014

PROPOSTA n.23      Ditta proponente:      **Baggio Edoardo, Mario Ignazio ing.ri**  
Via del Santo 70, PADOVA

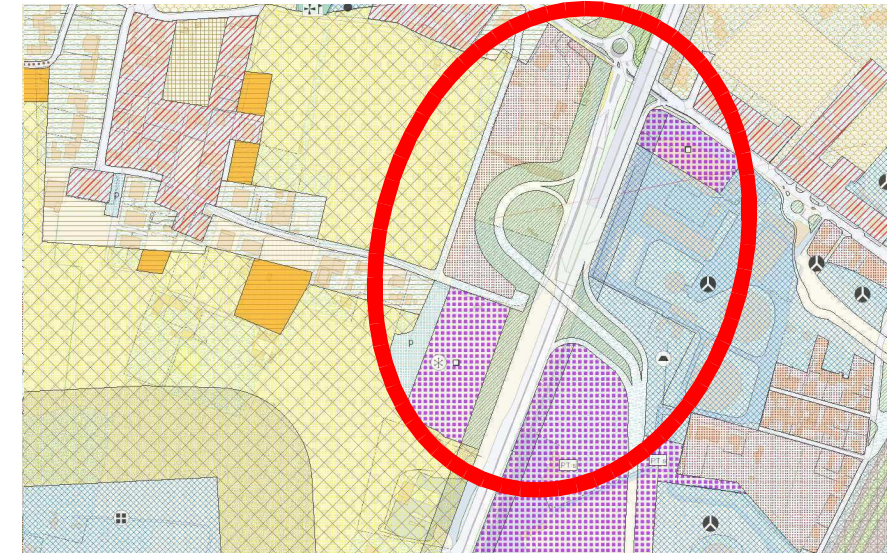
## INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area C.so Australia.



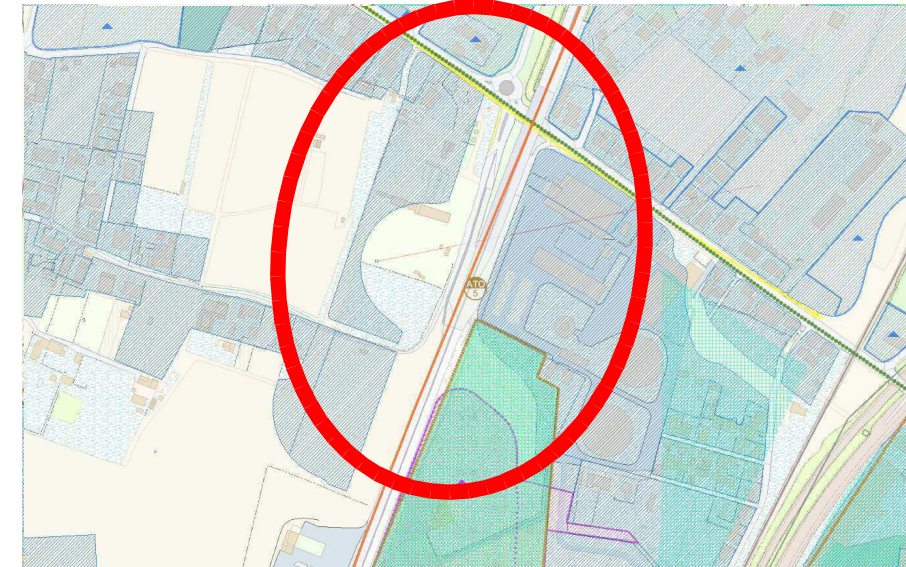
ORTOFOTO

## Estratto P.R.G./P.I.



Edificazione regolamentata da specifico accordo di pianificazione (atto d'obbligo unilaterale)

## Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata.  
Art.11.2.1.

PROTOCOLLO: n° 0285715 - 0285750 del 14.11.2013

PROPOSTA n. 24

Ditta proponente: **Luise Daniela, Elisabetta, Giuliana,  
Zanetti Ines**

**PADOVA**

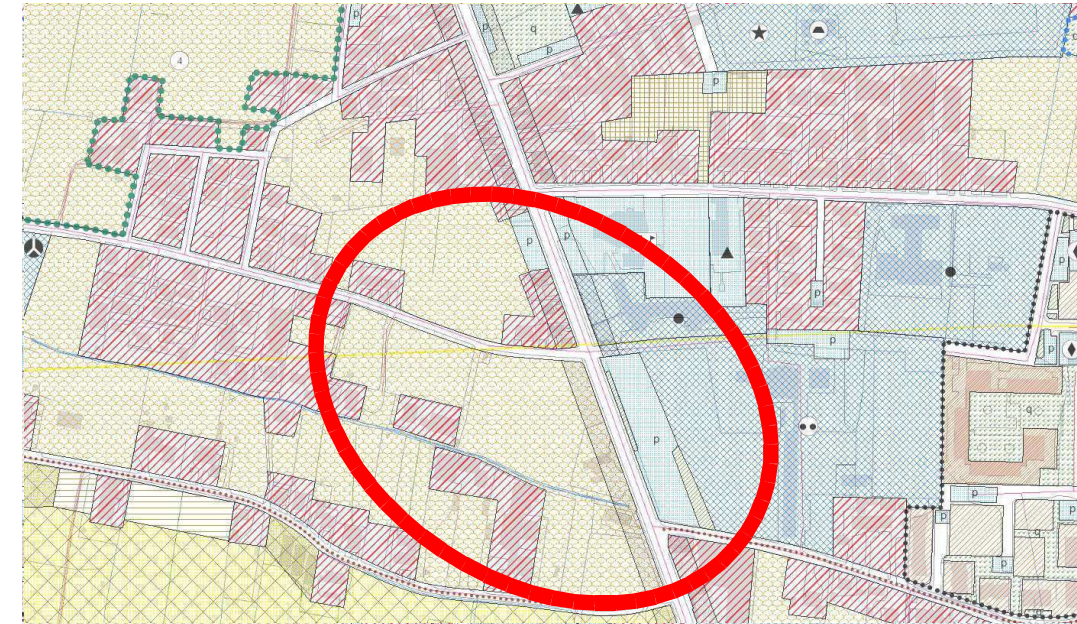
## INDIVIDUAZIONE AMBITO

**Area via Bembo**



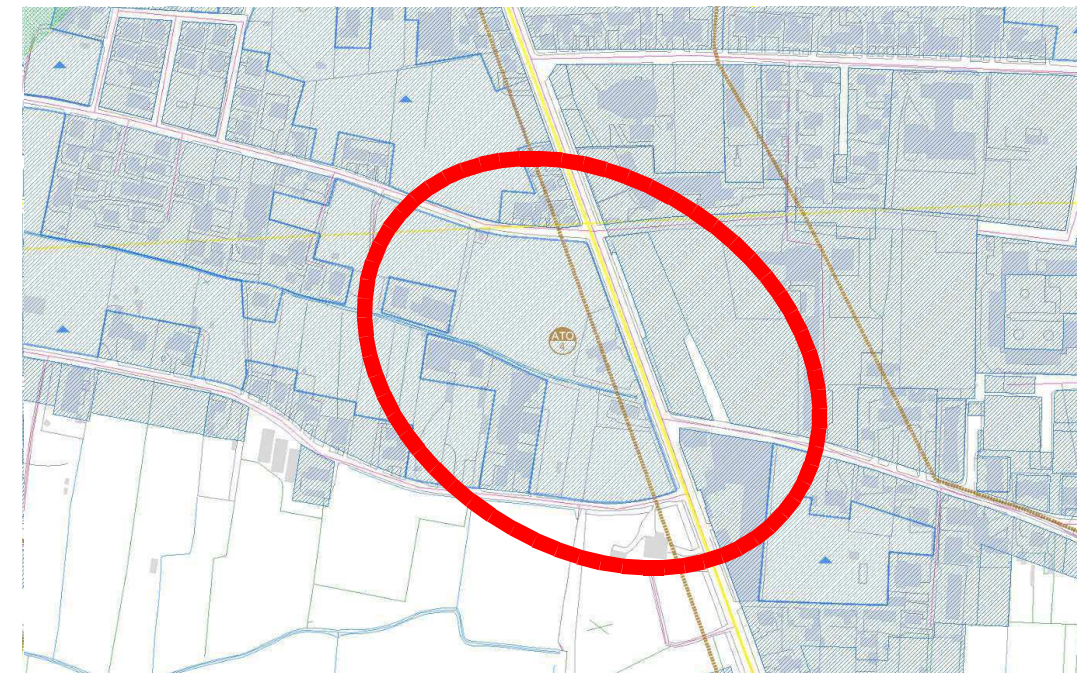
**ORTOFOTO**

## Estratto P.R.G./P.I.



**‘Zona Residenziale di Perequazione’  
Art.16 delle N.T.A.**

## Estratto P.A.T.



**Area di urbanizzazione consolidata.  
Art.11.2.1.**

PROTOCOLLO: n°0020461 del 26.01.2015

PROPOSTA n.25 fuori termine

Ditta proponente: **MEDIAMARKET s.p.a.**  
Curno (Bergamo)

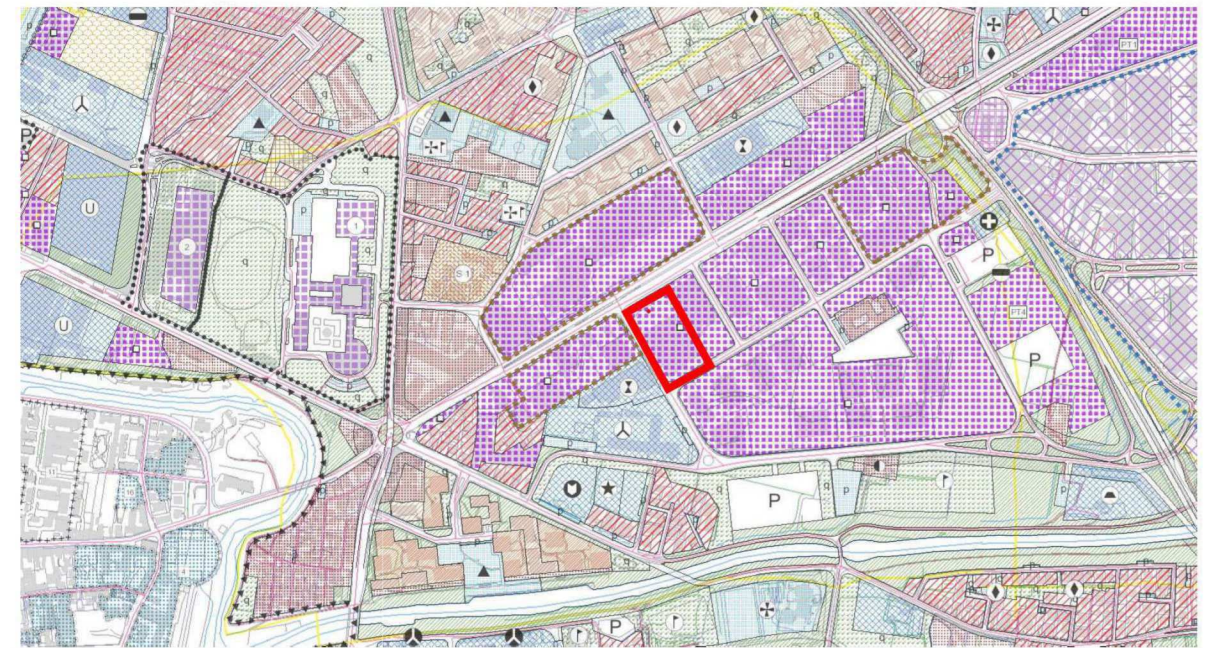
### INDIVIDUAZIONE AMBITO

Area via Venezia



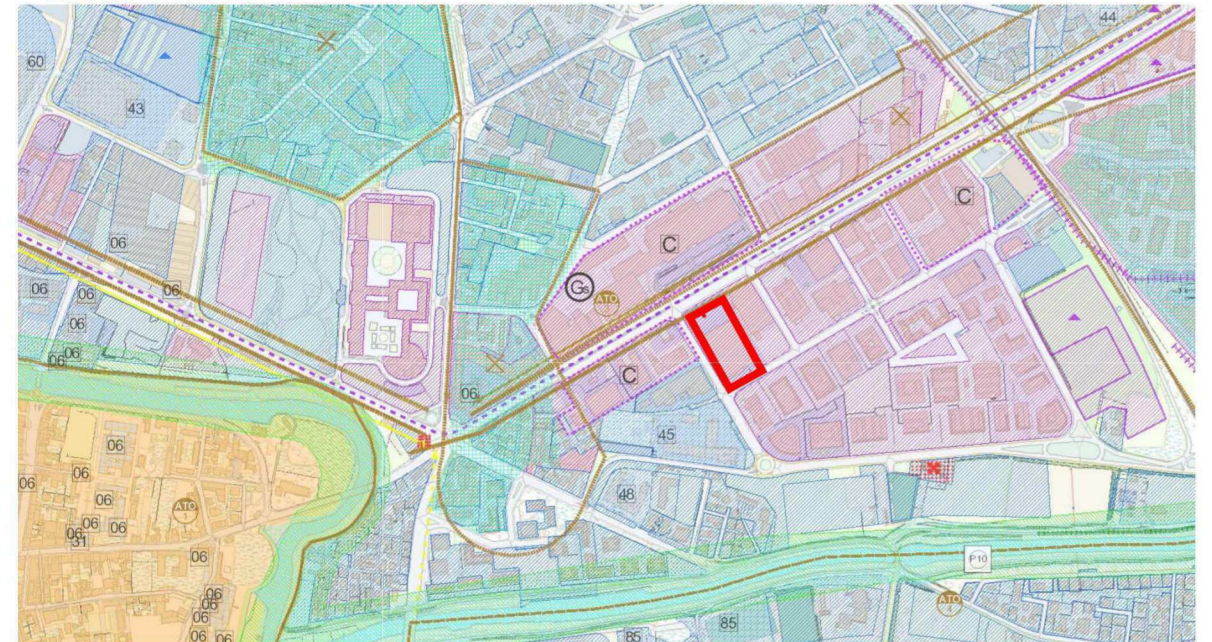
ORTOFOTO

Estratto P.R.G./P.I.



"Zona polifunzionale commerciale artigianale"  
Art.22 bis delle N.T.A.

Estratto P.A.T.



Area di urbanizzazione consolidata. Art.li 11.2.1. 11.2.3. 12



REPERTORIO DELLE AREE DEGRADATE  
DA RIQUALIFICARE INDIVIDUATE AI  
SENSI DELL'ART 2 COMMA 6 DEL  
REGOLAMENTO N.1 DEL 21/6/2013  
“INDIRIZZI PER LO SVILUPPO DEL  
SISTEMA COMMERCIALE”



Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

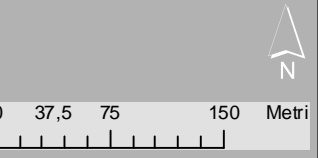
RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

Schede descrittive  
delle aree degradate

Elaborato da:  
Studio UNICA  
Scale: 1:5.000

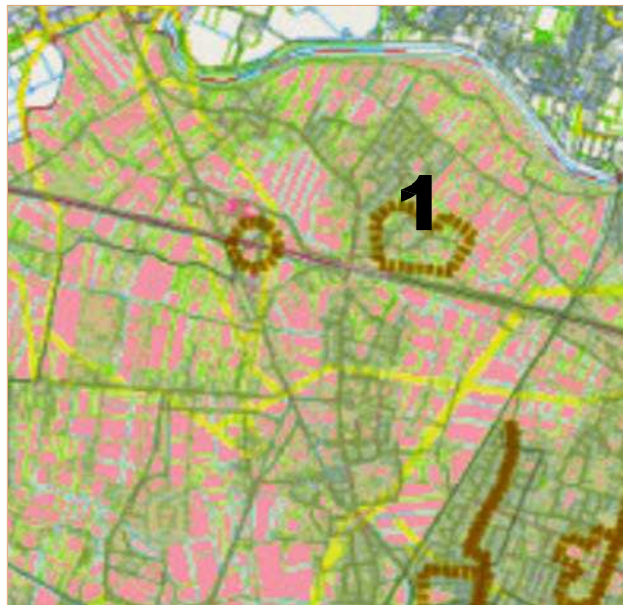
### Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- n°
- Grandi strutture di vendita

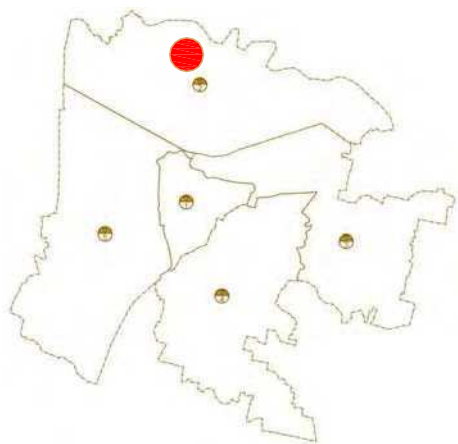


# Area n.1

## localizzazione



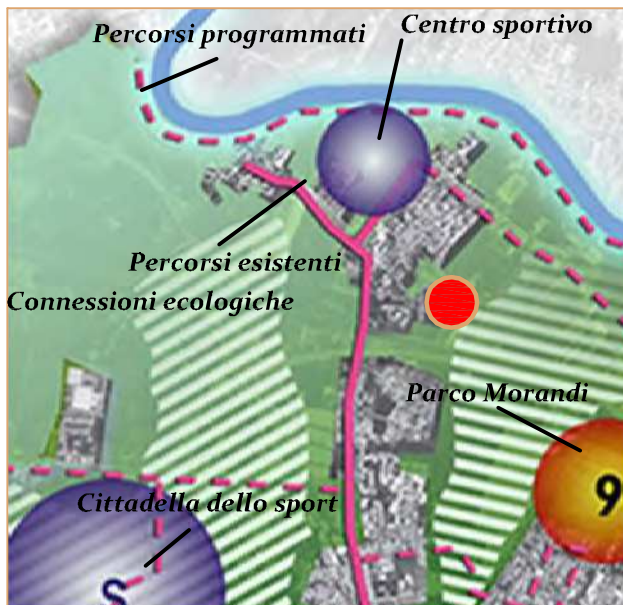
Area 1: QUARTIERE 6 Ovest  
ATO 2



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale e la tutela dei corridoi di connessioni ecologiche.

## la città respira

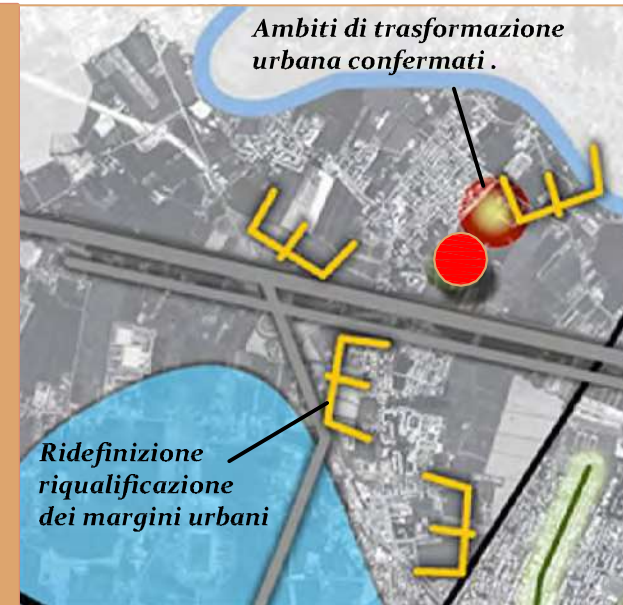


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

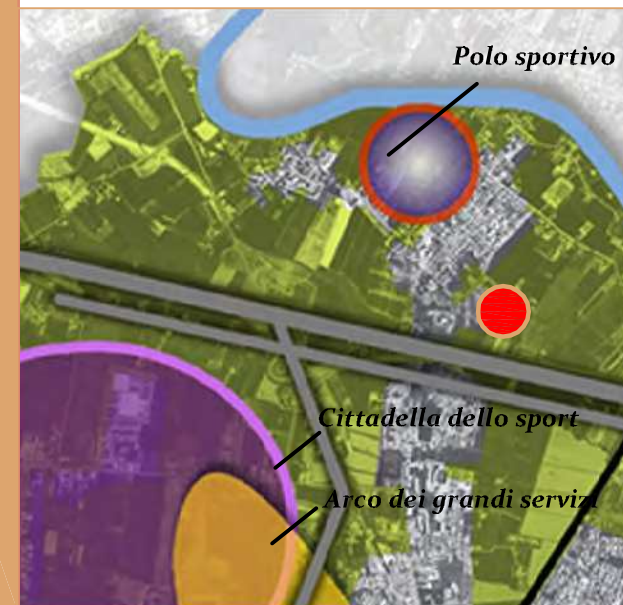
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 2 è situata in prossimità dell'autostrada, inoltre il sistema della mobilità esistente è integrato con il progetto di nuovi tracciati di arterie di penetrazione e di viabilità secondaria secondo lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

## la città delle opportunità



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 2 è localizzata ai margini di tessuti urbani da riqualificare ed è oggetto di incentivazione alla ridefinizione dei margini urbani già edificati. La ridefinizione dovrà essere limitata alla ricomposizione degli ambiti già urbanizzati al confine delle zone di urbanizzazione consolidata integrando le situazioni residenziali esistenti legate ad un'urbanizzazione spontanea con quelle di recente realizzazione (PEEP), limitando in ogni caso l'espansione e l'utilizzo di territorio agricolo.

## la città che si muove

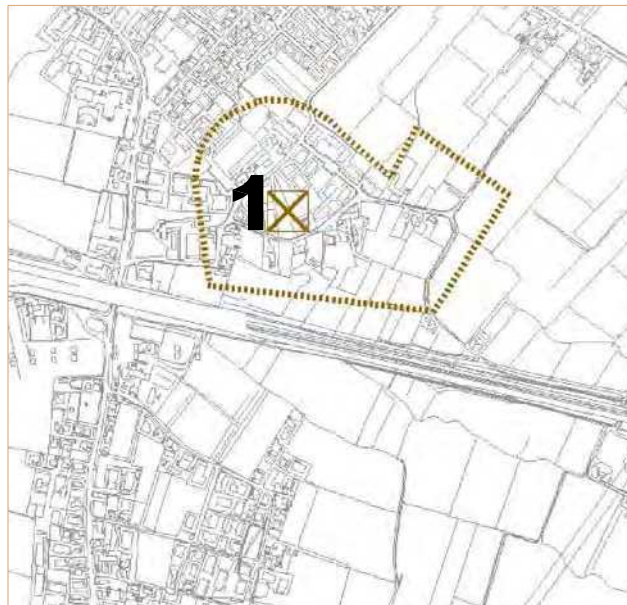


L'area inoltre risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati al confine delle zone di urbanizzazione consolidata.

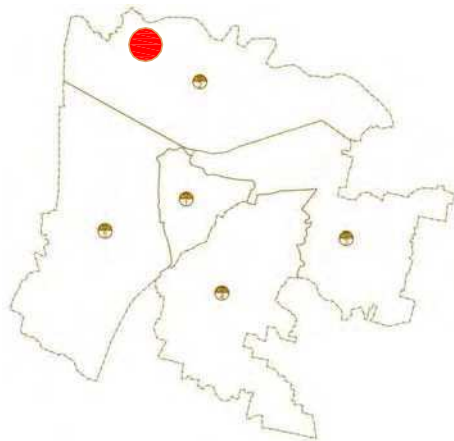
# Area n.1



## localizzazione

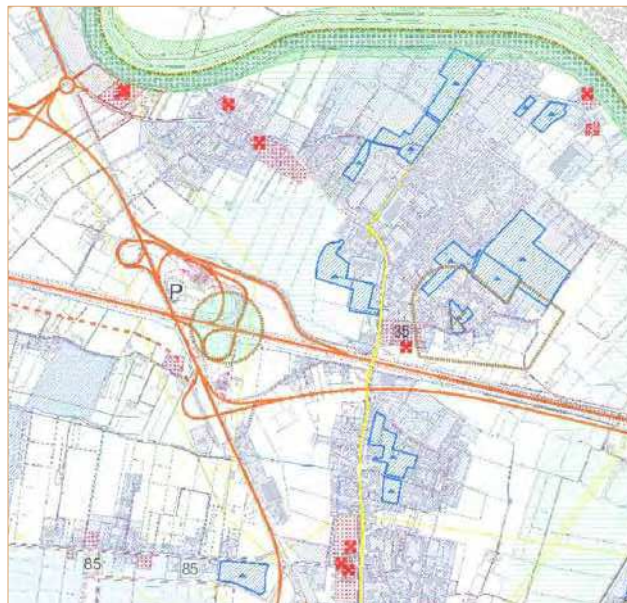


Area 1: QUARTIERE 6 Ovest  
ATO 2



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità

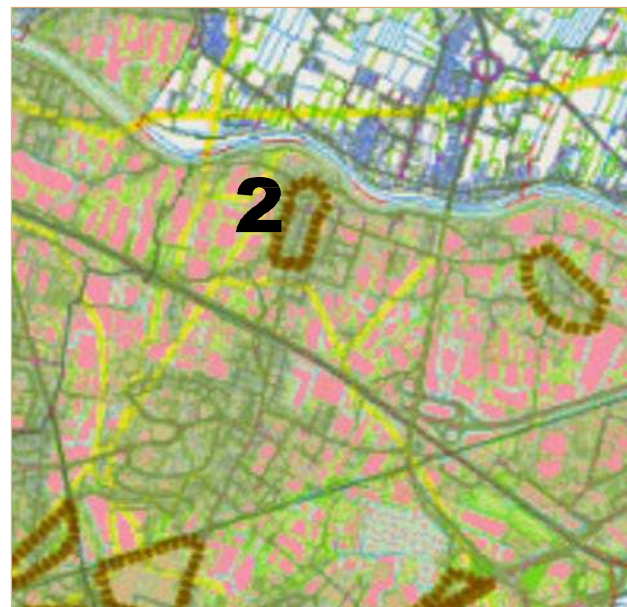




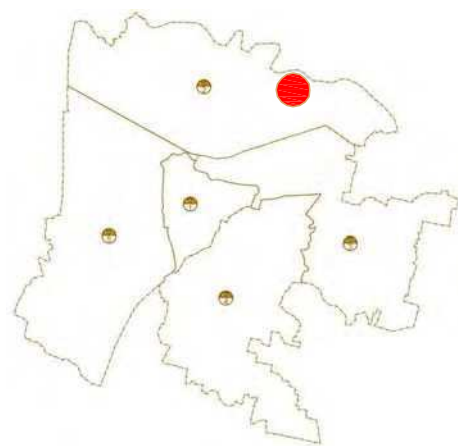
# Area n.2



## localizzazione



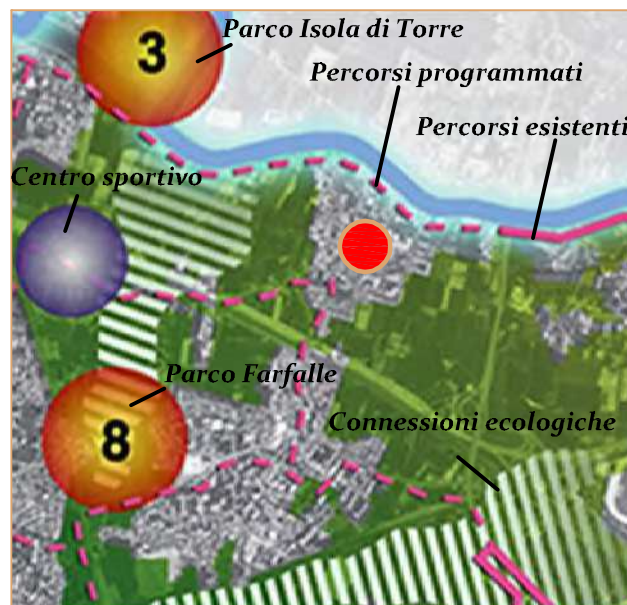
Area 2: QUARTIERE 3 Est  
ATO 2



L'area pur non ricadendo all'interno della città consolidata risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale e la tutela dei corridoi di connessioni ecologiche.

## la città respira

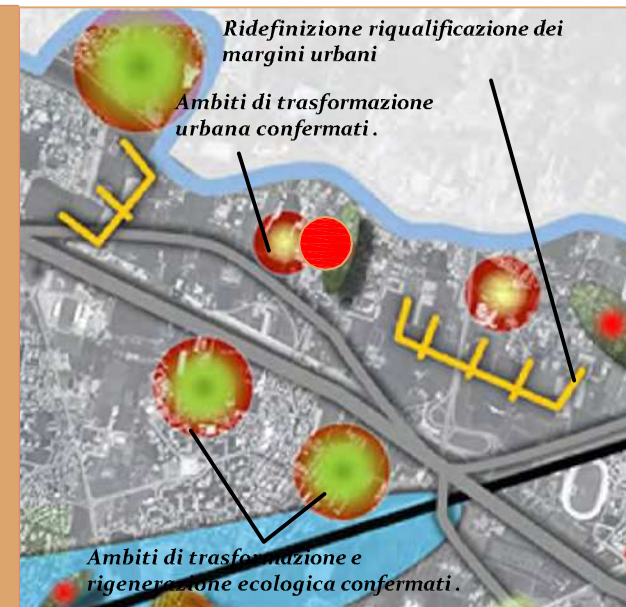


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

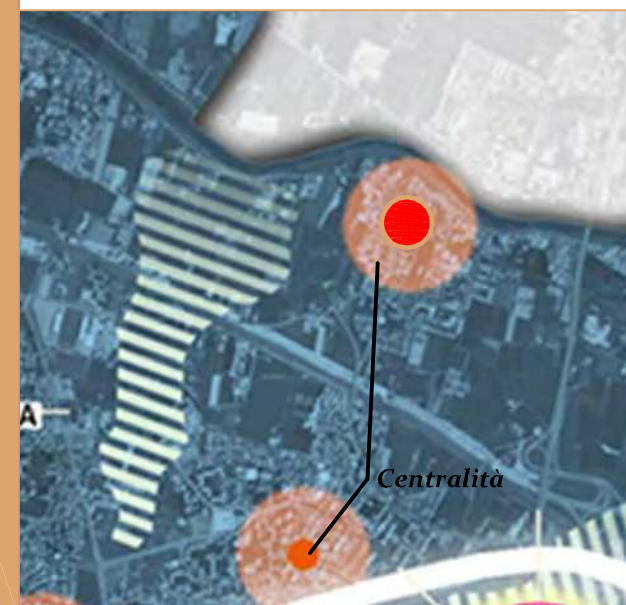
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 2 è situata poco distante da un importante nodo autostradale. Importanti sono i collegamenti che quest'area deve avere con il sistema della grande mobilità, ma soprattutto devono essere risolti i problemi che questa ha posto rispetto al sistema insediativo precedente alla sua realizzazione.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 2 si costituisce all'interno di tessuti urbani da riqualificare. E' la parte più antica del nucleo urbano di Torre ed è un'area da riqualificare sotto l'aspetto edilizio ed ambientale, con il recupero di un sistema architettonico da ricollocare in modo organico con l'edificazione più recente.

## la città che si muove

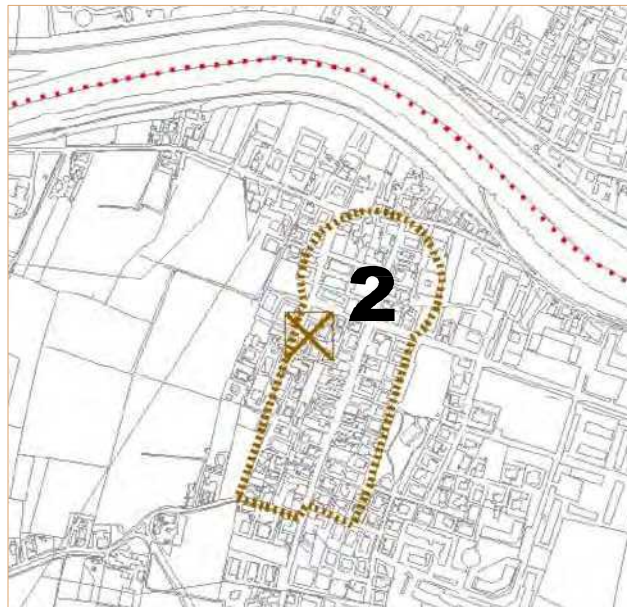


L'area inoltre risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati e alla conferma e riconoscimento della centralità urbana ora non perfettamente riconoscibile.

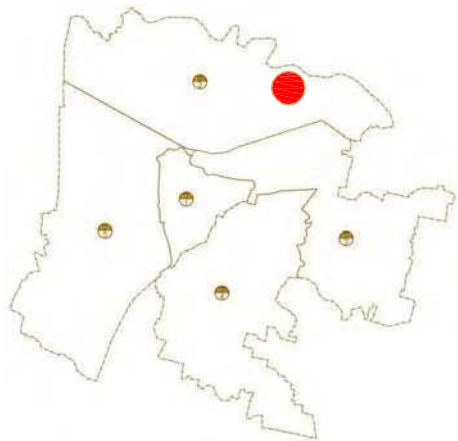
## Area n.2



### localizzazione



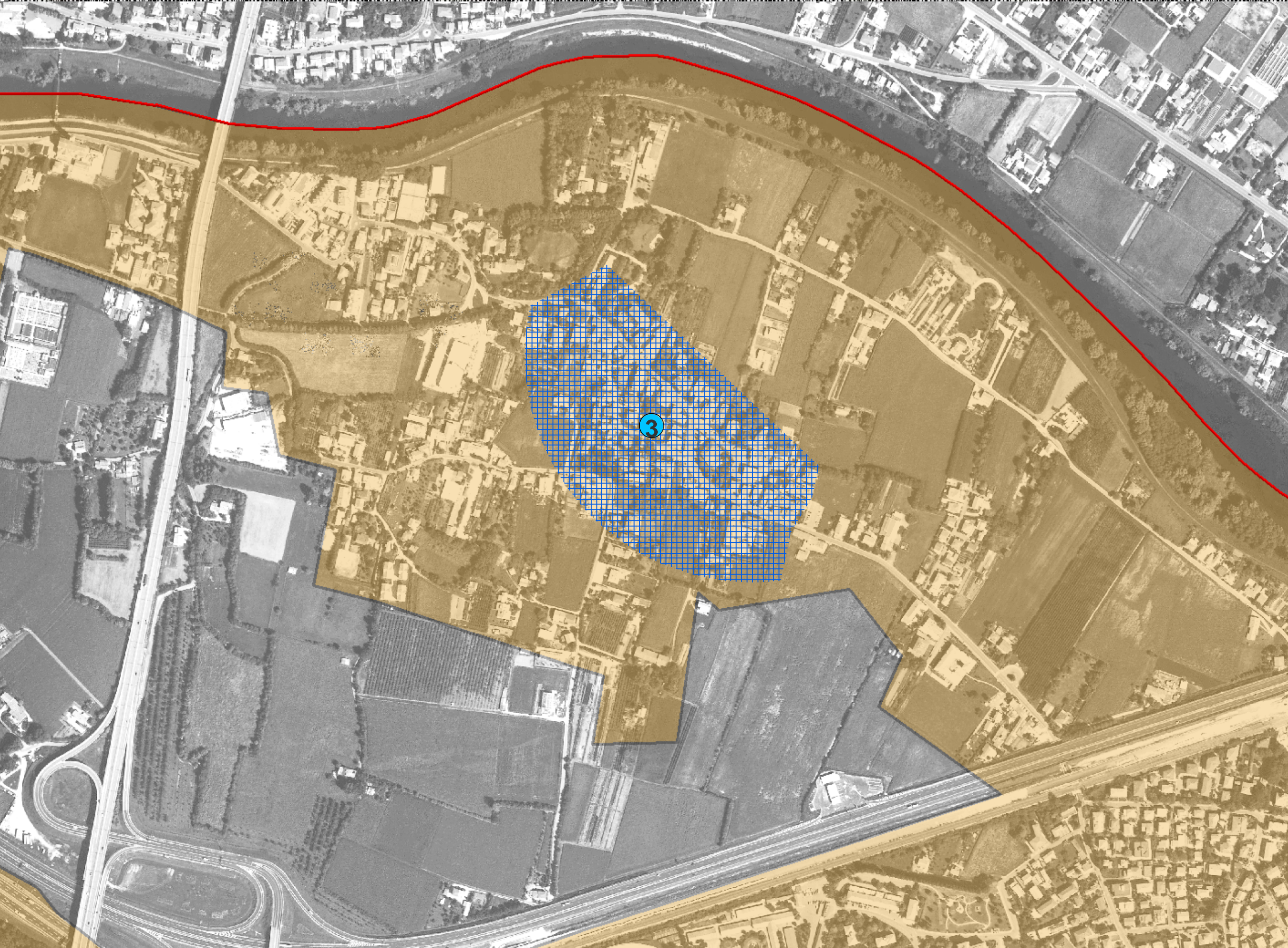
Area 2: QUARTIERE 3 Est  
ATO 2



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

### PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata






RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2013  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

Schede descrittive  
delle aree degradate

Autore:  
Studio UNCA  
Data:  
2023

Scala: 1:5.000

### Legenda

-  Confine comunale
-  Perimetro del Centro Storico
-  Centro urbano
-  Aree di riqualificazione e riconversione  
e n° progressivo dell'area degradata
-  Grandi strutture di vendita





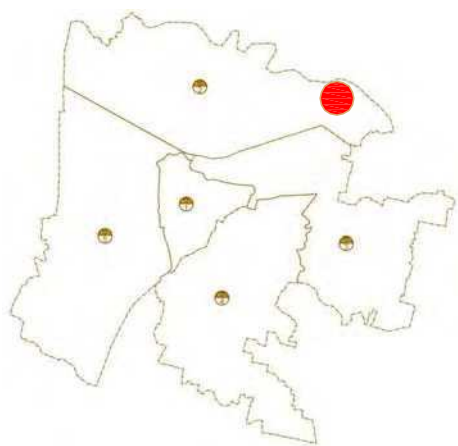
# Area n.3



## localizzazione



Area 3: QUARTIERE 3 Est  
ATO 2



L'area ricade parzialmente all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale e la tutela dei corridoi di connessioni ecologiche.

## la città respira

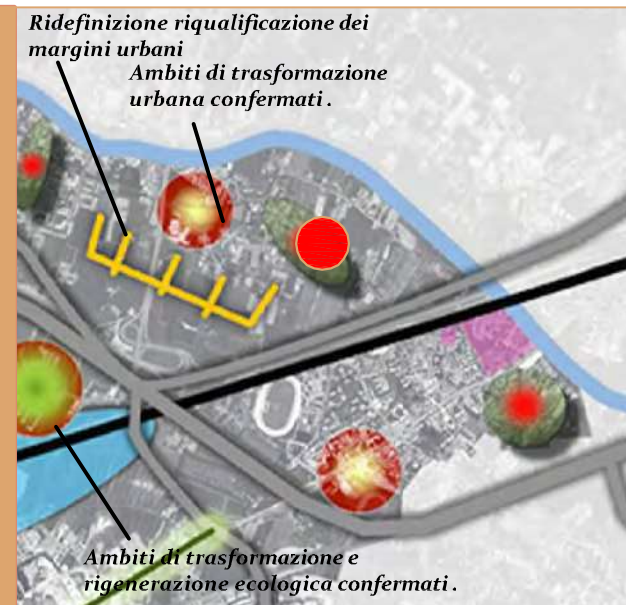


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, 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 (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).

## la città che cambia



Ambiti di trasformazione e rigenerazione ecologica confermati.

Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 3 è situata poco distante da un importante nodo autostradale.

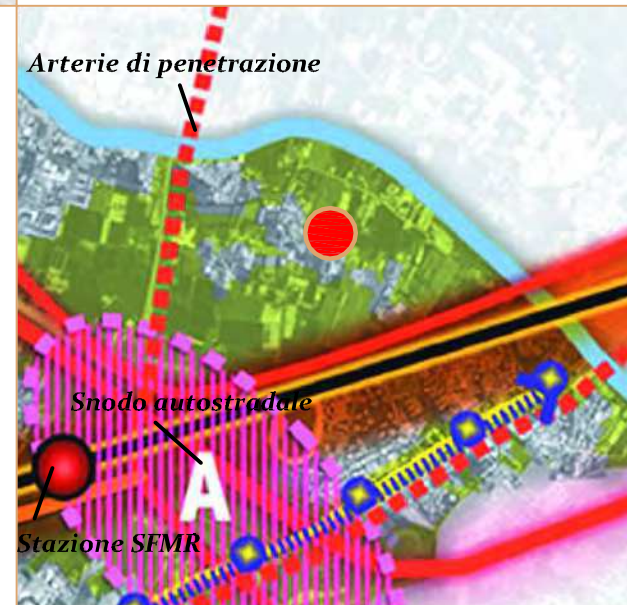
## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 3 si costituisce ai margini di tessuti urbani da riqualificare.

La ridefinizione dovrà essere limitata alla ricomposizione degli ambiti già urbanizzati al confine delle zone di urbanizzazione consolidata, limitando in ogni caso l'espansione e l'utilizzo di territorio agricolo.

## la città che si muove



L'area inoltre risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati.





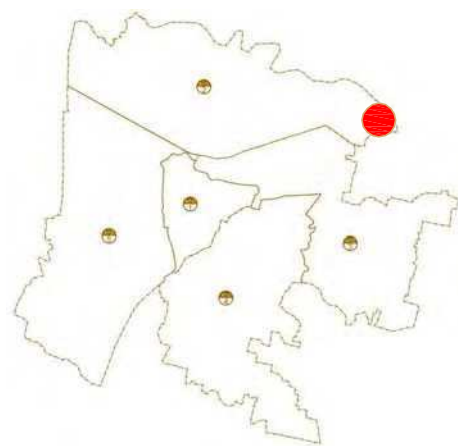
# Area n.4



## localizzazione



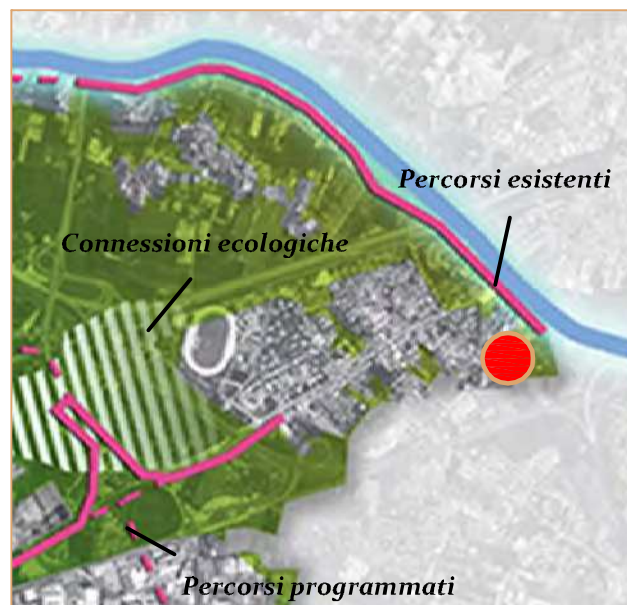
Area 4: QUARTIERE 3 Est  
ATO 2



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e della qualità territoriale.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale con percorsi ecologici esistenti.

## la città respira

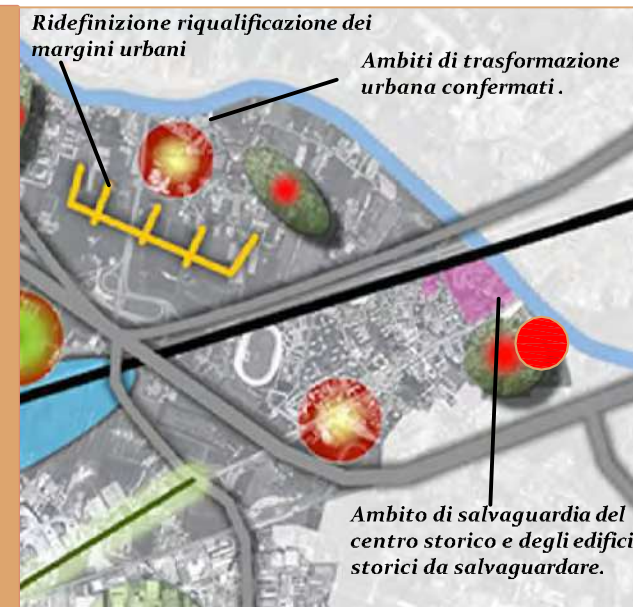


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

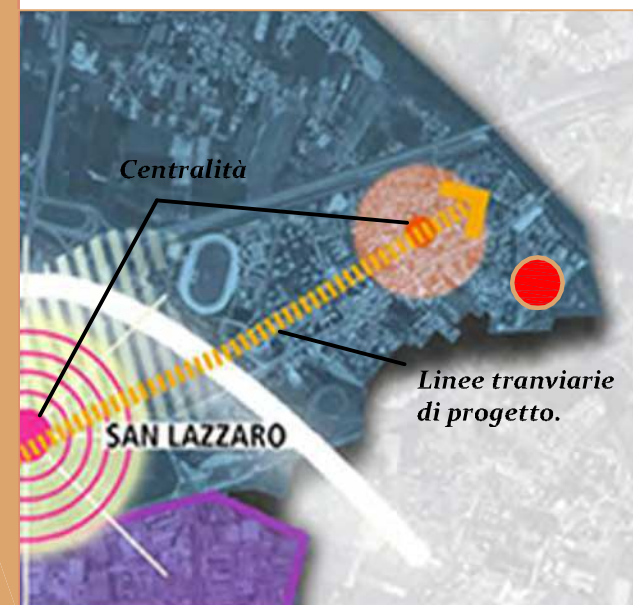
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



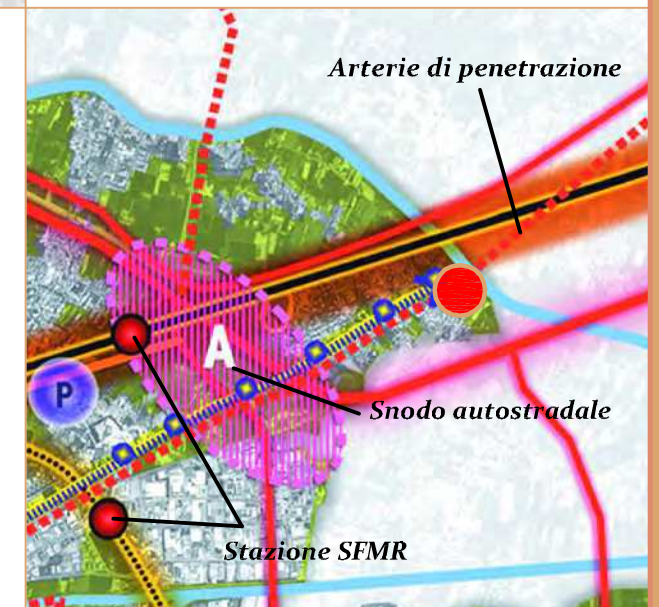
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 4 ai confini con il comuni di Vigonza e Noventa Padovana, è situata poco distante da nodi autostradali di importanza territoriale.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 4 si costituisce all'interno di tessuti urbani da riqualificare in quanto realizzati parte in modo spontaneo e parte con istituti di edilizia pubblica, degli anni tra il 1950 ed il 1960. La riqualificazione è da intendersi sotto l'aspetto fisico ed insediativo.

## la città che si muove

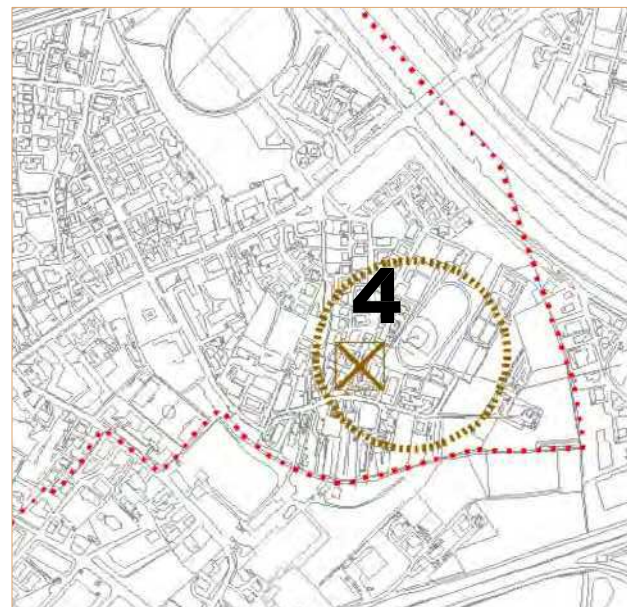


L'area risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati inoltre è prossima al tracciato della nuova linea tranviaria in progetto ed ancora limitrofa ad una centralità esistente da potenziare.

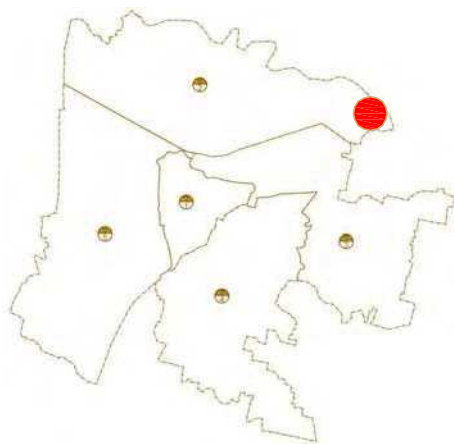
# Area n.4



## localizzazione

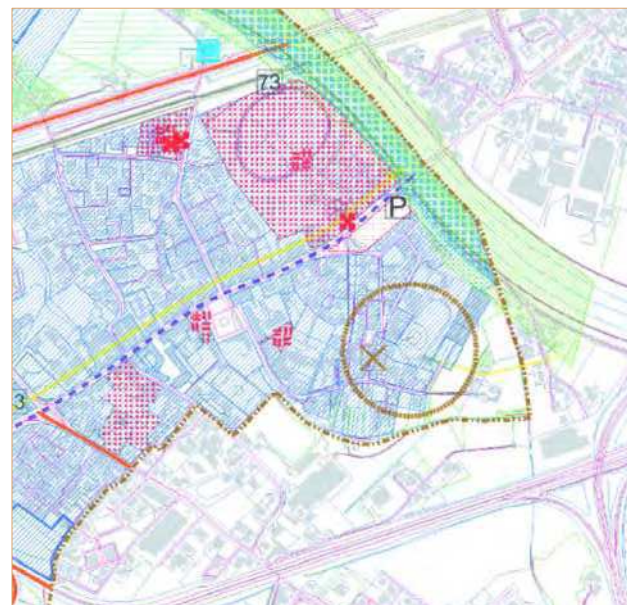


Area 4: QUARTIERE 3 Est  
ATO 2



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2013  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

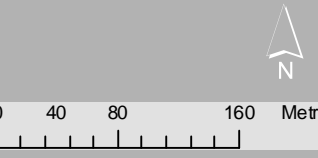
Schede descrittive  
delle aree degradate

Progetto a cura di:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica

Studio: Studio UNICA  
Scala: 1:5.000

### Legenda

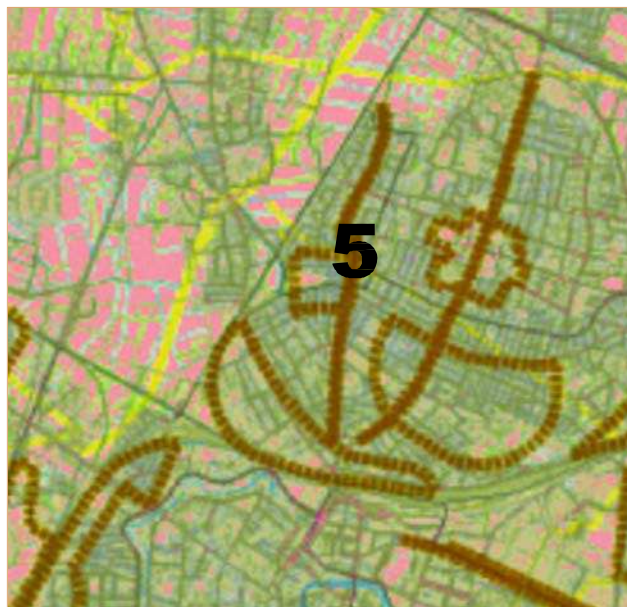
- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione  
e n° progressivo dell'area degradata
- Grandi strutture di vendita



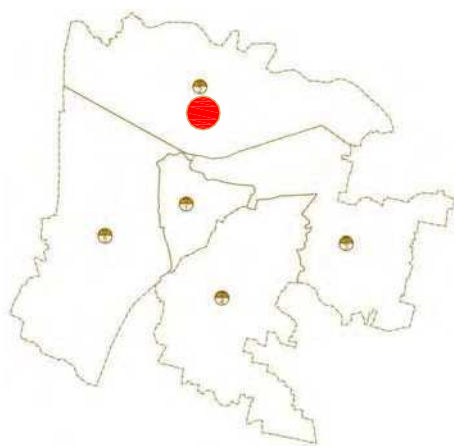
# Area n.5



## localizzazione



Area 5: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata in prossimità di percorsi di nuova progettazione, già programmati ed in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale e la tutela dei corridoi di connessioni ecologiche.

## la città respira

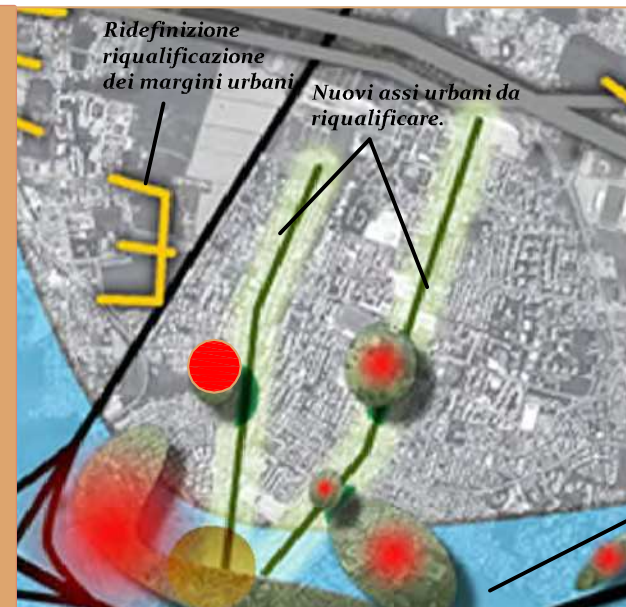


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, 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 (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).

## la città che cambia

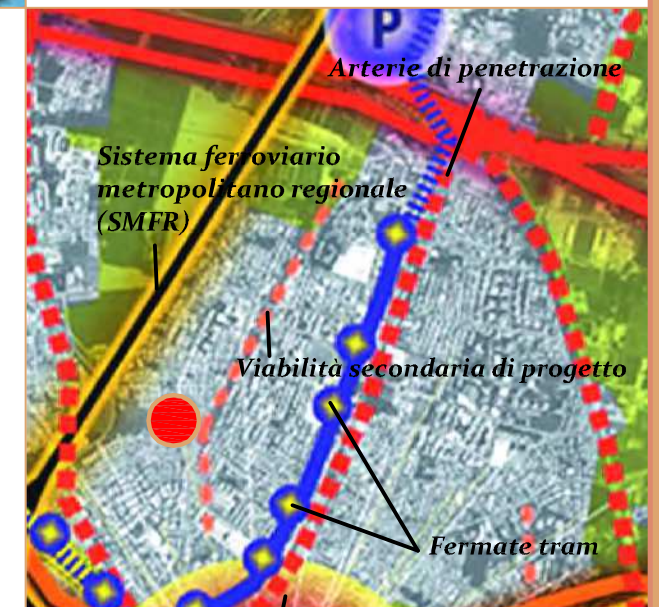


Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 5 si costituisce all'interno di tessuti urbani su nuovi assi urbani da riqualificare. L'ambito è composto da un sistema urbano di edilizia spontanea degli anni 40/50 compresa nell'urbanizzazione degli anni 70/80, zone da riqualificare ed integrare con la centralità esistente.

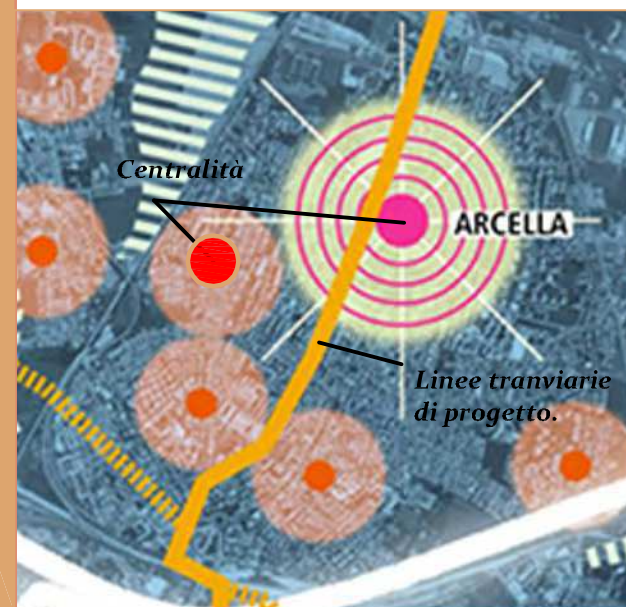
Nuovo ambito di trasformazione per servizi ed attrezzature da realizzare con programmi complessi.

## la città che si muove

Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 5, situata nel quartiere Arcella in prossimità della linea ferroviaria metropolitana regionale (SMFR), è interessata da viabilità secondaria da riqualificare e potenziare nell'ambito della riorganizzazione del sistema della mobilità.



## la città delle centralità



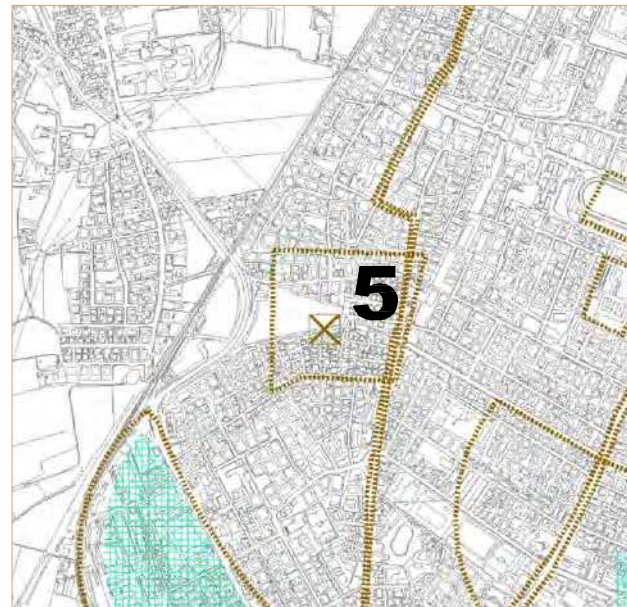
L'area risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati ed idonea al rafforzamento della centralità esistente.

Stazione Centrale

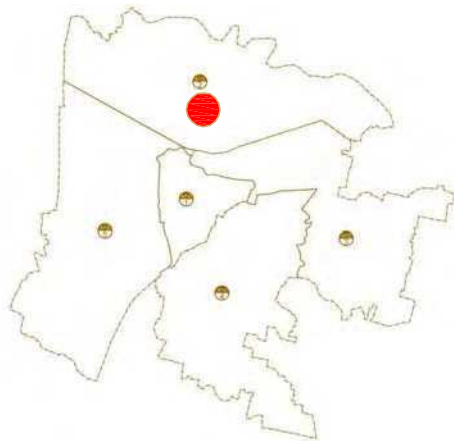
# Area n.5



## localizzazione



Area 5: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità







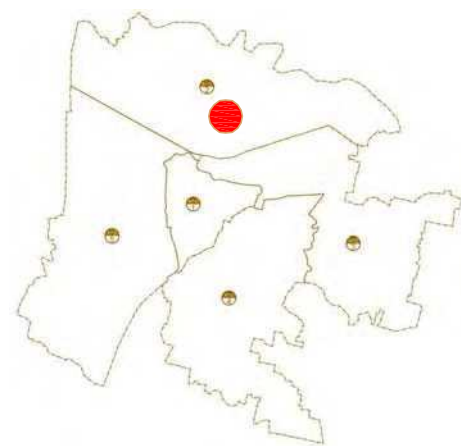
# Area n.6



## localizzazione



Area 6: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata in prossimità di percorsi urbani da rivalutare e potenziare nell'ambito della riorganizzazione del sistema della viabilità.

## la città respira

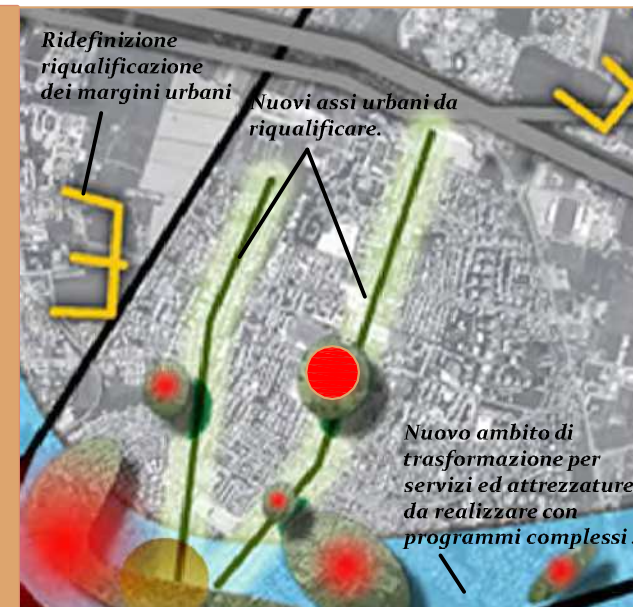


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, 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 (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).

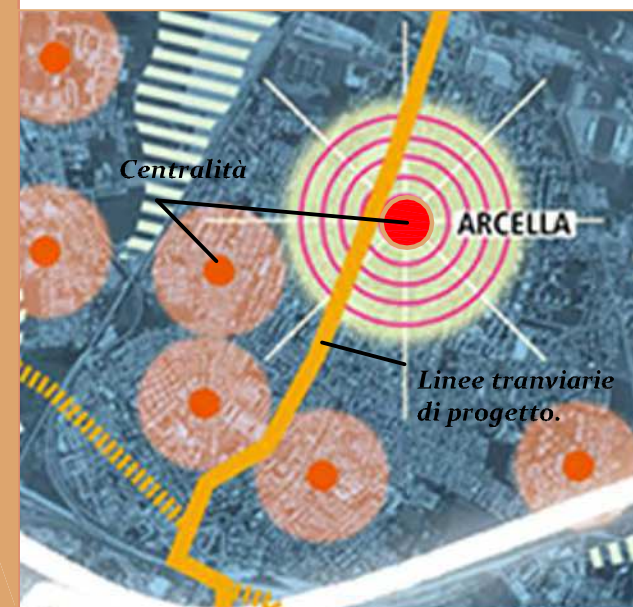
## la città che cambia



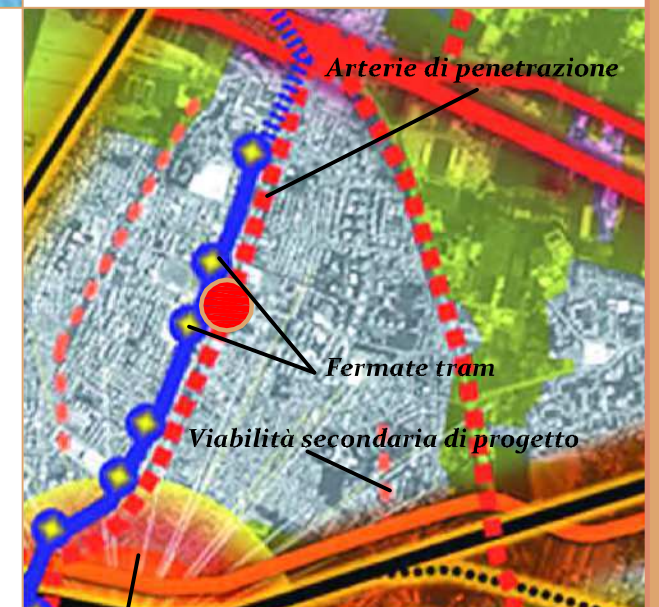
Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 6 è all'interno di tessuti urbani da riqualificare al fine di creare e confermare la vocazione di centralità che l'area assume all'interno del territorio dell'Arcella. Gli interventi dovranno prevedere la ricomposizione delle strutture esistenti integrandole con nuove e coerenti funzioni.

Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 6, al centro del quartiere Arcella, è servita da fermate del tram ed è collocata lungo l'importante asse di penetrazione che da Nord porta al Centro della città.

## la città delle centralità



## la città che si muove



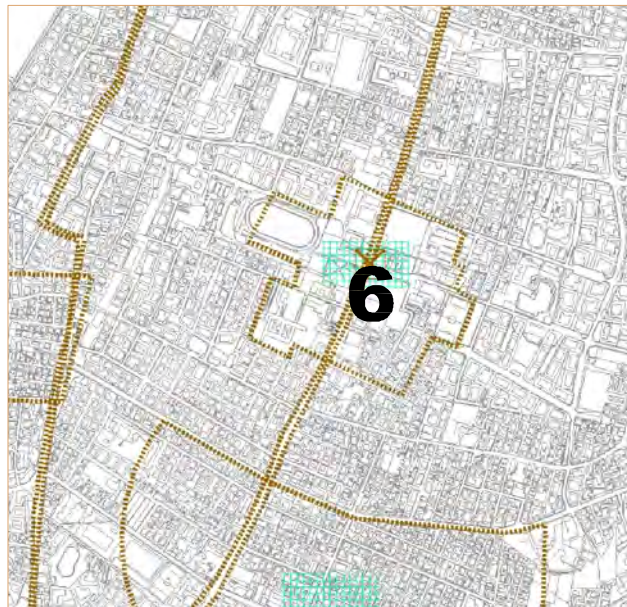
Stazione Centrale

Il PAT conferma la vocazione di "centralità" di questo ambito, a condizione che dovrà essere sviluppata integrando le funzioni esistenti con le attrezzature proprie di un ambito che deve contenere le attività di servizio necessarie alla popolazione insediata.

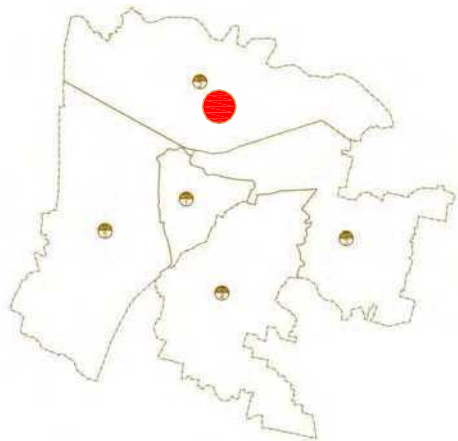
## Area n.6



### localizzazione

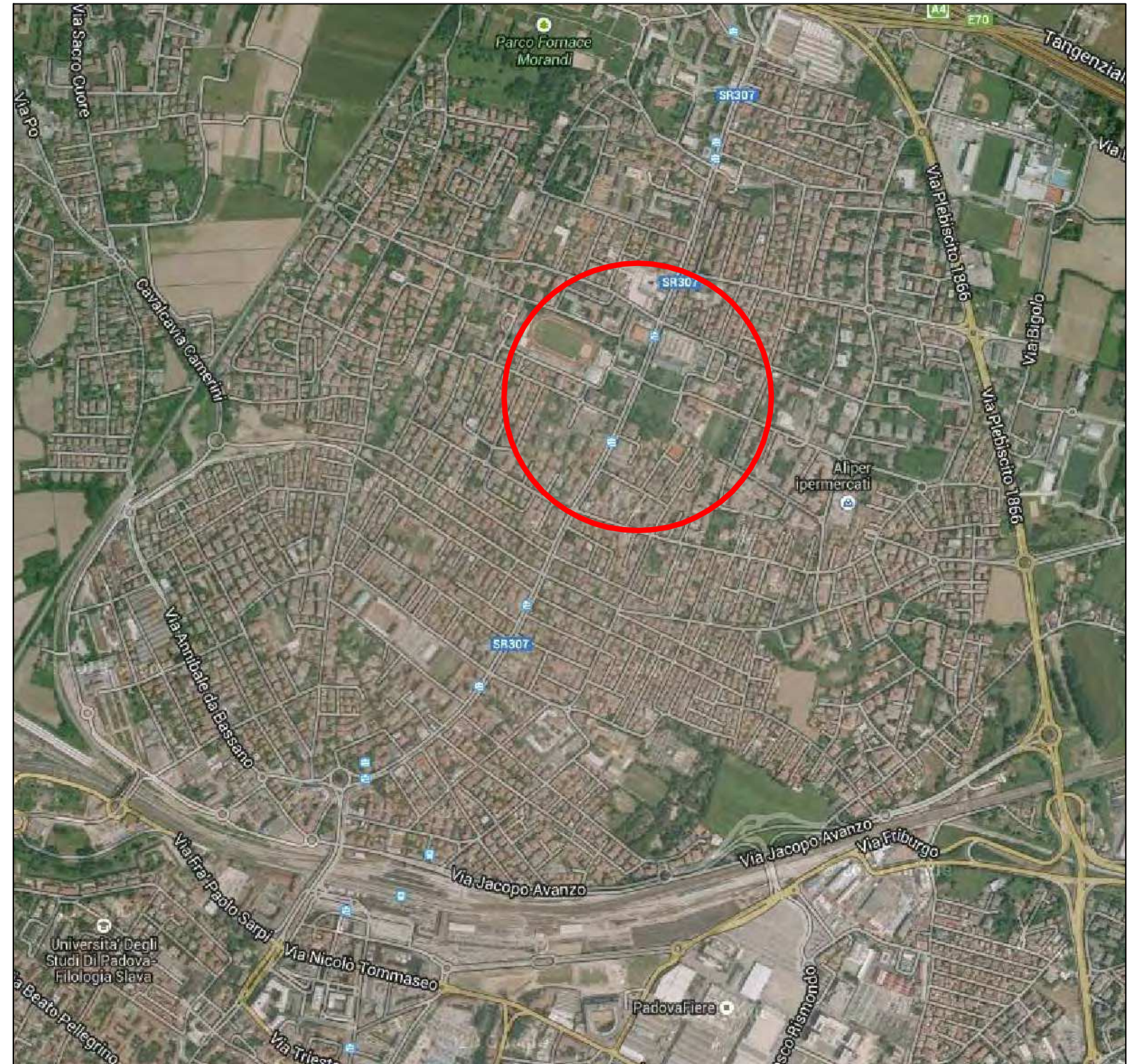
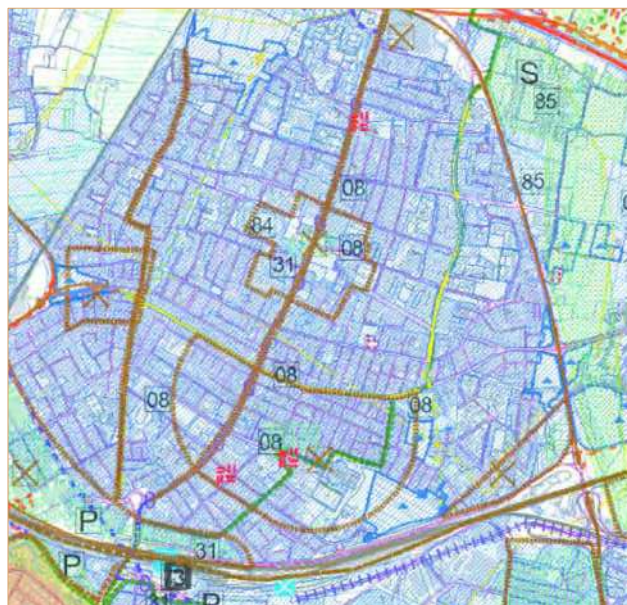


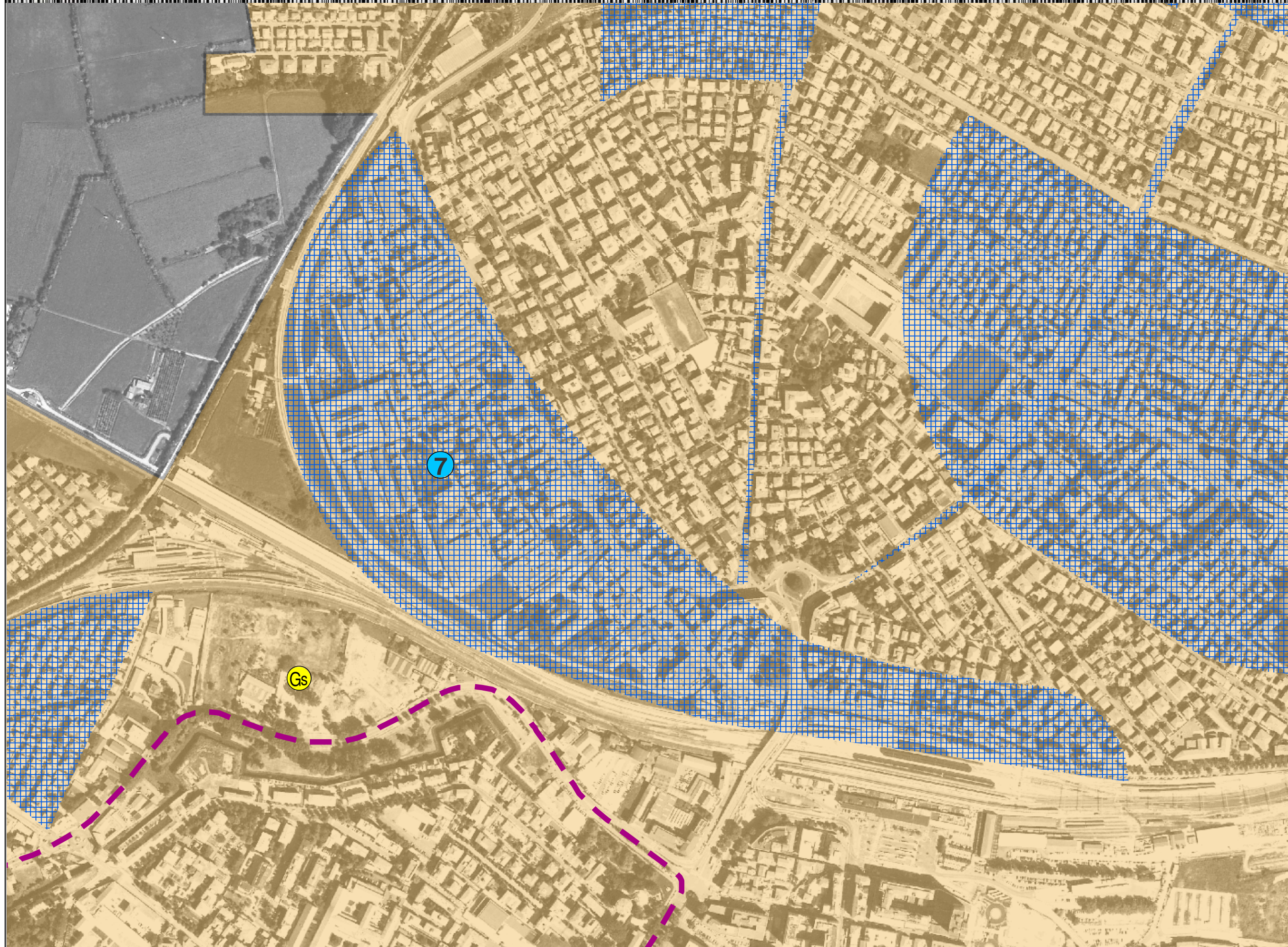
Area 6: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



*L'area risulta classificata nel PAT  
come idonea per interventi diretti al  
miglioramento della qualità urbana  
nella città consolidata.*

### PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIANNAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

Schede descrittive  
delle aree degradate

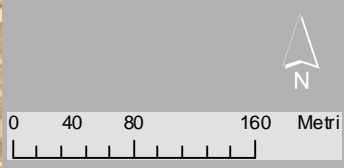
Elaborazione:  
Dott. Architetto Giancarlo Basso  
Dott. Architetto Roberto Basso  
Dott. Architetto Roberto Basso  
Dott. Architetto Roberto Basso  
Dott. Architetto Roberto Basso

Autore:  
tav.UNICA

scala: 1:5.000

### Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- n°
- Grandi strutture di vendita



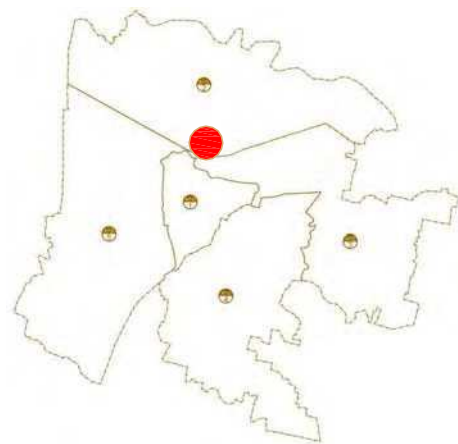
# Area n.7



## localizzazione



Area 7: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata in prossimità di percorsi di nuova progettazione, già programmati ed in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale e la tutela dei corridoi di connessioni ecologiche.

## la città respira

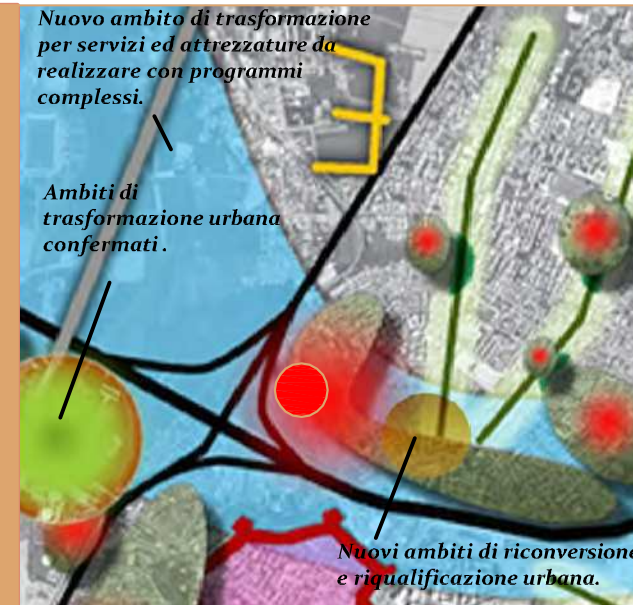


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, 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 (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).

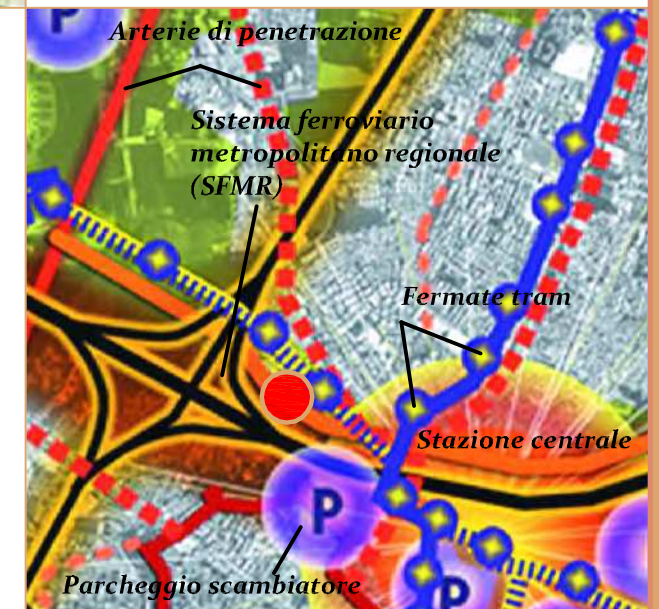
## la città che cambia



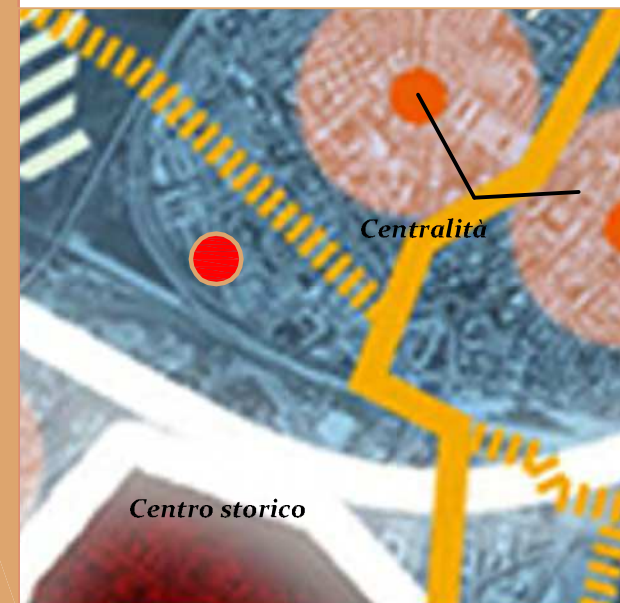
Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 7 si costituisce all'interno del nuovo ambito di trasformazione per servizi ed attrezzature da realizzare con programmi complessi che contemplano anche la riconversione oltre che la riqualificazione. E' l'ambito più complesso per la riqualificazione edilizia e sociale e la connessione tra la città esistente ed il nuovo polo ospedaliero

Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 7, situata in prossimità della linea ferroviaria metropolitana regionale (SMFR), è interessata da nuova viabilità di progetto stradale e ferroviaria.

## la città che si muove



## la città delle centralità



L'area risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati in prossimità di una centralità da confermare e potenziare.





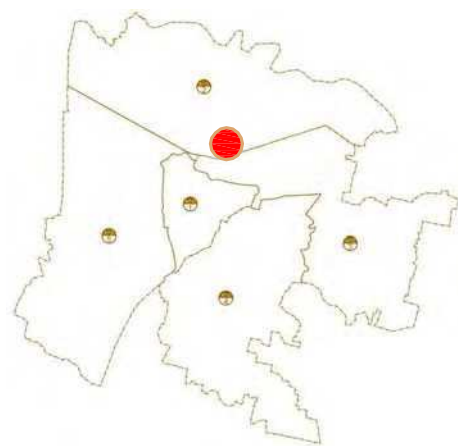
# Area n.8



## localizzazione



Area 8: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata in prossimità di percorsi che la collegano al Centro Storico.

## la città respira

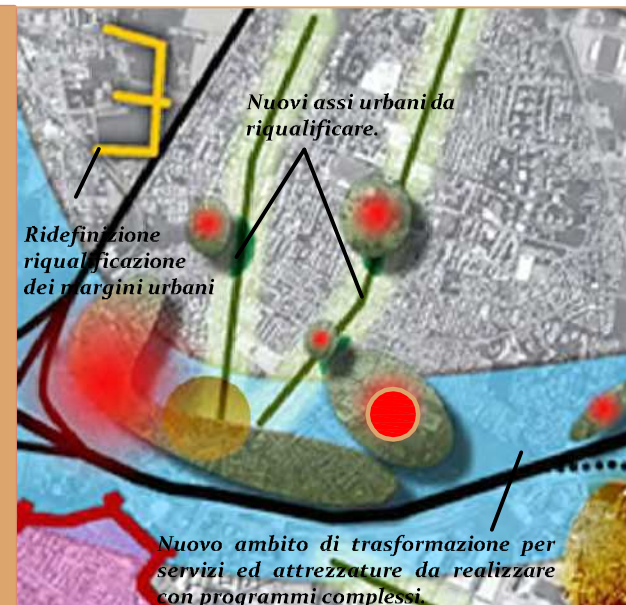


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, 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 (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).

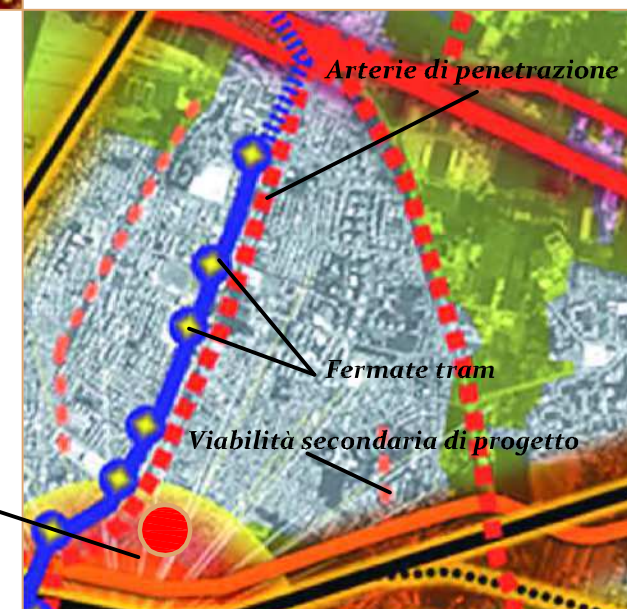
## la città che cambia



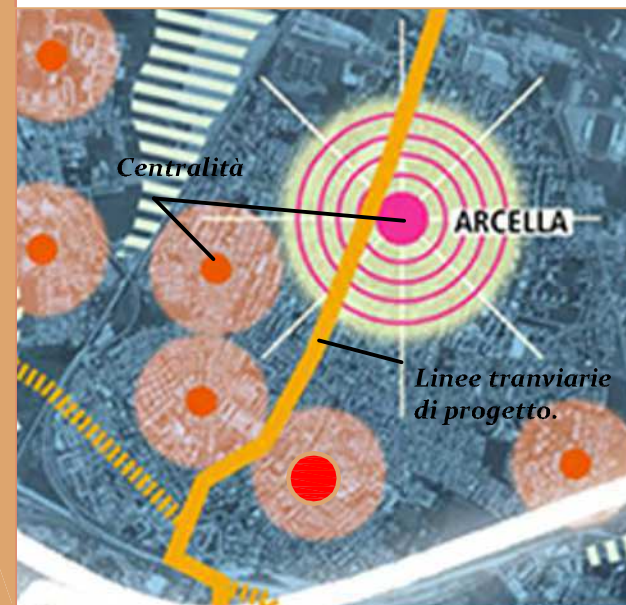
Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 8 è situata all'interno del tessuto urbano su un asse da riqualificare in prossimità dell'ambito di trasformazione denominato "Arco di Giano" e destinato ad attrezzature e servizi da realizzare con piani e programmi complessi. Gli interventi di riqualificazione dovranno tener conto delle caratteristiche insediative esistenti così da salvaguardare l'edilizia minore che caratterizza l'ambito urbano stesso.

## la città che si muove

Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 8, nel quartiere Arcella, è servita da fermate del tram e si trova in prossimità della Stazione Ferroviaria Centrale.



## la città delle centralità



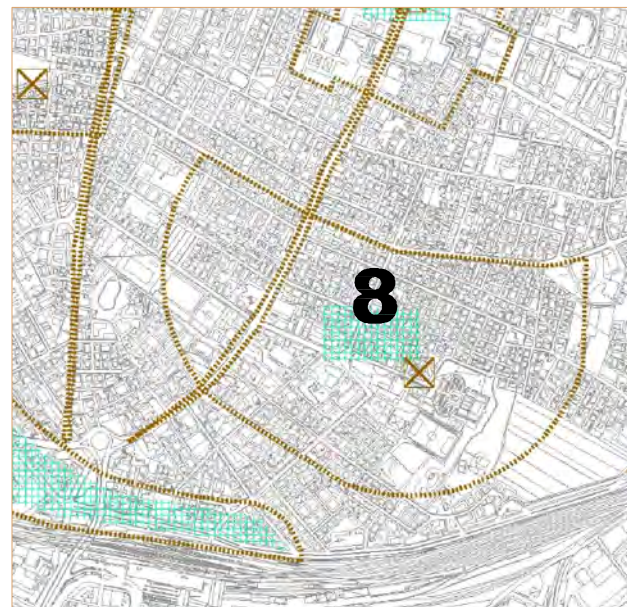
L'area risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati, è interessata dal tracciato della nuova linea tranviaria già realizzato e parte di una centralità esistente da salvaguardare e potenziare.



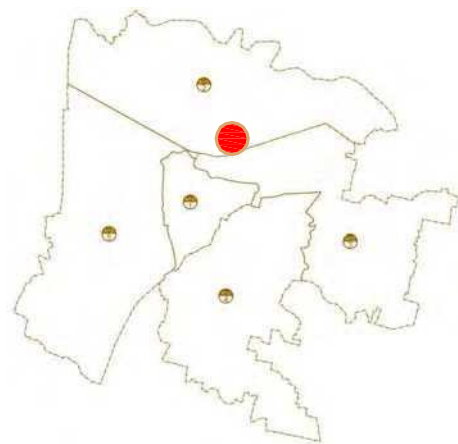
# Area n.8



## localizzazione



Area 8: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





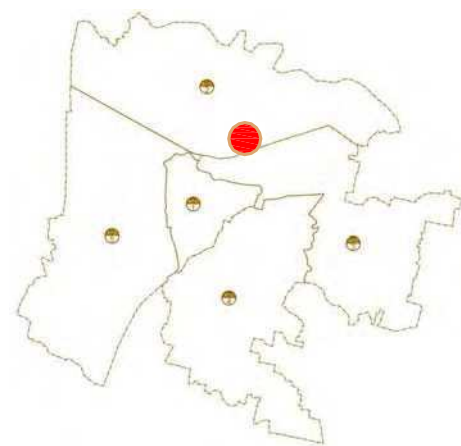
# Area n.9



## localizzazione



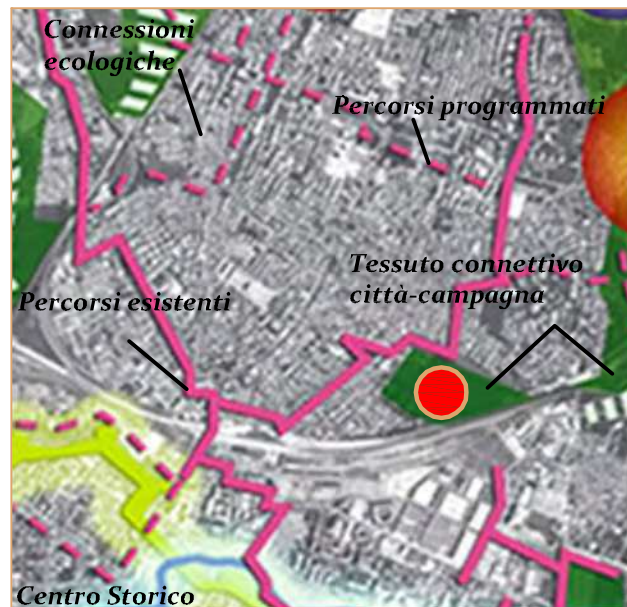
Area 9: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata su un tessuto connettivo città-campagna ed in prossimità di percorsi che la collegano al Centro Storico.

## la città respira

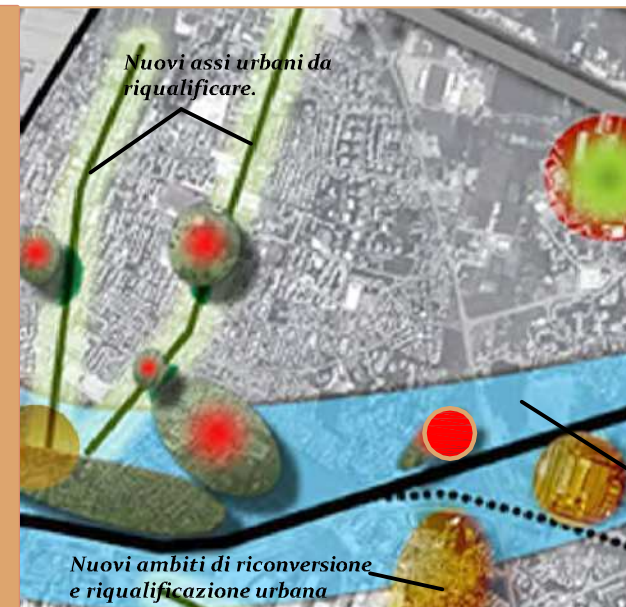


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

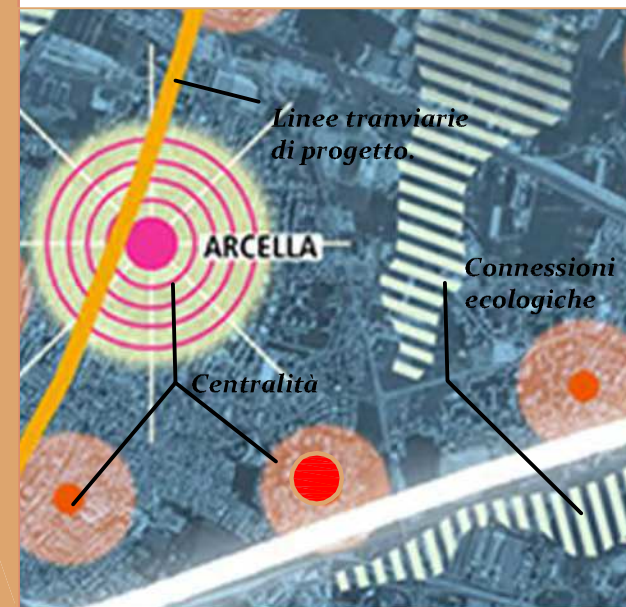
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 9, nel quartiere Arcella, si trova all'imbocco di un cono visuale città-campagna in prossimità dell'Arco di Giano, della linea di gronda ferroviaria e di arterie di penetrazione e di viabilità secondaria di nuovo progetto.

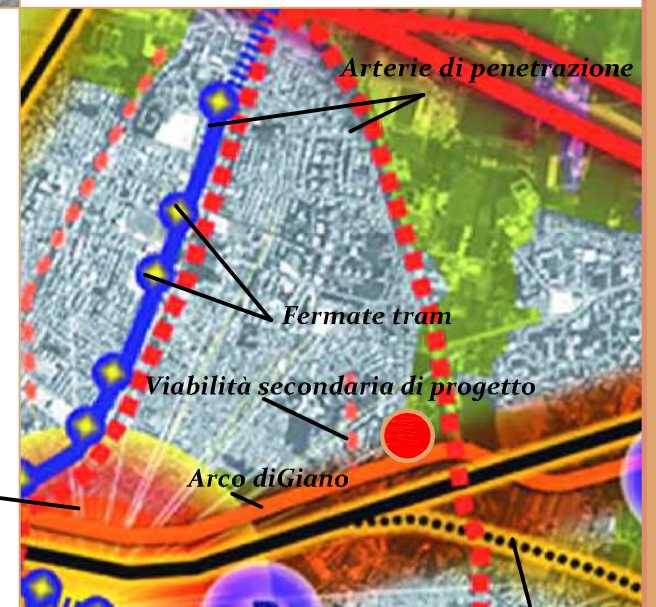
## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 9 è situata all'interno del tessuto urbano e nell'ambito di trasformazione denominato "Arco di Giano" e destinato ad attrezzature e servizi da realizzare con piani e programmi complessi. Trattasi di un'area interessata da edilizia nuova fortemente degradata e prossima ad un importante e complesso sistema della mobilità.

Nuovo ambito di trasformazione per servizi ed attrezzature da realizzare con programmi complessi.

## la città che si muove

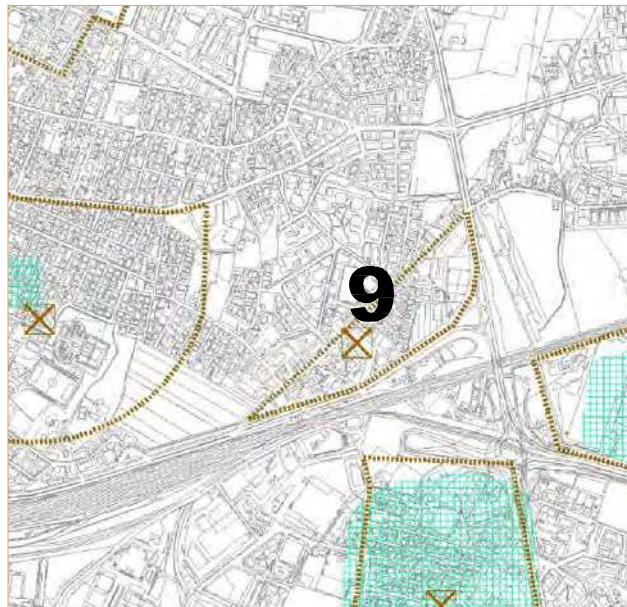


L'area risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati al fine di confermare e valorizzare la centralità esistente.

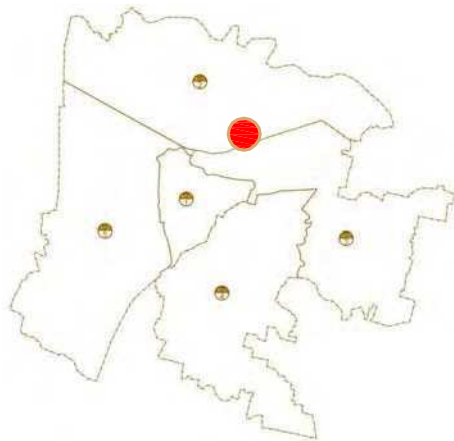
# Area n.9



## localizzazione



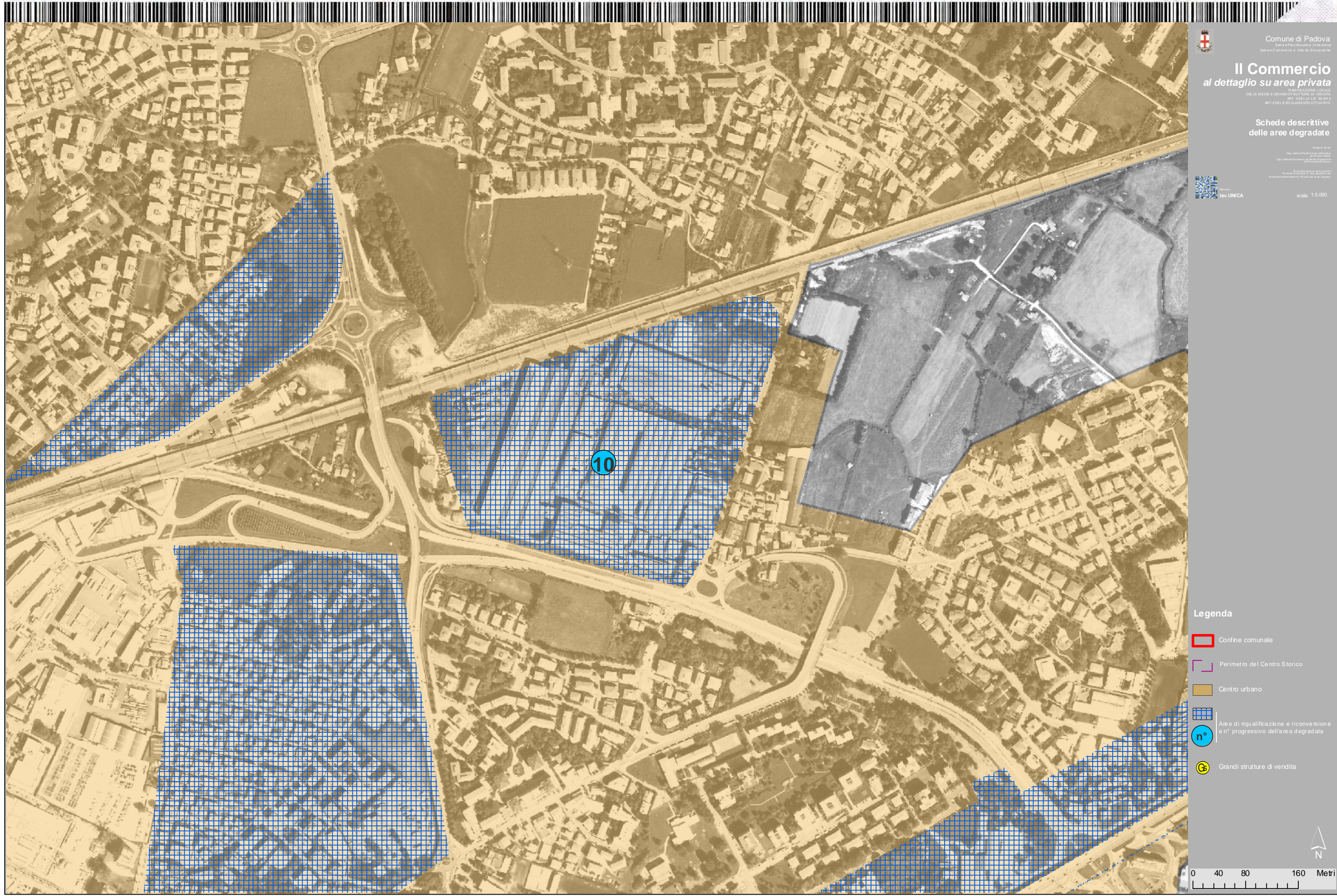
Area 9: QUARTIERE 2 Nord  
ATO 2



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 50/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO






Schede descrittive  
delle aree degradate

Progetto a cura di:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
S.p.A. - Via S. Maria della Salute, 150 - 35100 Padova  
Autore del Progetto: Studio di Architettura e Urbanistica S.p.A.



scala 1:5.000

### Legenda

-  Confine comunale
-  Perimetro del Centro Storico
-  Centro urbano
-  Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- 
-  Grandi strutture di vendita



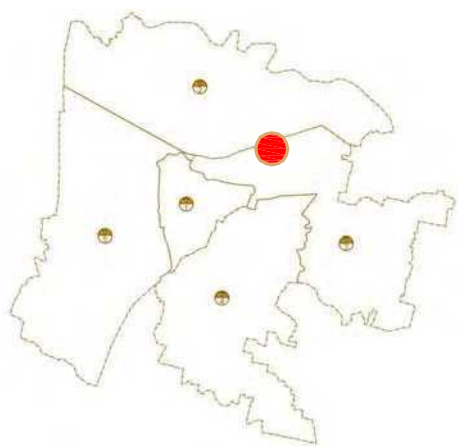
# Area n.10



## localizzazione



Area 10: QUARTIERE 3 Est  
ATO 3



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata su un tessuto connettivo città-campagna interessato da connessioni ecologiche e nuovi percorsi programmati.

## la città respira

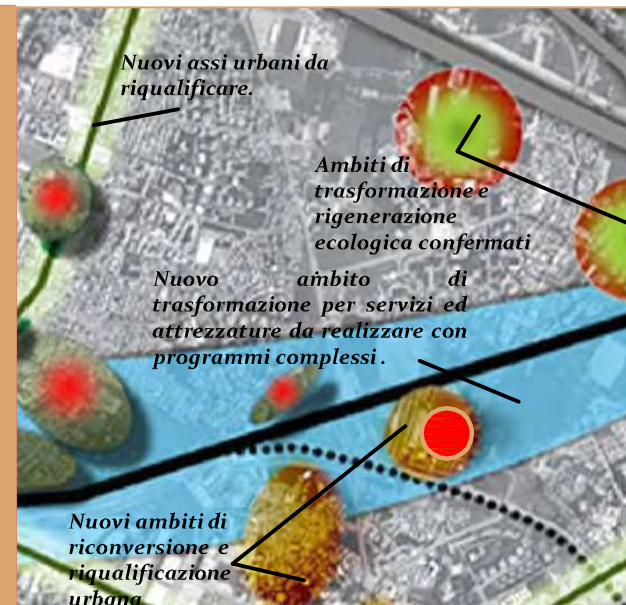


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

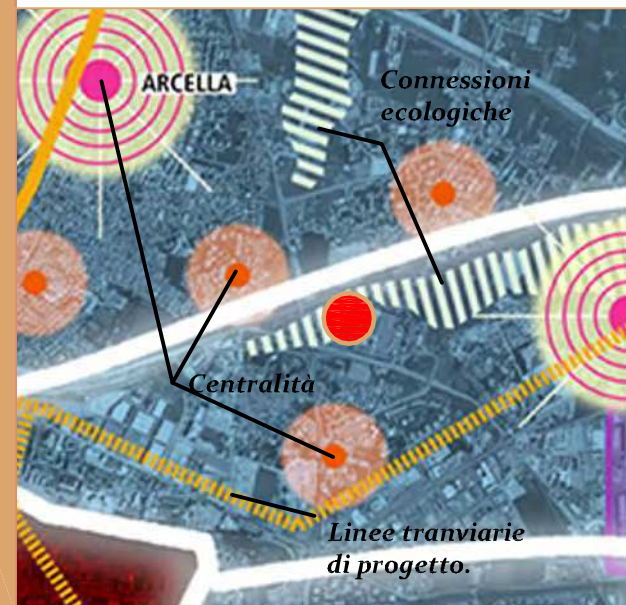
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 10, si trova inserita all'interno di un complesso sistema della mobilità, costituito dalla ferrovia e dal nuovo sistema della mobilità definito con il PRUSST "Arco di Giano"

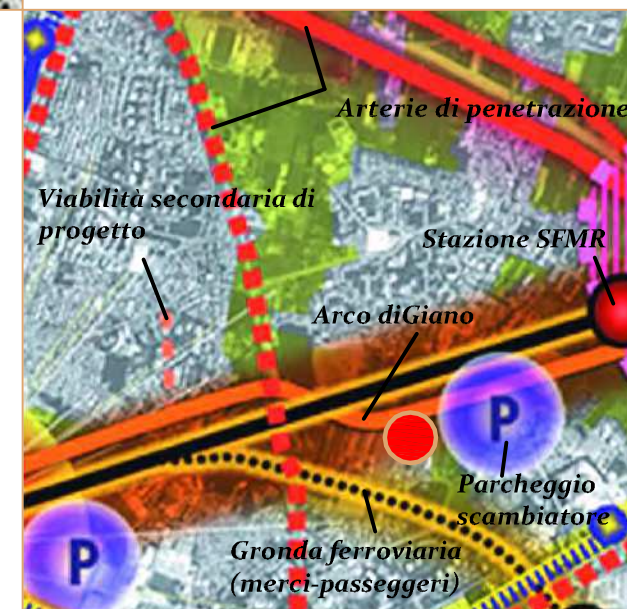
## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 10 è situata all'interno dell'ambito di trasformazione denominato "Arco di Giano" e destinato ad attrezzature e servizi da realizzare con piani e programmi complessi.

L'area, prevalentemente occupata da attività produttive non più coerenti con il sistema insediativo residenziale, dovrà essere trasformata e bonificata inserendo nuove attività coerenti con le caratteristiche particolari dell'area nel suo complesso.

## la città che si muove

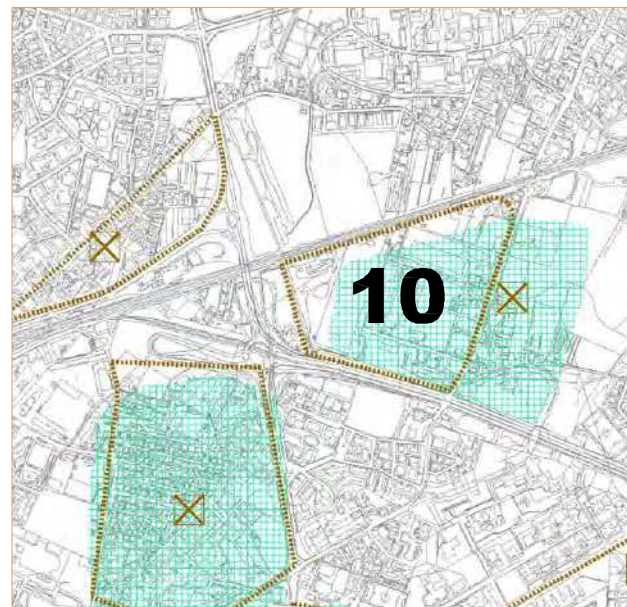


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati inoltre è in vicinanza di un "cuneo verde" di salvaguardia ecologica degli insediamenti vigenti e programmati.

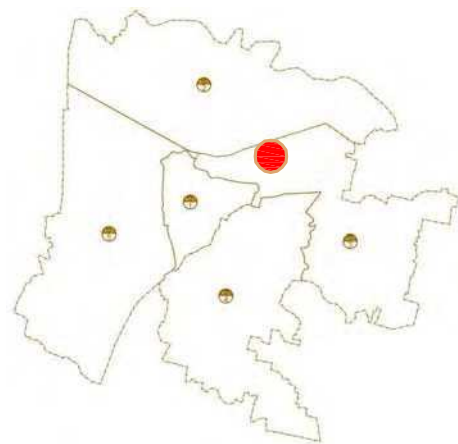
# Area n.10



## localizzazione

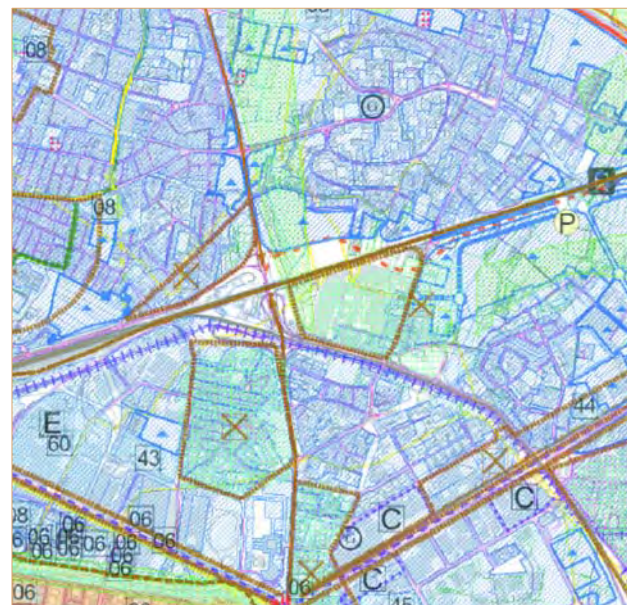


Area 10: QUARTIERE 3 Est  
ATO 3



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

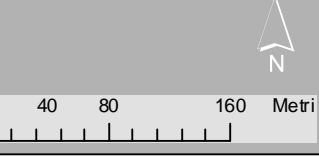
Schede descrittive  
delle aree degradate



scala 1:5.000

### Legenda

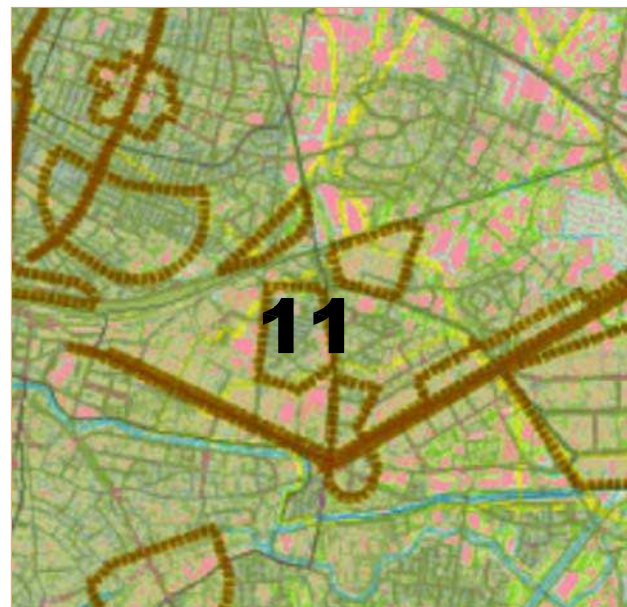
- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- n°
- Grandi strutture di vendita



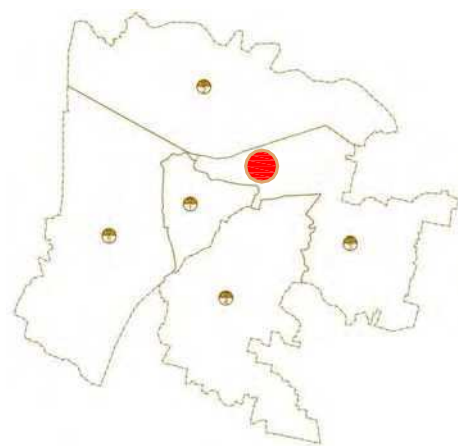


# Area n.11

## localizzazione



Area 11: QUARTIERE 3 Est  
ATO 3



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta interessata dalla riqualificazione di nuovi percorsi di connessione urbana.

## la città respira

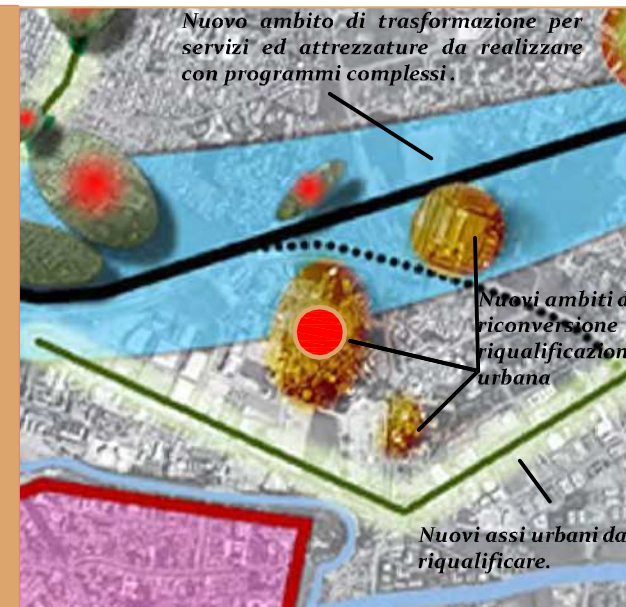


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

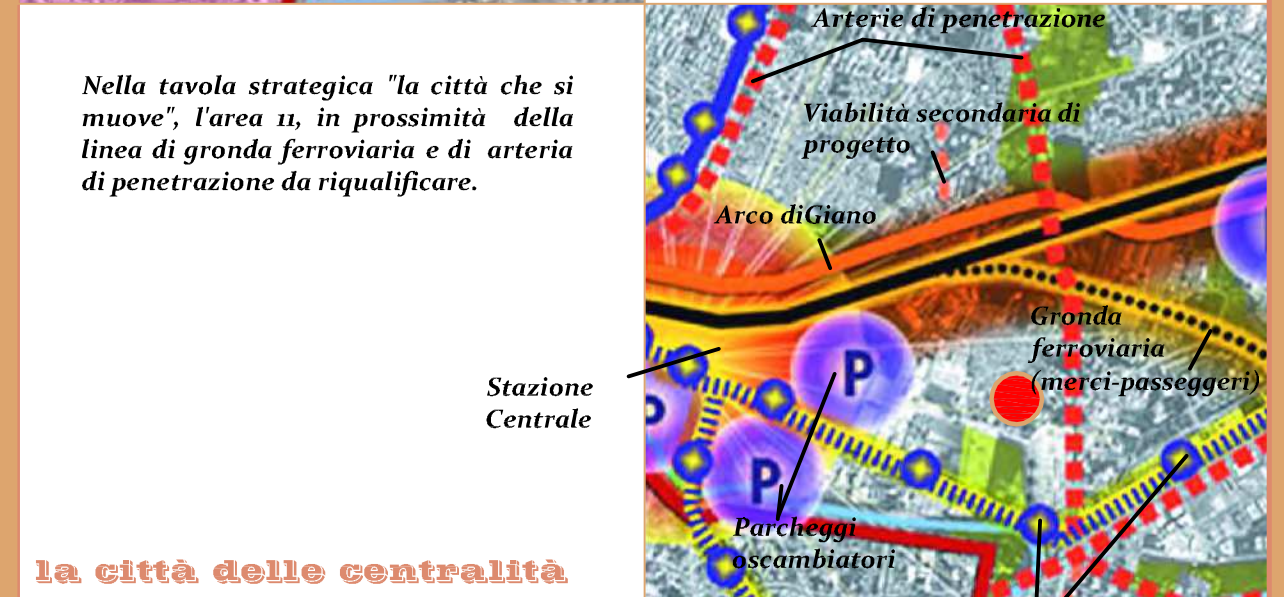
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



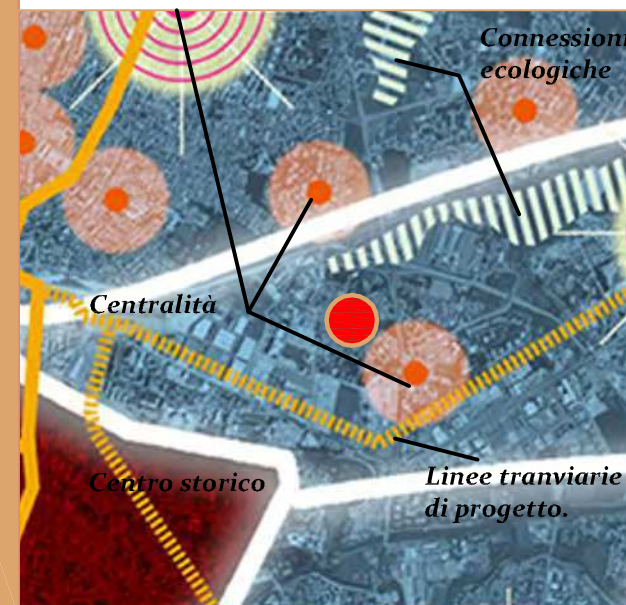
Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 11 è situata parzialmente all'interno dell'ambito di trasformazione denominato "Arco di Giano" e destinato ad attrezzature e servizi da realizzare con piani e programmi complessi. E' un'area caratterizzata da edilizia minore degli anni 40/50, inserita in un contesto urbano già oggetto di importanti trasformazioni con utilizzazioni direzionali ed a servizi (Università).

## la città che si muove



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 11, in prossimità della linea di gronda ferroviaria e di arteria di penetrazione da riqualificare.

## la città delle centralità

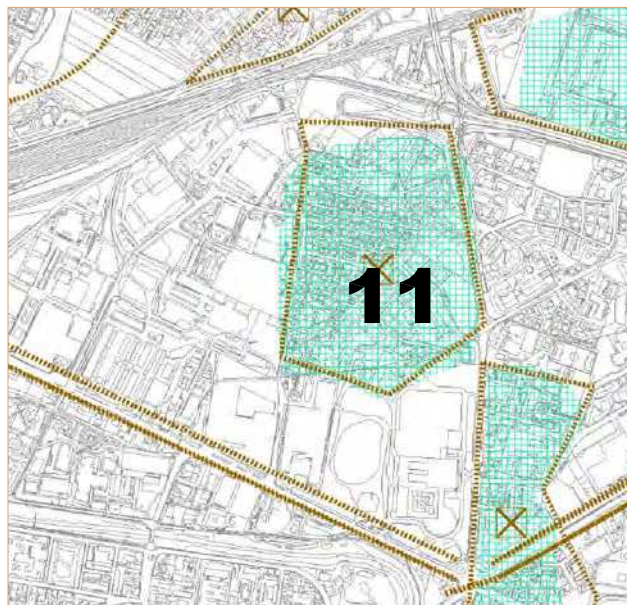


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati inoltre è in vicinanza di una centralità da valorizzare.

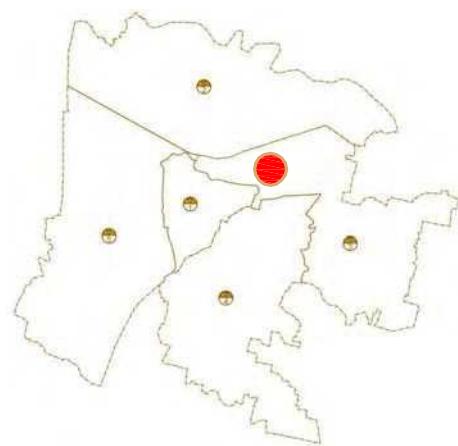
# Area n.11



## localizzazione



Area 11: QUARTIERE 3 Est  
ATO 3



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

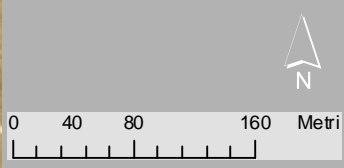
## Schede descrittive delle aree degradate

Elaborato da:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
S.p.A. - Via Venezia 100 - 35100 Padova  
Autore: [www.studio.unica.it](http://www.studio.unica.it)  
Riproduzione autorizzata dal Comune di Padova

Studio:  
tav. UNICA

Scala: 1:5.000

- Legenda**
- Confine comunale
  - Perimetro del Centro Storico
  - Centro urbano
  - Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
  - Grandi strutture di vendita



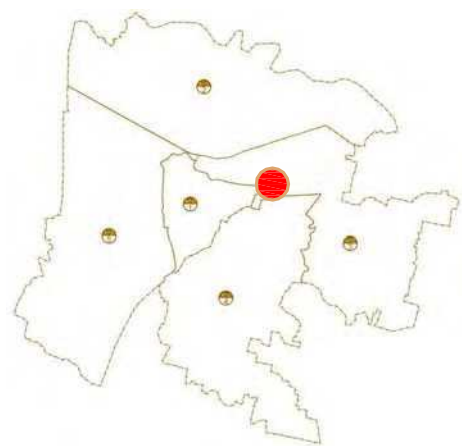
# Area n.12



## localizzazione



Area 12: QUARTIERE 3 Est  
ATO 3



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata nelle vicinanze del Centro Storico e di tessuti connettivi città - campagna (parco Europa, argine Piovego), nonché interessata da nuovi percorsi ecologici programmati.

## la città respira

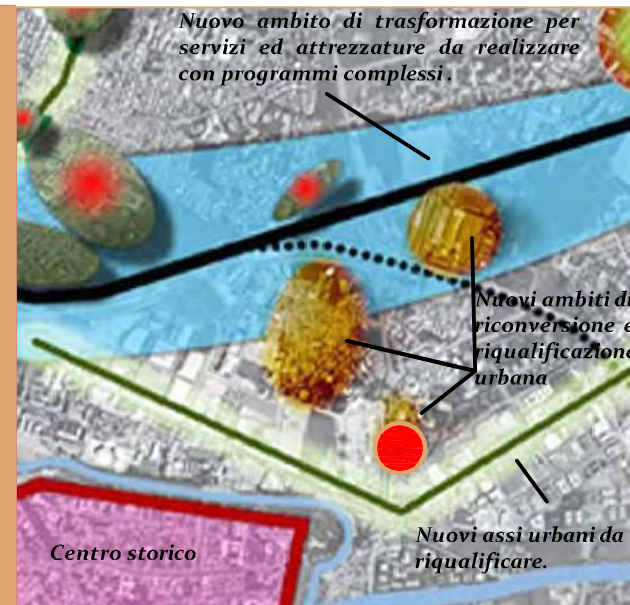


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

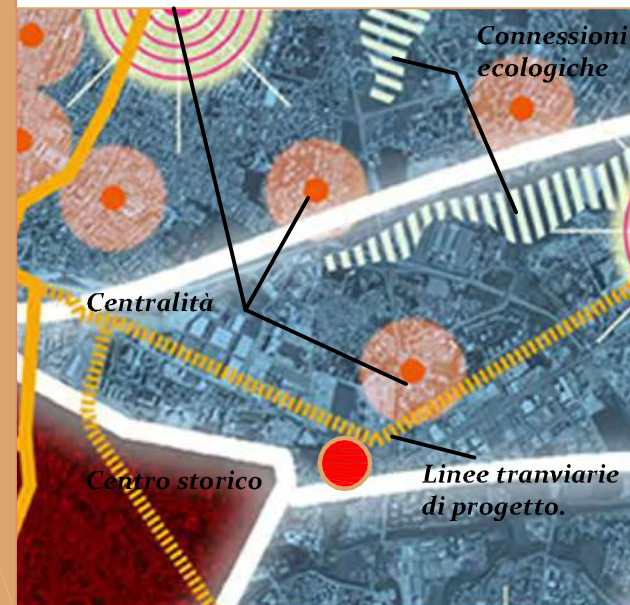
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 12, in prossimità delle fermate tram della nuova tranvia di progetto, è lo snodo di quattro arterie di penetrazione considerate da riqualificare assieme ad un tracciato di viabilità secondaria.

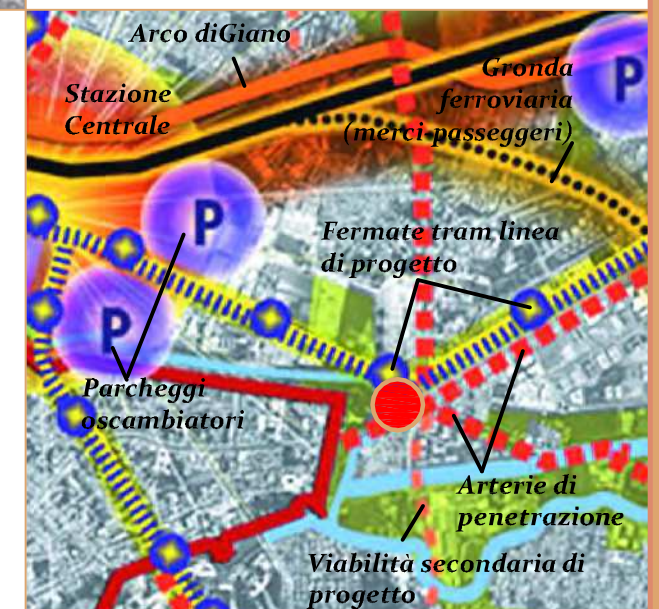
## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 12 è situata nelle vicinanze di assi urbani da riqualificare nelle vicinanze del Centro Storico.

L'ambito urbano interessato costituisce di fatto la parte della città dalla direzione di Venezia, caratterizzata peraltro da un insieme di edifici ed attività incongrue tra loro e da condizioni sociali particolarmente incoerenti e tali da rendere indispensabile un intervento di riqualificazione urbanistica edilizia che renda l'area coerente con la parte di città in cui è insediata.

## la città che si muove

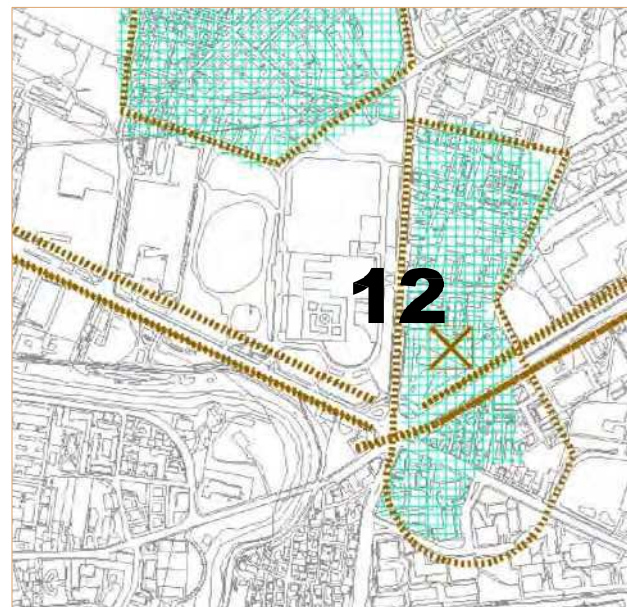


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riqualificazione di ambiti già urbanizzati inoltre è in vicinanza del Centro Storico e di una centralità da integrare e valorizzare.

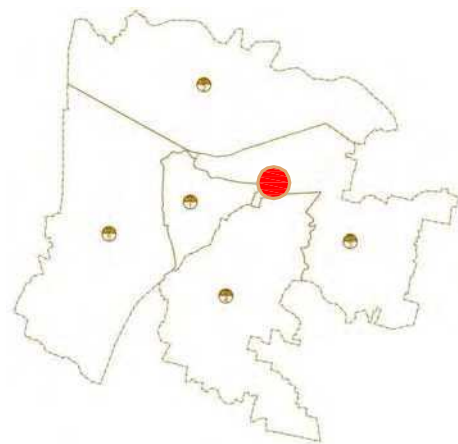
# Area n.12



## localizzazione

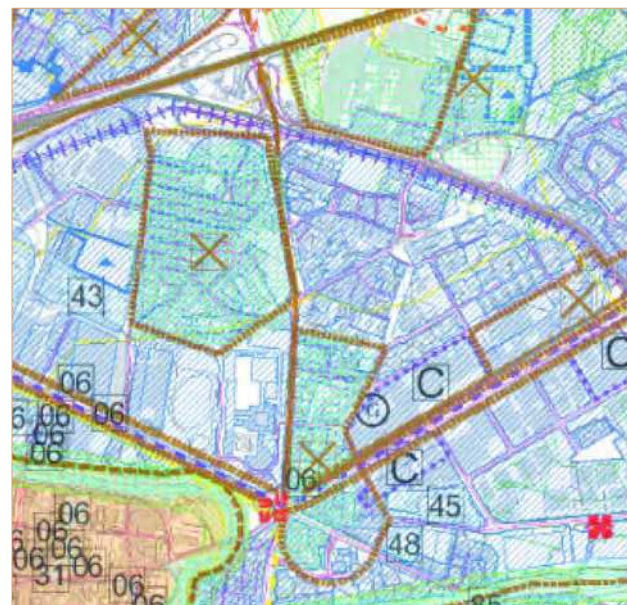


Area 12: QUARTIERE 3 Est  
ATO 3



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 50/2013  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO







Schede descrittive  
delle aree degradate

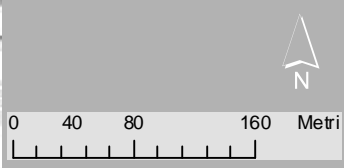
Elaborato da:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica

Autore:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica

Scale: 1:5.000

### Legenda

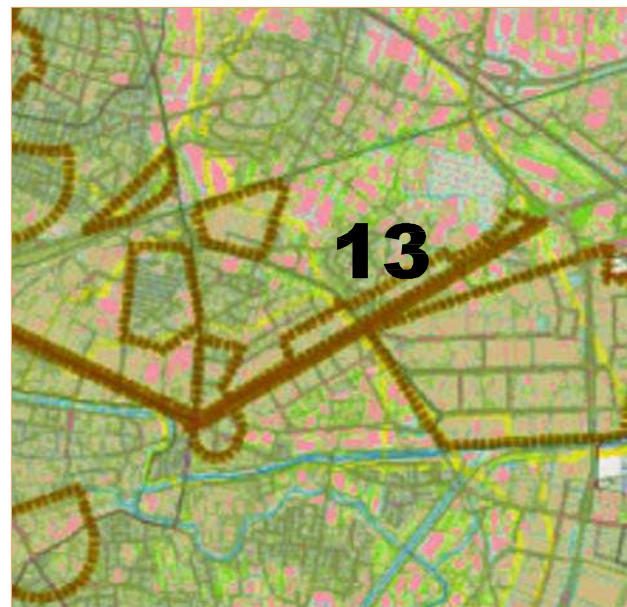
-  Confine comunale
-  Perimetro del Centro Storico
-  Centro urbano
-  Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
-  n°
-  Grandi strutture di vendita



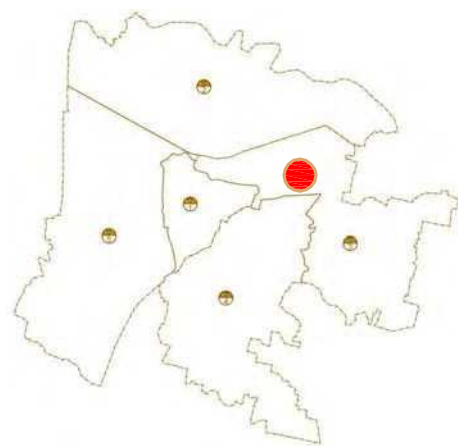
# Area n.13



## localizzazione



Area 13: QUARTIERE 3 Est  
ATO 3



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata su un percorso esistente all'imbocco di un tessuto connettivo città-campagna più avanti interessato da connessioni ecologiche e nuovi percorsi programmati.

## la città respira

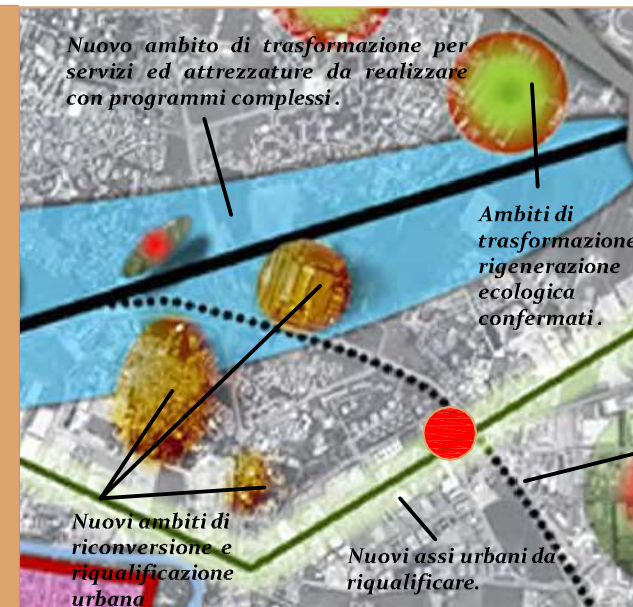


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 13 è sviluppata lungo Via Venezia, un asse urbano con forte presenza di attività commerciali e grandi strutture di vendita, da riqualificare, rendendo coerenti le strutture edilizie esistenti con quelle di nuova formazione e/o programmate.

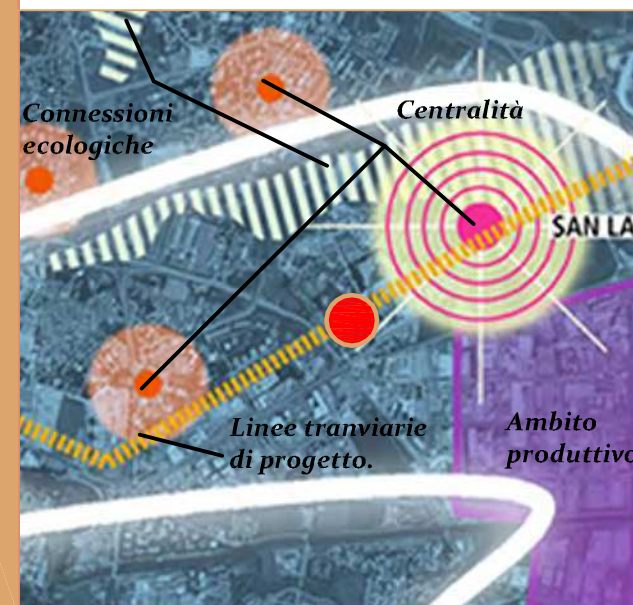
Gronda ferroviaria (merci-passeggeri)

## la città che si muove

Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 13, si trova sulla linea tranviaria di progetto, sull'incrocio della linea di gronda ferroviaria e nei pressi di una stazione SFMR.



## la città delle centralità

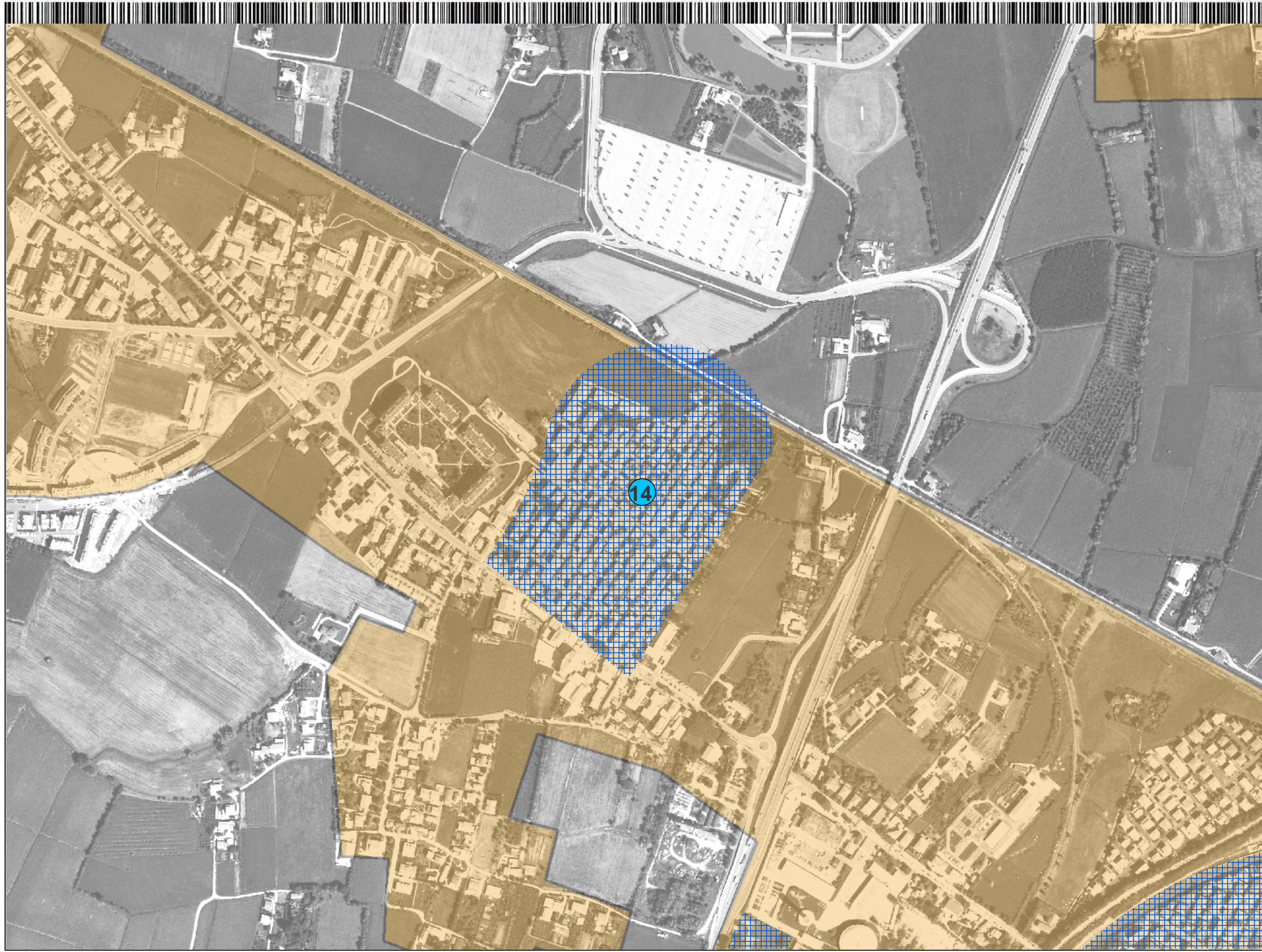


Gronda ferroviaria (merci-passeggeri)

L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati, è interessata dalla nuova linea tranviaria di progetto, area da integrare e rendere coerente con le centralità esistenti di San Lazzaro e quella più importante di Ponte di Brenta.







Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

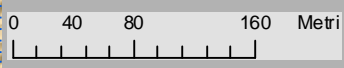
RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2013  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

Schede descrittive  
delle aree degradate

Scale: 1:5.000  
Software: gvSIG  
Elaborazioni: UNCA

### Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- Grandi strutture di vendita



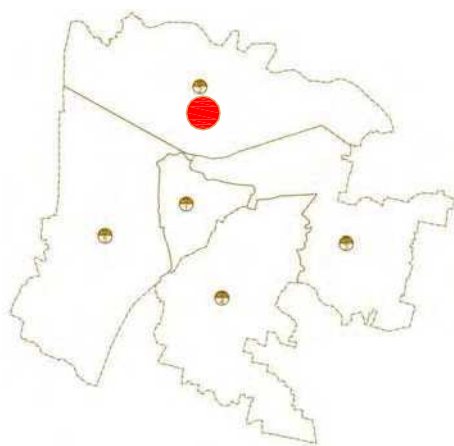
# Area n.14



## localizzazione



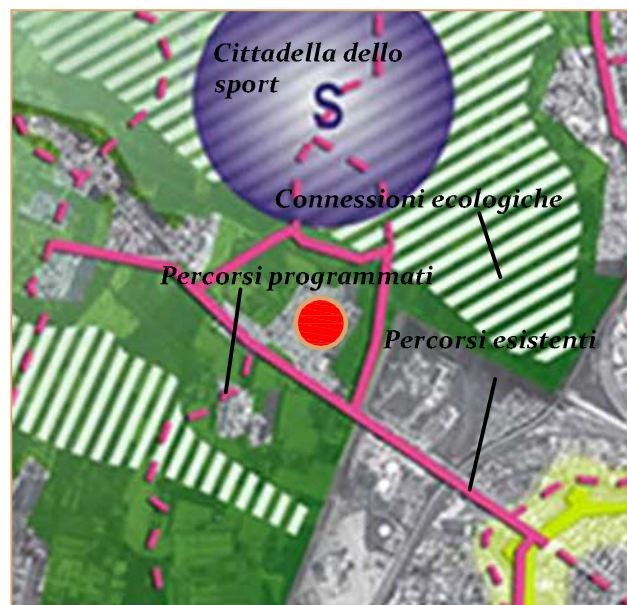
Area 14: QUARTIERE 6 Ovest  
ATO 5



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata in prossimità di percorsi di nuova progettazione, già programmati ed in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale e la tutela dei corridoi di connessioni ecologiche.

## la città respira

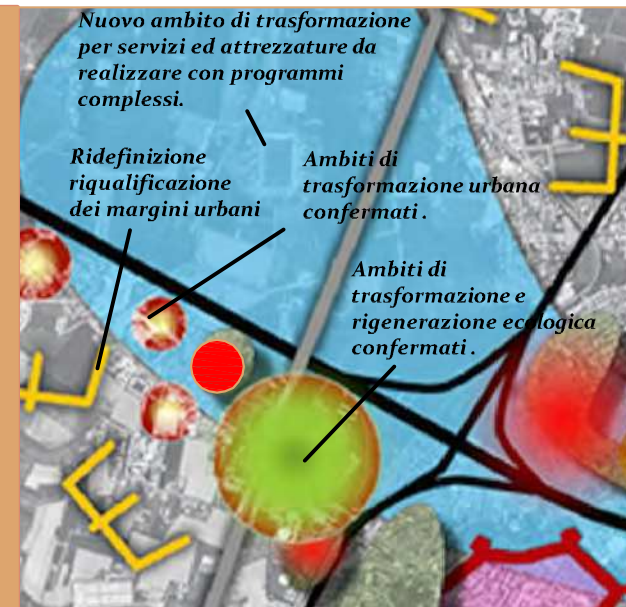


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

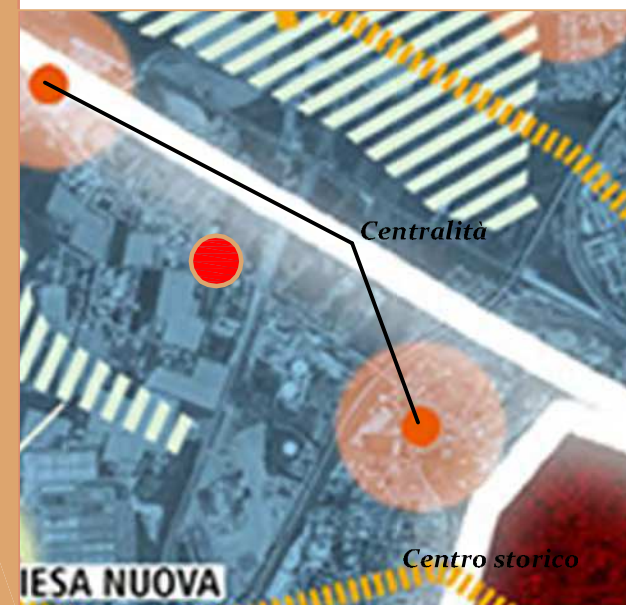
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



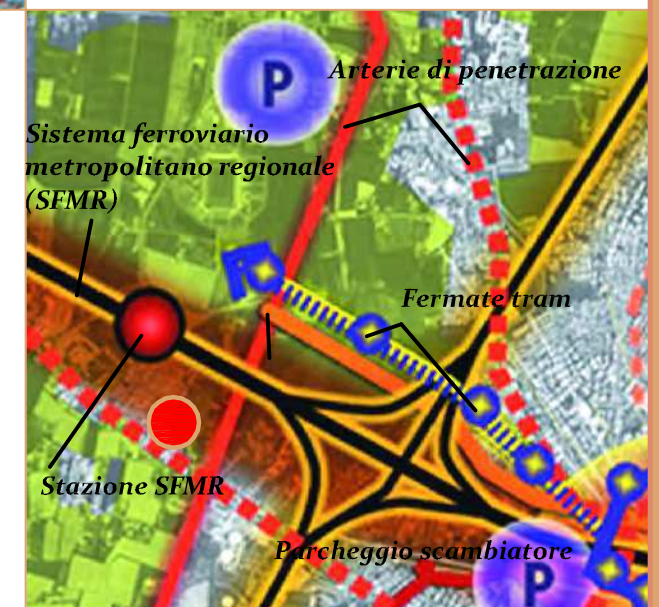
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 14, situata in prossimità della stazione ferroviaria metropolitana regionale (SMFR), è interessata dal rafforzamento della viabilità esistente.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 14 si costituisce all'interno del nuovo ambito di trasformazione per servizi ed attrezzature da realizzare con programmi complessi. Trattasi di ambiti residenziali nuovi, edificati negli anni 50/60 con un'urbanizzazione priva dei servizi necessari ed indispensabili ad un'attuale necessità e da rivedere anche in funzione del sistema dei grandi servizi previsti nelle aree contermini.

## la città che si muove

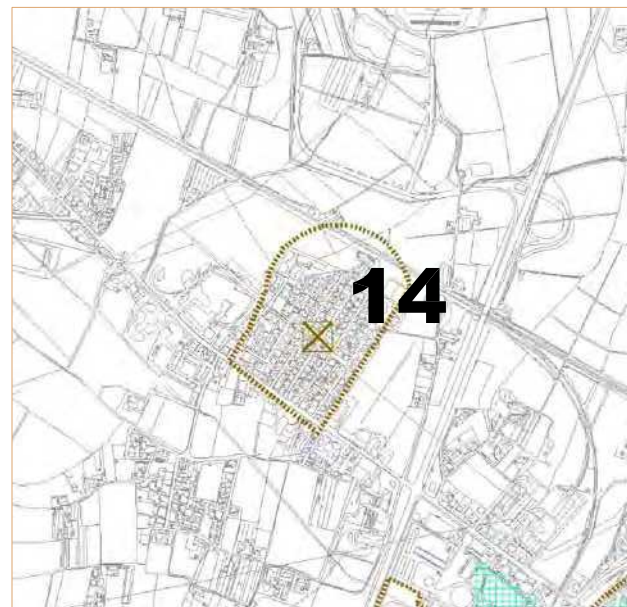


L'area risulta idonea per interventi diretti alla ricomposizione di ambiti già urbanizzati in prossimità di nuove centralità.

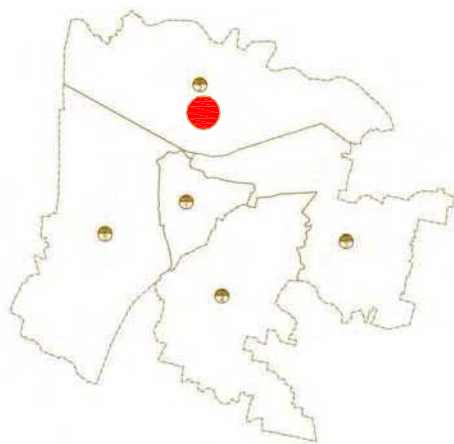
# Area n.14



## localizzazione



Area 14: QUARTIERE 6 Ovest  
ATO 5



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità

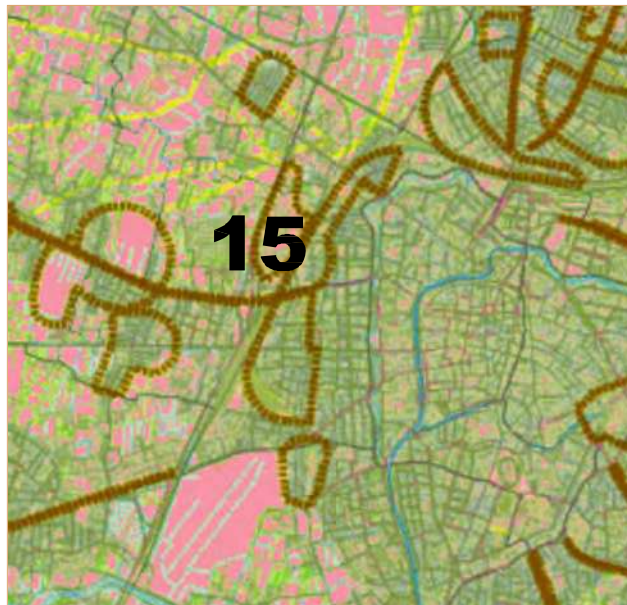




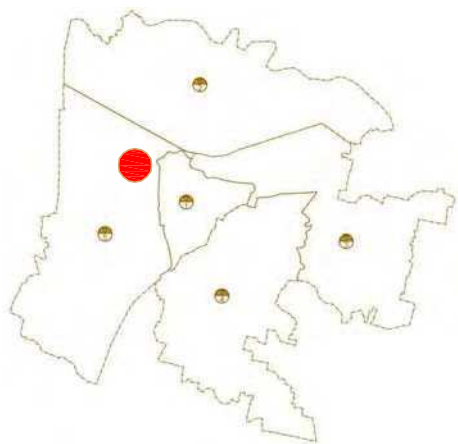
# Area n.15



## localizzazione



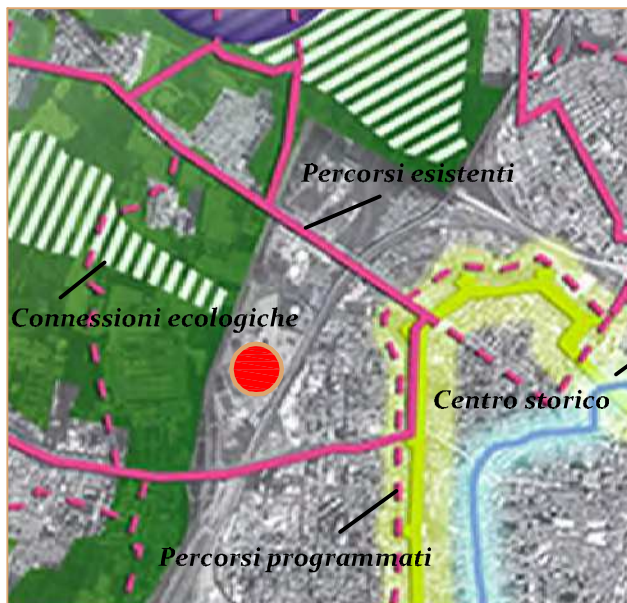
Area 15: QUARTIERE 6 Ovest  
ATO 5



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale con la creazione di nuovi percorsi.

## la città respira



Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, 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.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

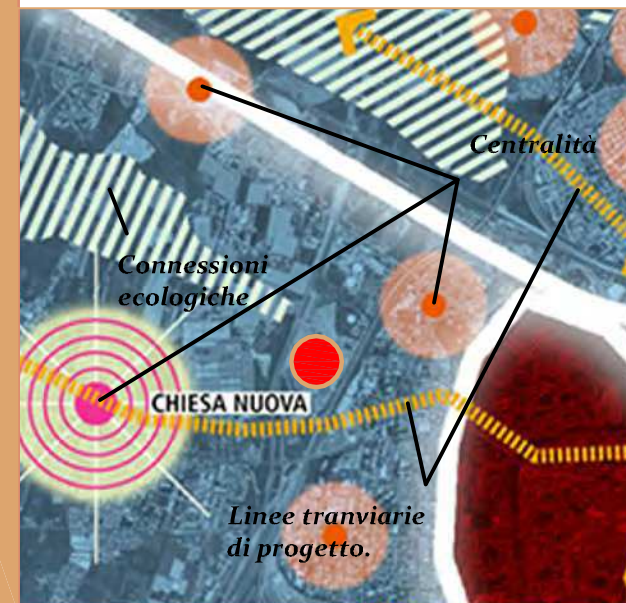
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



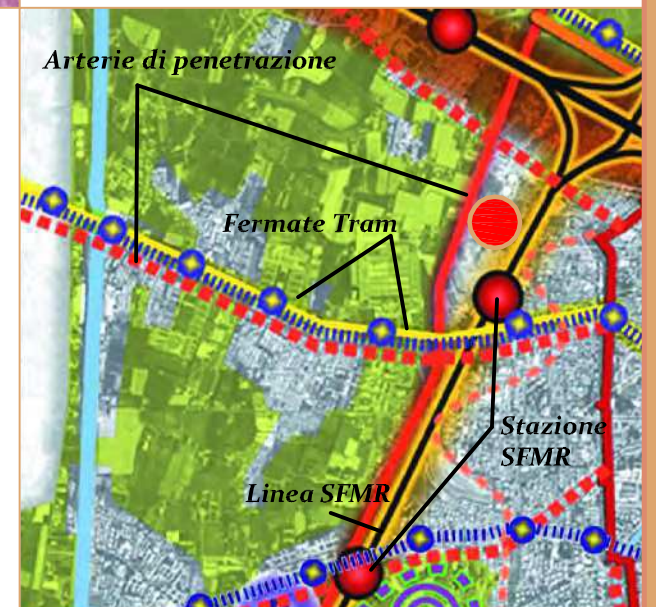
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 15 si trova tra un'importante arteria di penetrazione e la linea SFMR.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 15 si trova nei tessuti urbani da riqualificare. La ridefinizione dovrà interessare la ricomposizione degli ambiti e la riconversione delle aree occupate dall'ex Foro Boario.

## la città che si muove

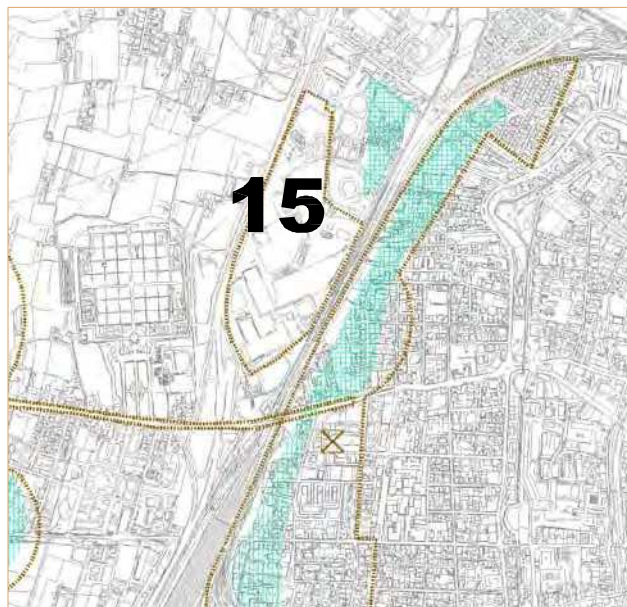


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati, è interessata dalla nuova linea tranviaria di progetto, la sua trasformazione implica il recupero di un vuoto urbano.

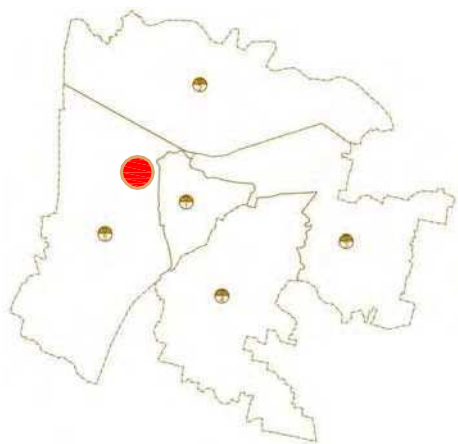
# Area n.15



## localizzazione

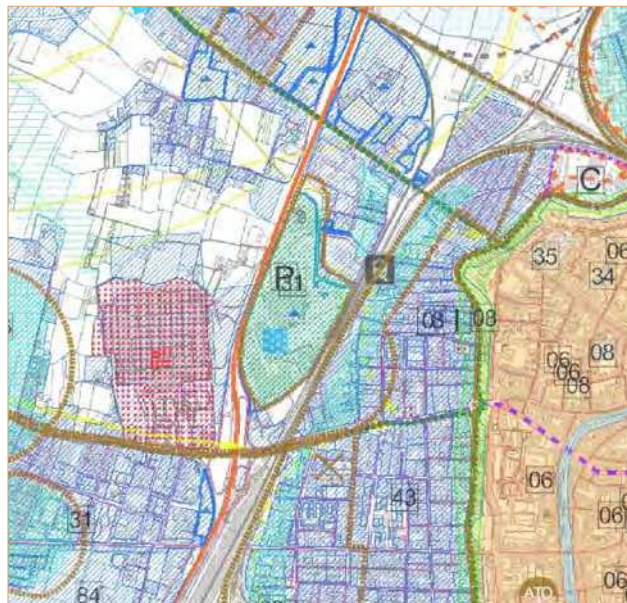


Area 15: QUARTIERE 6 Ovest  
ATO 5



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Dipartimento di Urbanistica  
Pianificazione e Servizi Ambientali

### Il Commercio al dettaglio su area privata

MANIPOLAZIONE LOCALE  
DELLE AREE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 10 DELLA L.R. 30/05/2002  
ATTI 2003/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

#### Schede descrittive delle aree degradate

Scale: 1:5.000  
Data: 2011

Scale: 1:5.000

#### Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Area di riqualificazione e riconversione e n° progressivo della area degradata
- Grandi strutture di vendita

0 40 80 160 Metri



Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

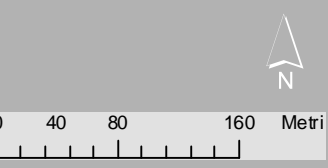
RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

Schede descrittive  
delle aree degradate

Elaborato da:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica

Scale: 1:5.000  
Fonte: Inv. UNICA

- Legenda**
- Confine comunale
  - Perimetro del Centro Storico
  - Centro urbano
  - Are di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
  - Grandi strutture di vendita

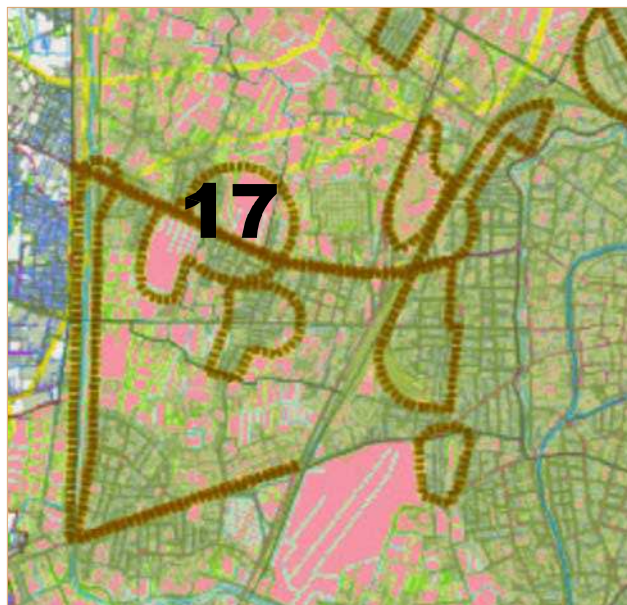




# Area n. 16-17

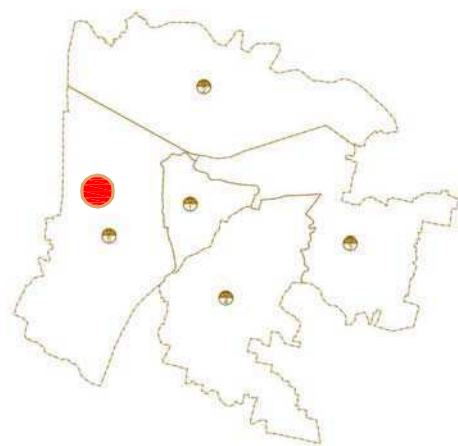


## localizzazione



Aree 16-17: QUARTIERE 6  
Ovest

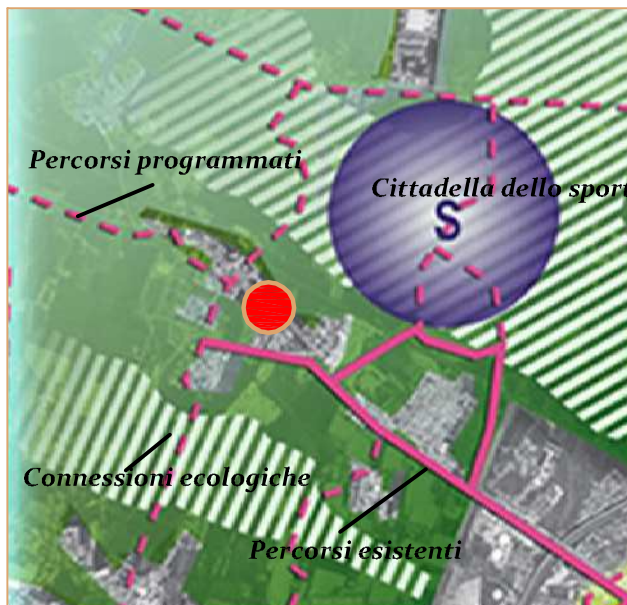
ATO 5



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale con la creazione di nuovi percorsi.

## la città respira

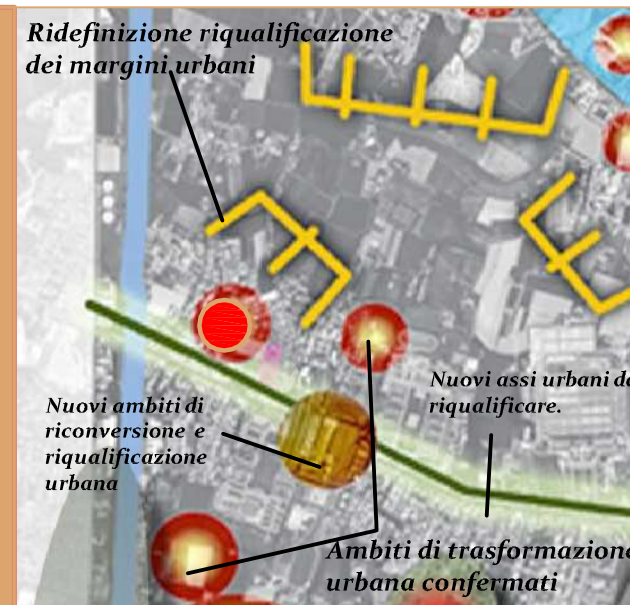


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

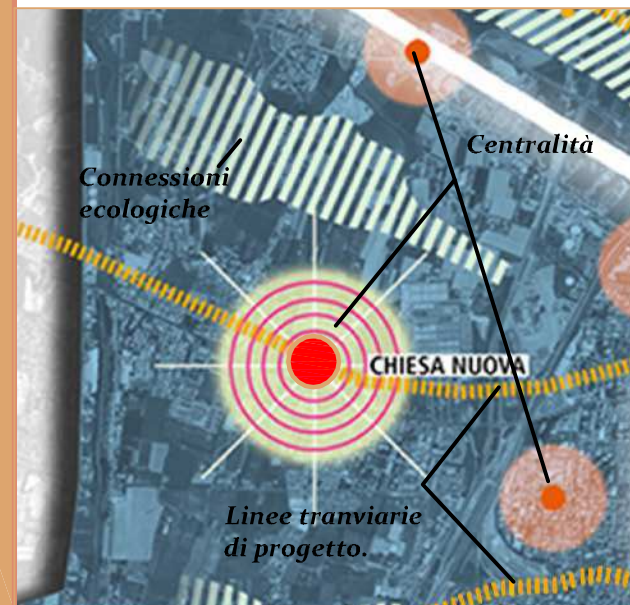
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



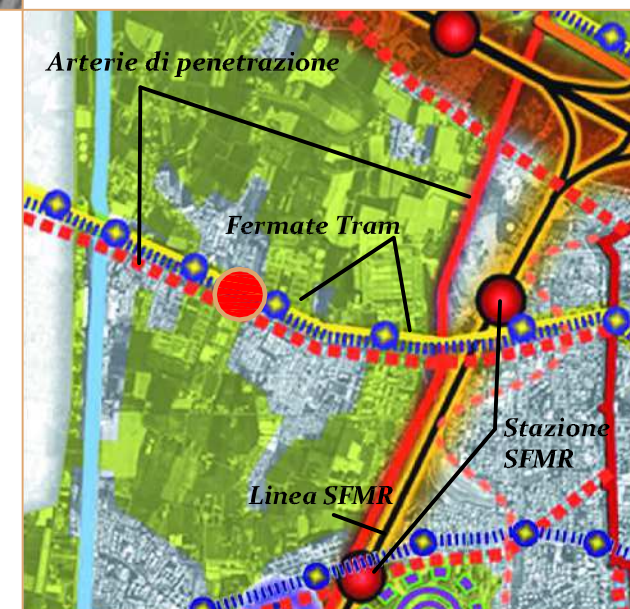
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 16/17 è interessata dalla nuova linea tranviaria di progetto e dalla riqualificazione di un'importante arteria di penetrazione Ovest.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 16/17 si trova nei tessuti urbani da riqualificare ed è oggetto di incentivazione alla ridefinizione dei margini urbani già edificati, ma prevalentemente alla riconversione delle aree occupate dalle caserme. La riconversione dovrà essere tale da integrare il tessuto urbano esistente con nuove funzioni ed attrezzature al fine di creare una centralità urbana ora non presente.

## la città che si muove

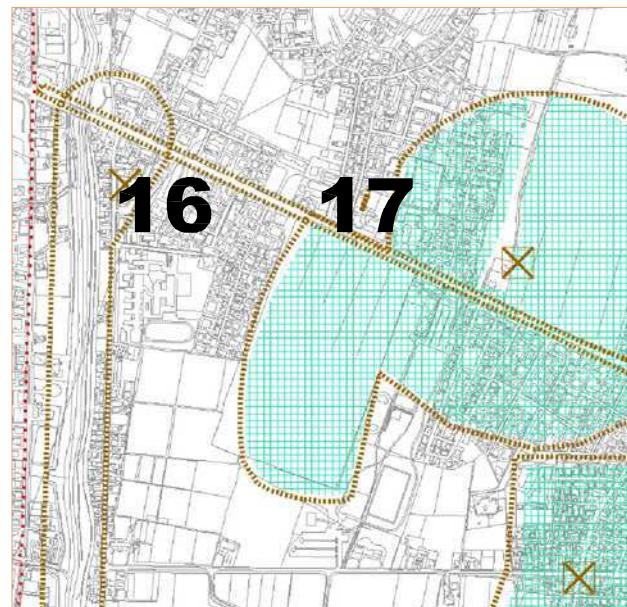


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati, è interessata dalla nuova linea tranviaria di progetto, la sua trasformazione implica la valorizzazione della centralità Chiesanuova, al fine di creare una effettiva identità urbana ricca di strutture e servizi per la popolazione esistente.

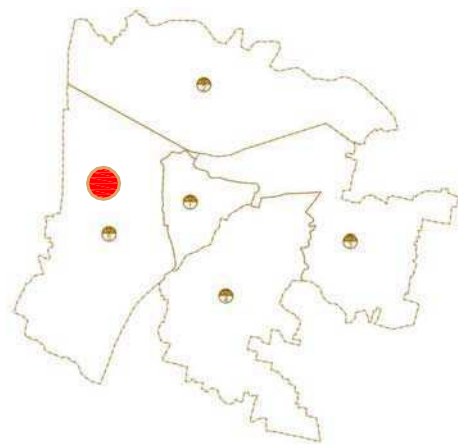
# Area n.16-17



## localizzazione

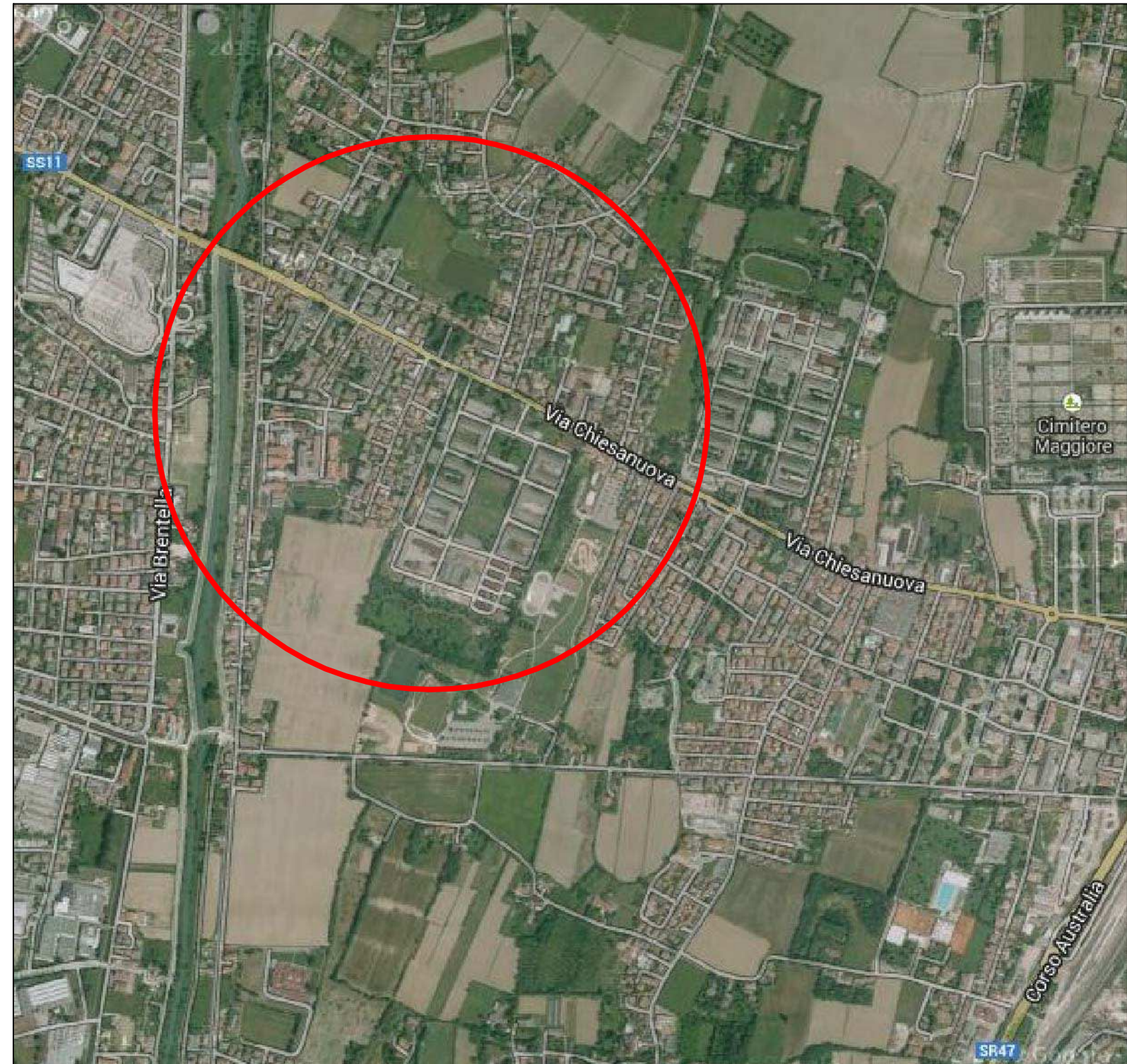
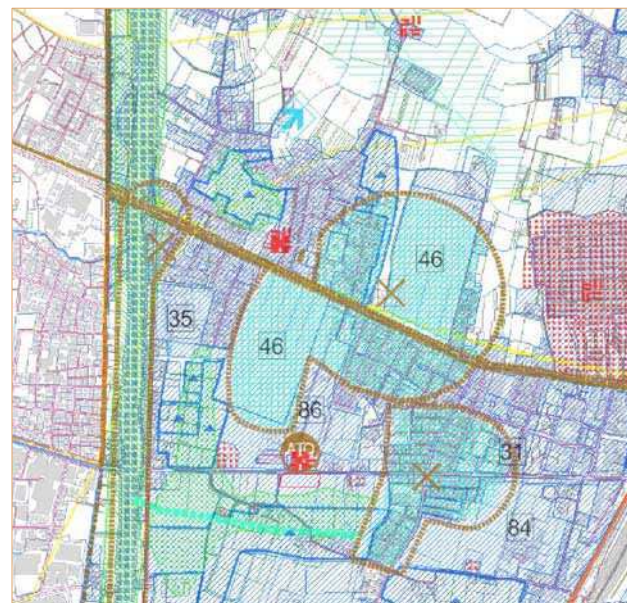


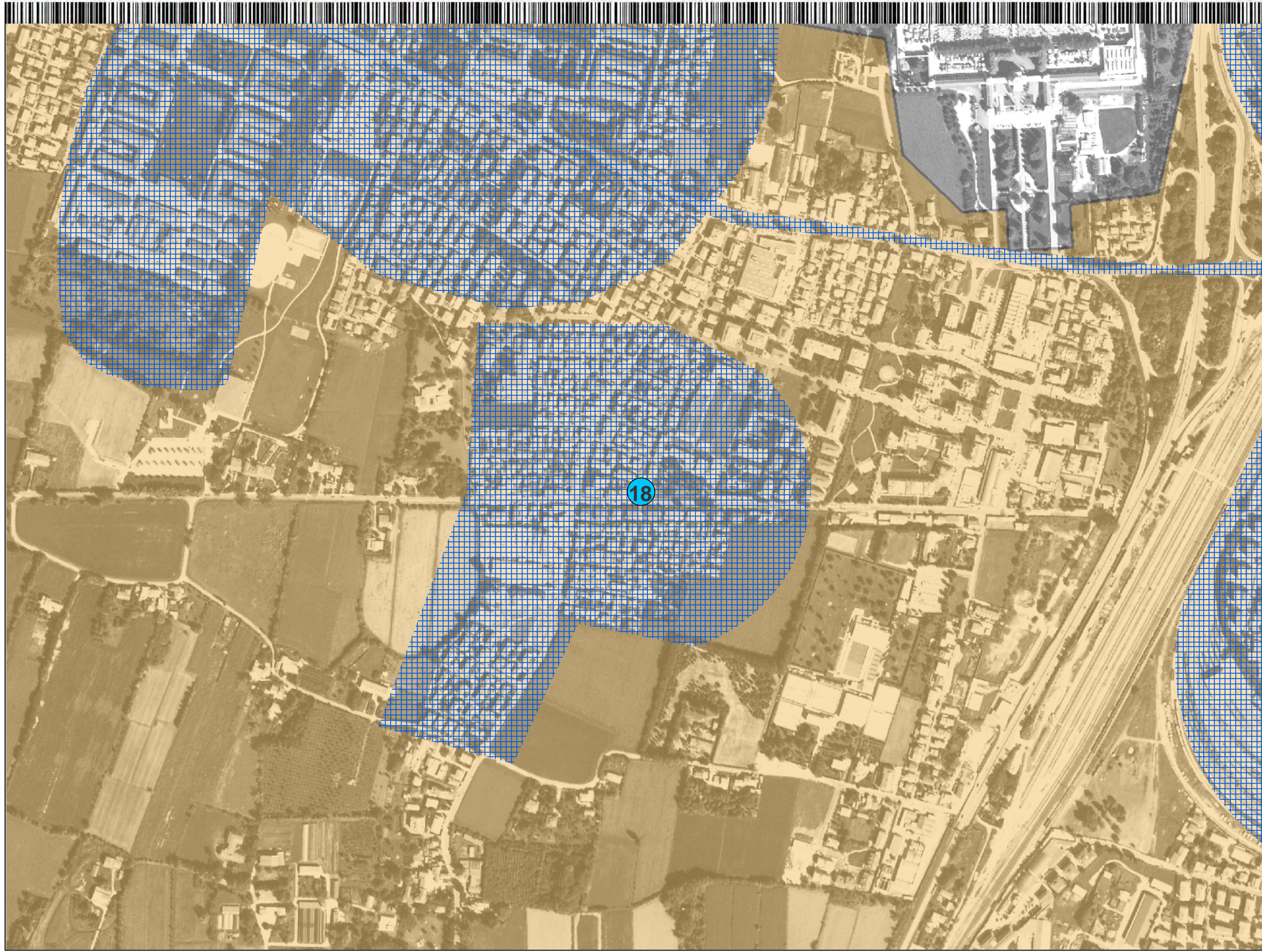
Aree 16-17: QUARTIERE 6  
Ovest  
ATO 5



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 50/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

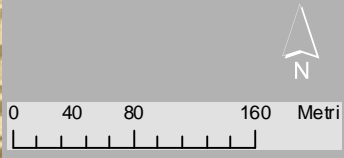
Schede descrittive  
delle aree degradate

Elaborato da:  
Dott. Riccardo Pizzarello  
Dott. Alessandro Basso  
Dott. Alessandro Basso  
Dott. Alessandro Basso  
Dott. Alessandro Basso

Scale: 1:5.000  
Fonte: Inv. UNICA

### Legenda

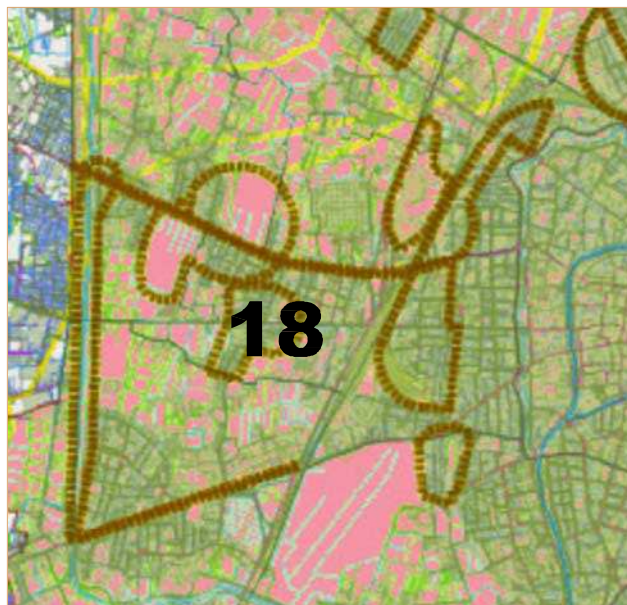
- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- Grandi strutture di vendita



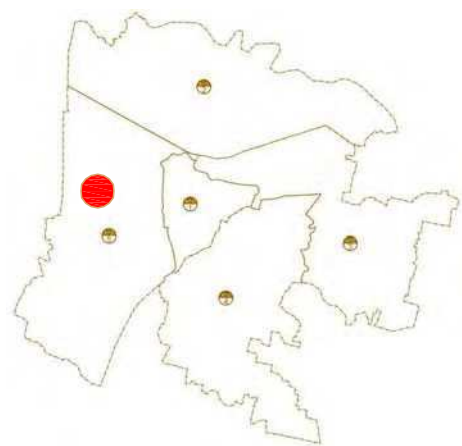
# Area n.18



## localizzazione



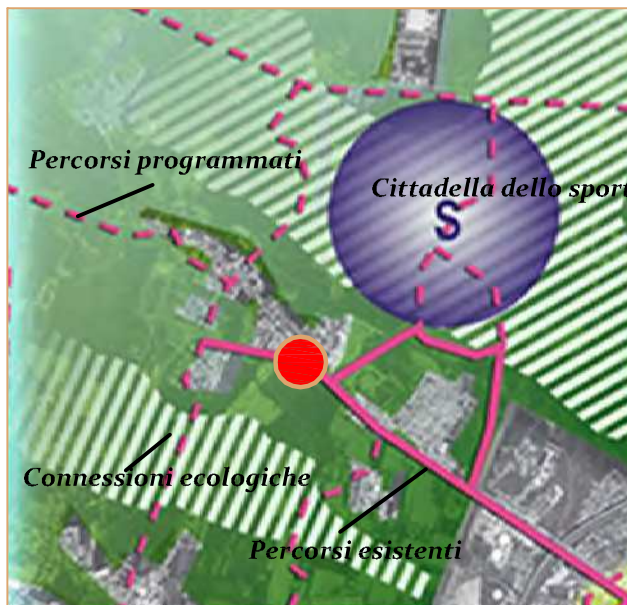
Area 18: QUARTIERE 6 Ovest  
ATO 5



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale con la creazione di nuovi percorsi.

## la città respira

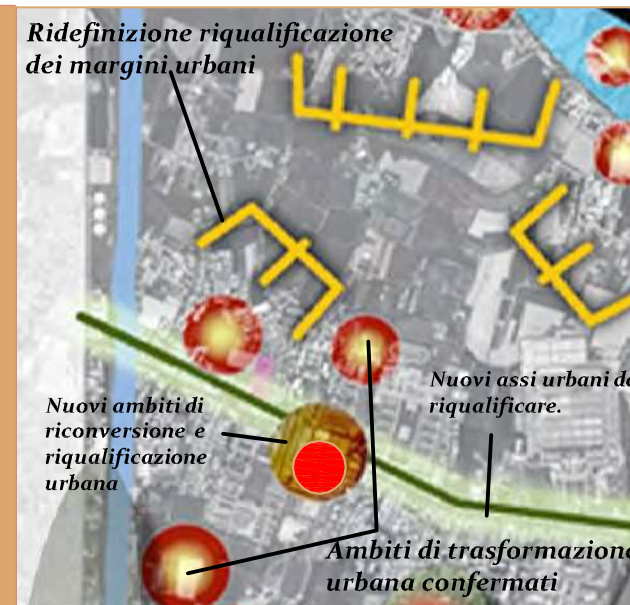


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

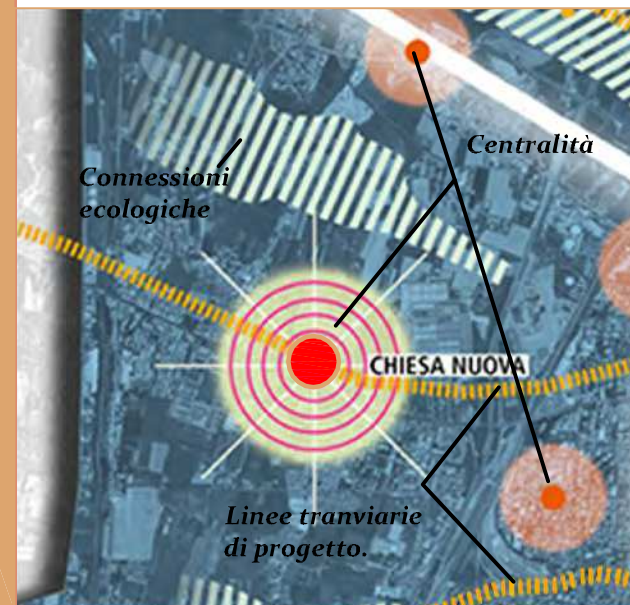
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



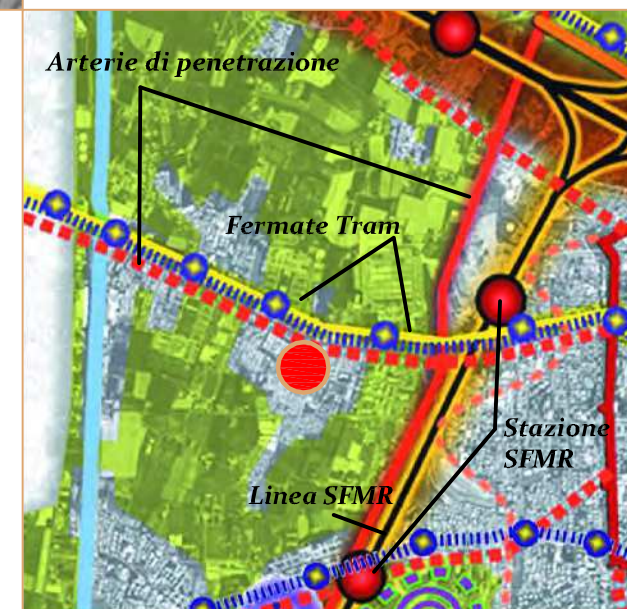
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 18 è prossima alla nuova linea tranviaria di progetto e dalla riqualificazione di un'importante arteria di penetrazione alla città, da i comuni ad Ovest della stessa.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 18 si trova nei tessuti urbani da riqualificare. La ridefinizione dovrà essere limitata alla ricomposizione degli ambiti già edificati, integrandola con attrezzature e funzioni coerenti con il sistema residenziale.

## la città che si muove

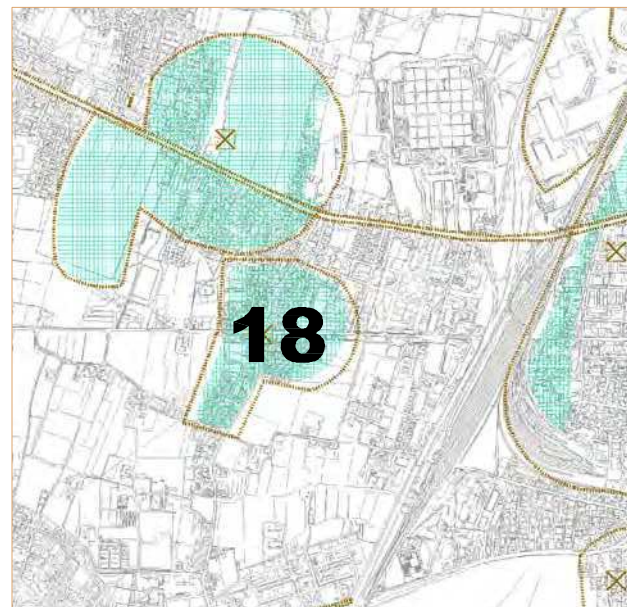


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati, coerenti con le altre aree di riqualificazione, funzionali alla creazione della nuova centralità di Chiesanuova.

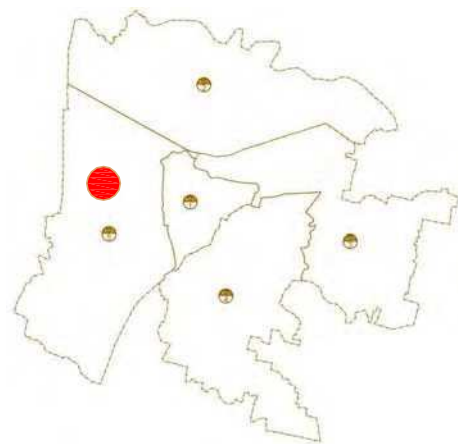
# Area n.18



## localizzazione

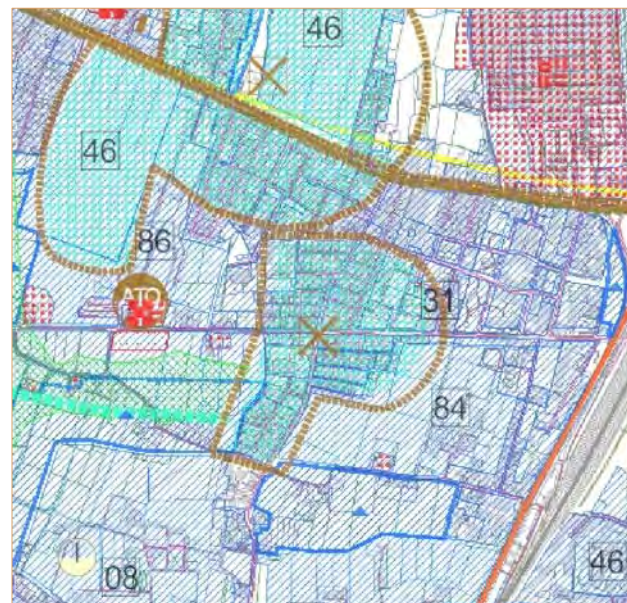


Area 18: QUARTIERE 6 Ovest  
ATO 5



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





# Il Commercio al dettaglio su area privata

INTEGRAZIONE LOCALE  
DELLE REGOLE E CRANDESTINI PER IL CENTRO  
URBANO DELLA C.A. 01/02/2011  
ART. 20 DELLA L.R. 30/05/2002  
N. 15 DEL 10/06/2002 (G.U. 10/06/2002)

Schede descrittive  
delle aree degradate

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

Scale:  
1:5.000

Software:  
AutoCAD  
MapInfo

Elaborazione:  
Studio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Servizio Urbanistica e Servizi Ambientali  
Comune di Padova

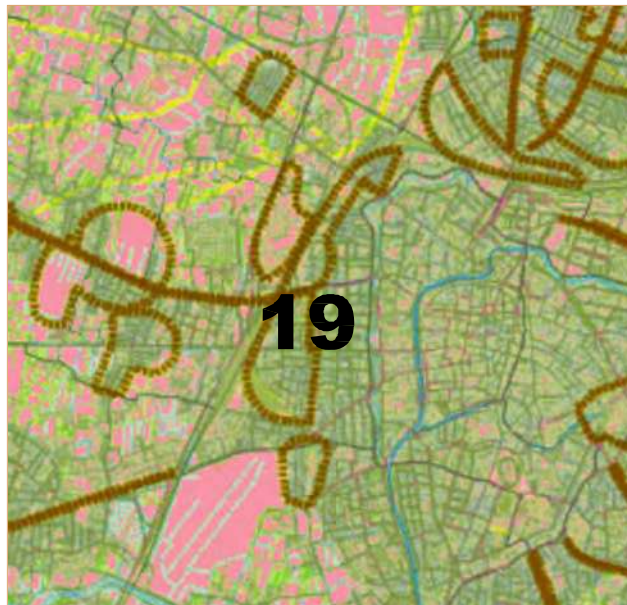
Scale:  
1:5.000

## Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e ricostruzione e n° progressivo dell'area degradata
- n°
- Grandi strutture di vendita

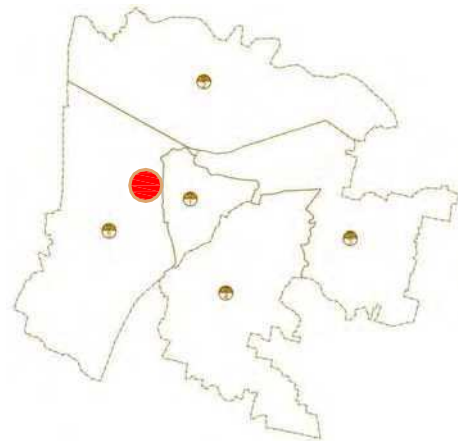
# Area n.19

## localizzazione



Area 19: QUARTIERE 5  
Sud-Ovest

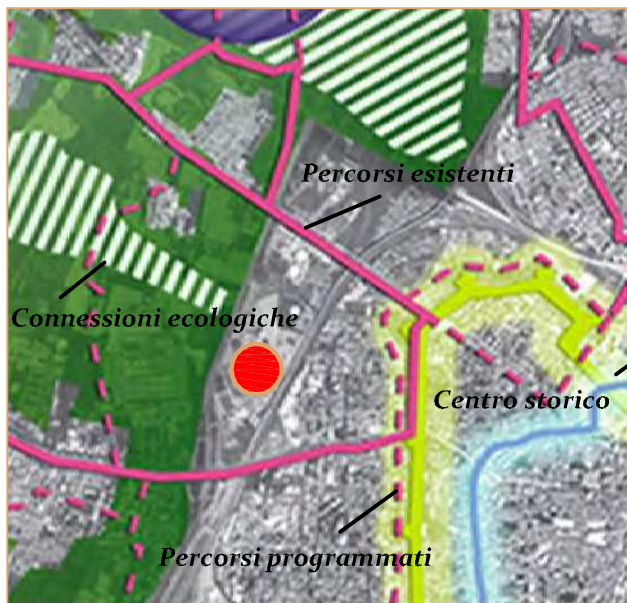
ATO 5



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale con la creazione di nuovi percorsi.

## la città respira



Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, 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.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

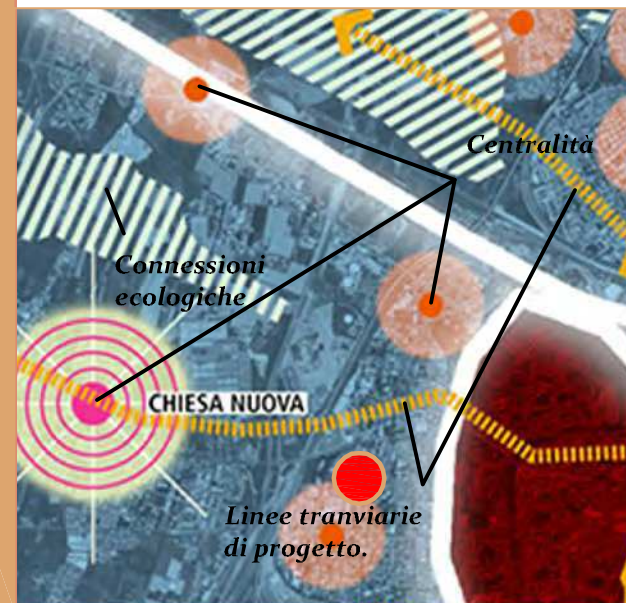
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 19 è interessata dalla nuova linea tranviaria di progetto e si trova lungo la linea SFMR e ne intercetta una Stazione, inoltre è interessata da nuova viabilità secondaria di progetto.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 19 si trova nei tessuti urbani da riqualificare.

In prossimità del Centro Storico è idonea alla ricomposizione degli ambiti e alla riconversione delle strutture esistenti, caratterizzate dalle costruzioni industriali dell'ottocento e primi novecento senza particolare caratteristiche da salvaguardare e da un tessuto residenziale dove queste strutture si inseriscono in modo non coerente.

## la città che si muove

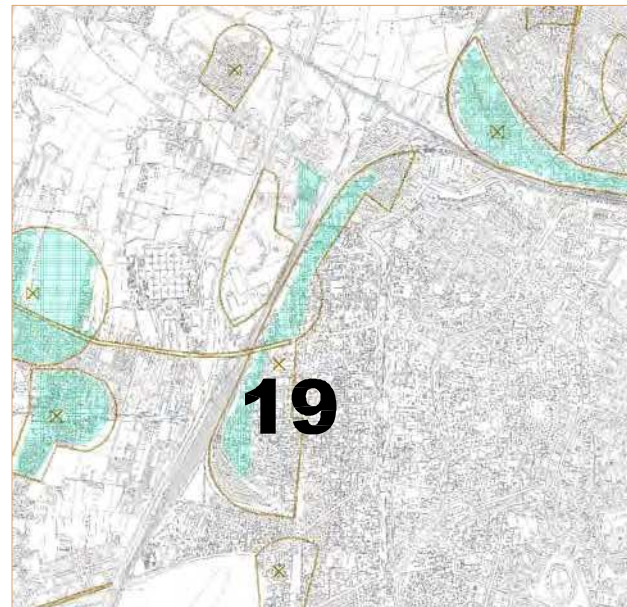


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati, è interessata dalla nuova linea tranviaria di progetto, la sua trasformazione implica il rafforzamento di due centralità esistenti.

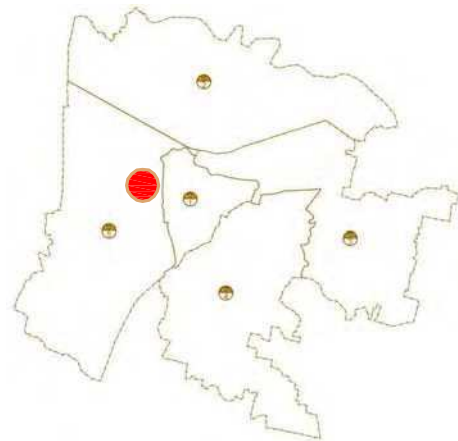
# Area n.19



## localizzazione



Area 19: **QUARTIERE 5** Sud-Ovest  
ATO 5



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità



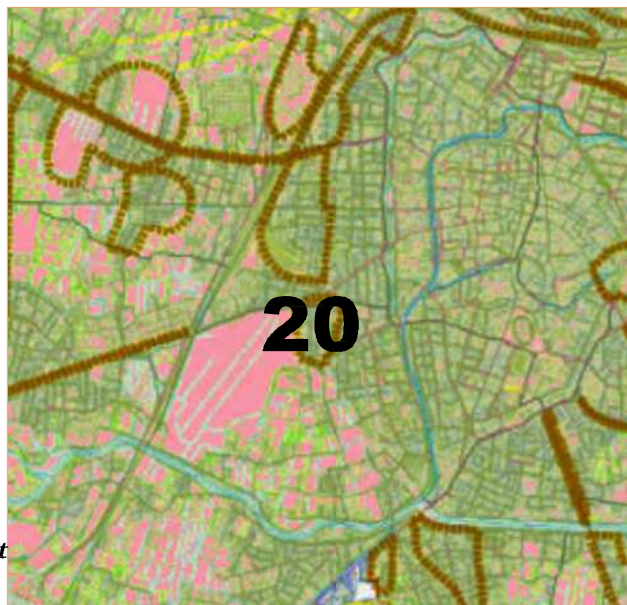




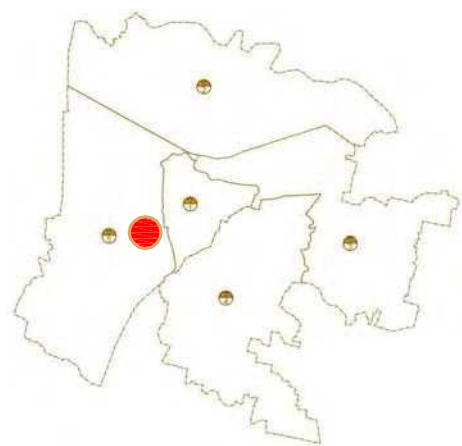
# Area n.20



## localizzazione



Area 20: QUARTIERE 5 Sud-Ovest ATO 5



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Risulta inoltre situata in prossimità di aree su cui si ricerca l'integrazione ambientale con la creazione di nuovi percorsi.

## la città respira

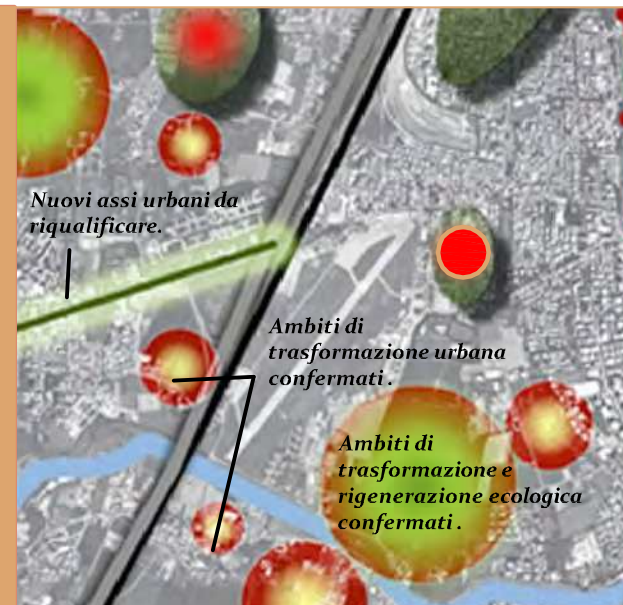


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

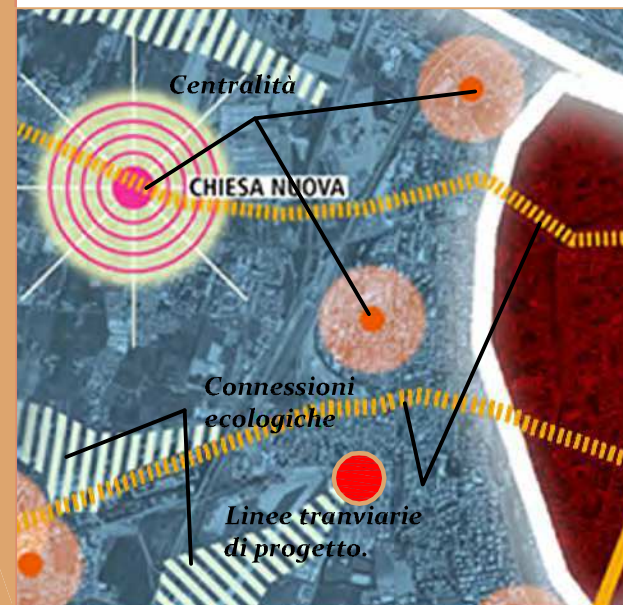
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



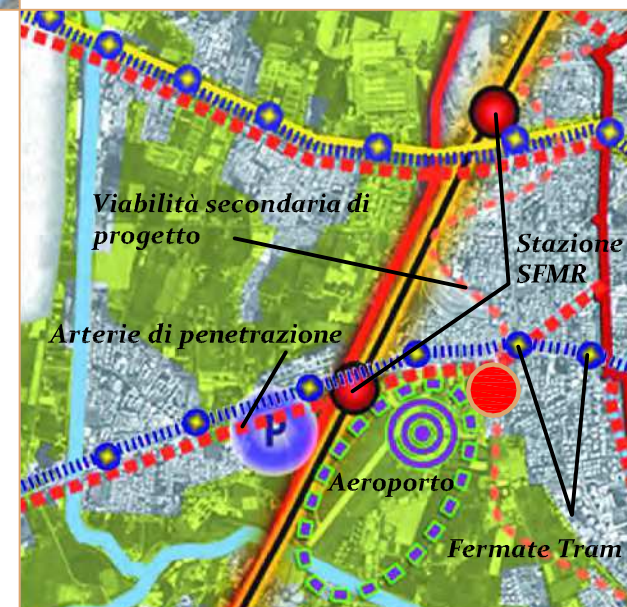
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 20 è interessata dalla nuova linea tranviaria di progetto, si trova nelle vicinanze dell'aeroporto ed è interessata da nuova viabilità secondaria di progetto.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 20 si trova nei tessuti urbani da riqualificare, è in prossimità dell'aeroporto Allegri ed è idonea alla ricomposizione degli ambiti edificati con la funzione di integrare gli stessi con le strutture ed i servizi pubblici ora carenti.

## la città che si muove

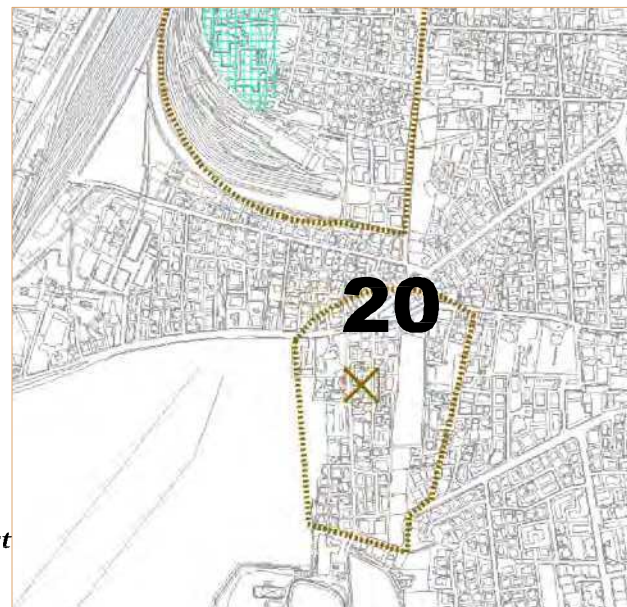


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati, ed è prossima ad ambiti con particolare valenza ecologica: "Parco del Basso Isonzo".

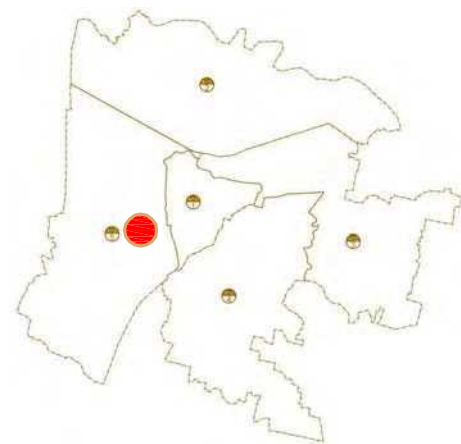
# Area n.20



## localizzazione



Area 20: QUARTIERE 5 Sud-Ovest  
ATO 5



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

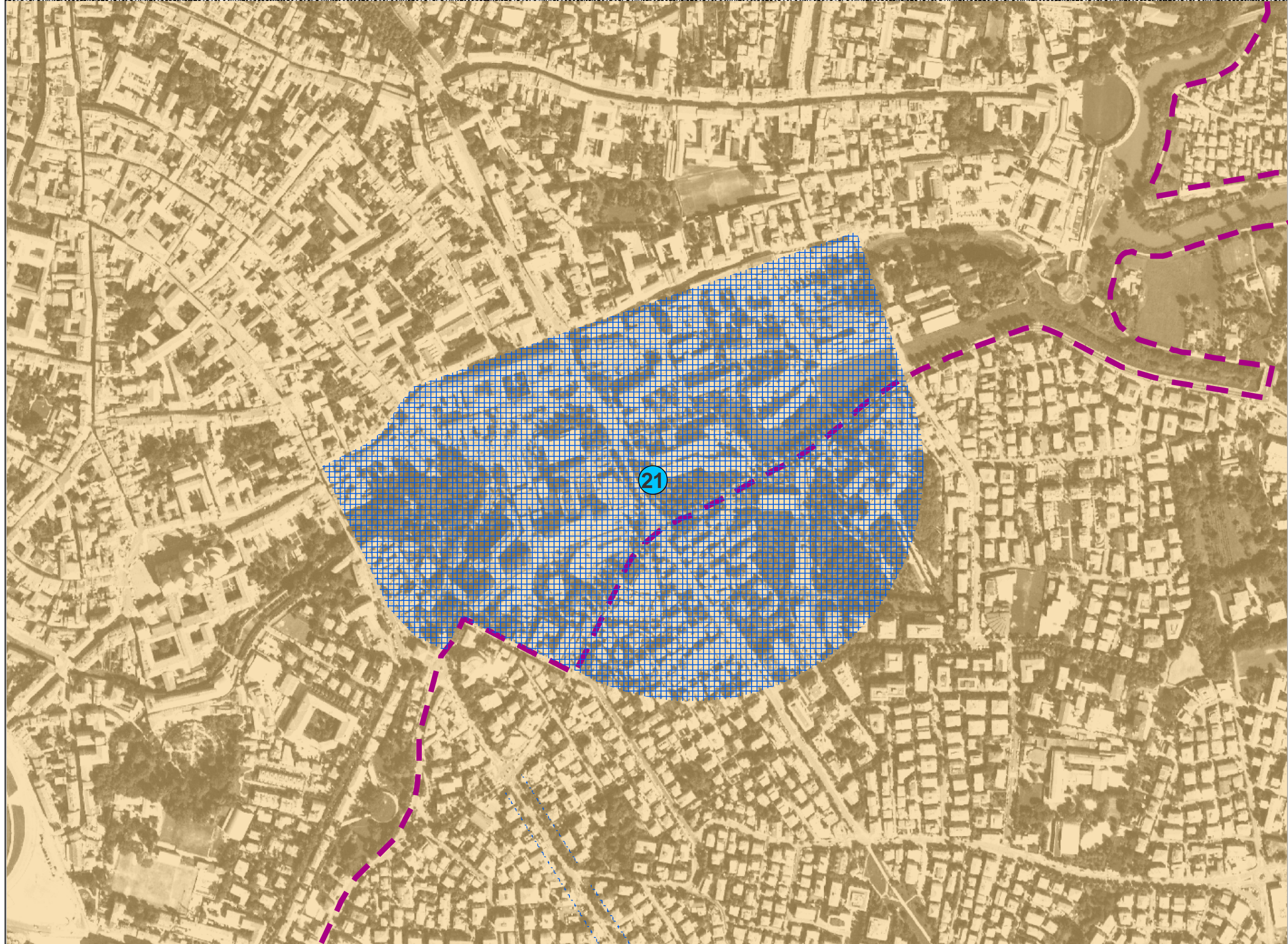
RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2017  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

Schede descrittive  
delle aree degradate






Elaborato da:  
Studio di Architettura  
Urbanistica e Territoriale  
S.p.A. - UNICA

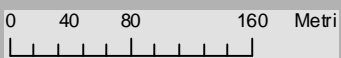


scala 1:5.000



### Legenda

-  Confine comunale
-  Perimetro del Centro Storico
-  Centro urbano
-  Aree di riqualificazione e riconversione  
e n° progressivo dell'area degradata
-  Grandi strutture di vendita



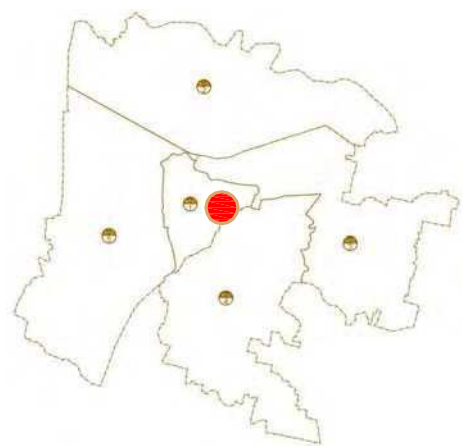
# Area n.21



## localizzazione



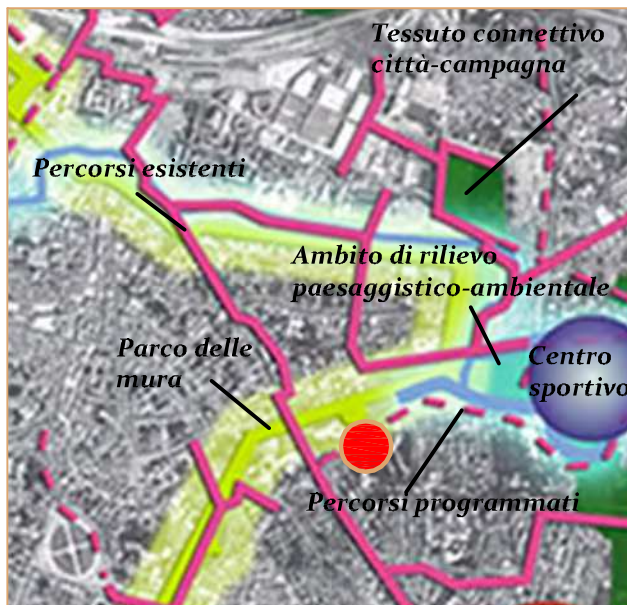
Area 21: QUARTIERE **I** Centro  
ATO **I**



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata nelle vicinanze interessata da nuovi percorsi programmati all'interno dello sviluppo del Parco delle Mura.

## la città respira

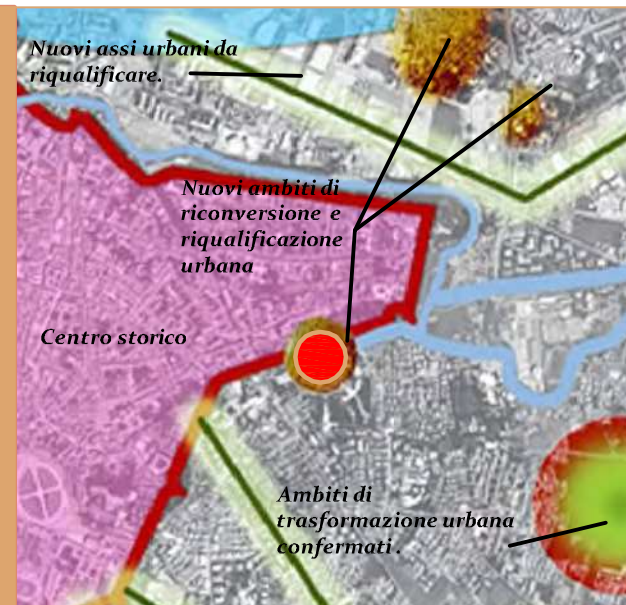


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

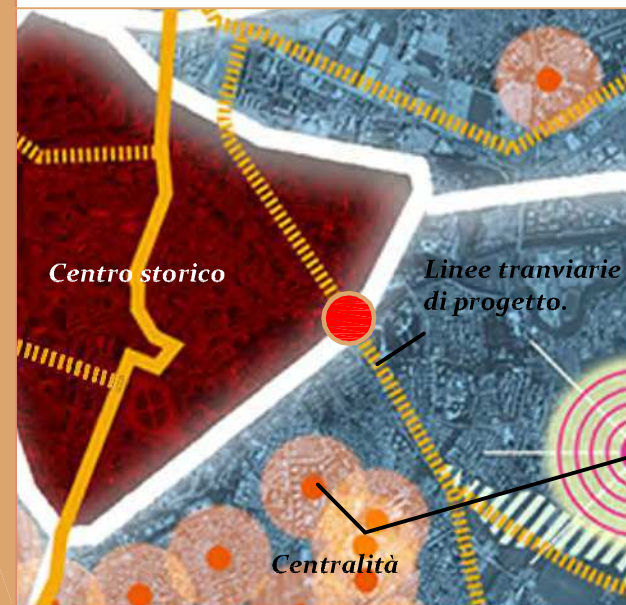
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 21, è in prossimità della linea tranviaria e di importanti arterie di penetrazione.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 21 è situata a cavallo del sistema bastionato e riguarda prevalentemente la riqualificazione e la rigenerazione delle aree occupate dalle attrezzature ospedaliere di cui è previsto il trasferimento su altre parti della città.

## la città che si muove

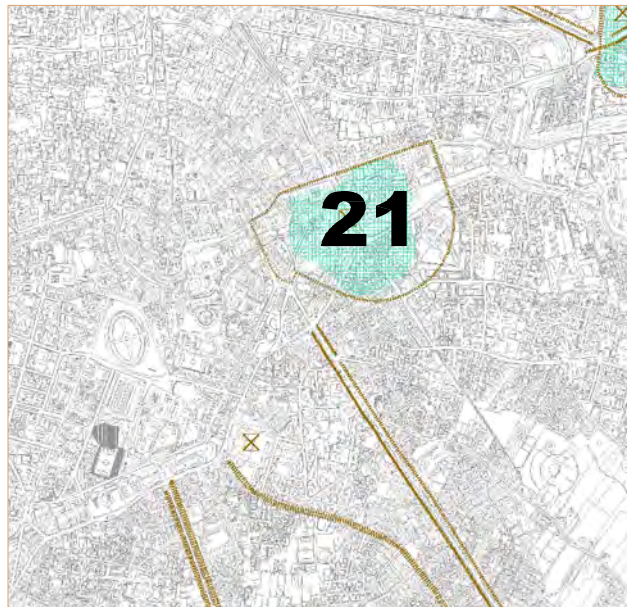


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati.

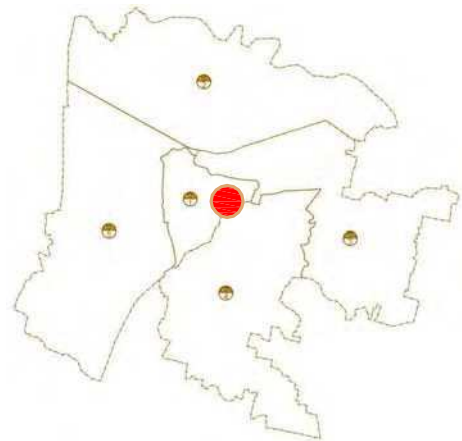
# Area n.21



## localizzazione

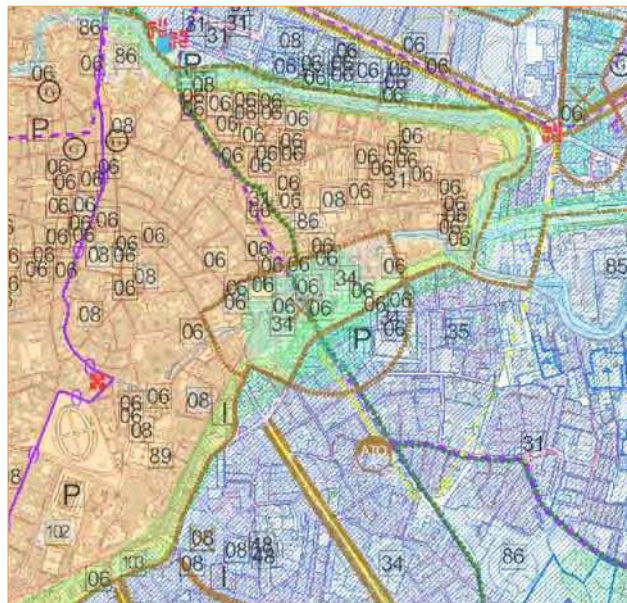


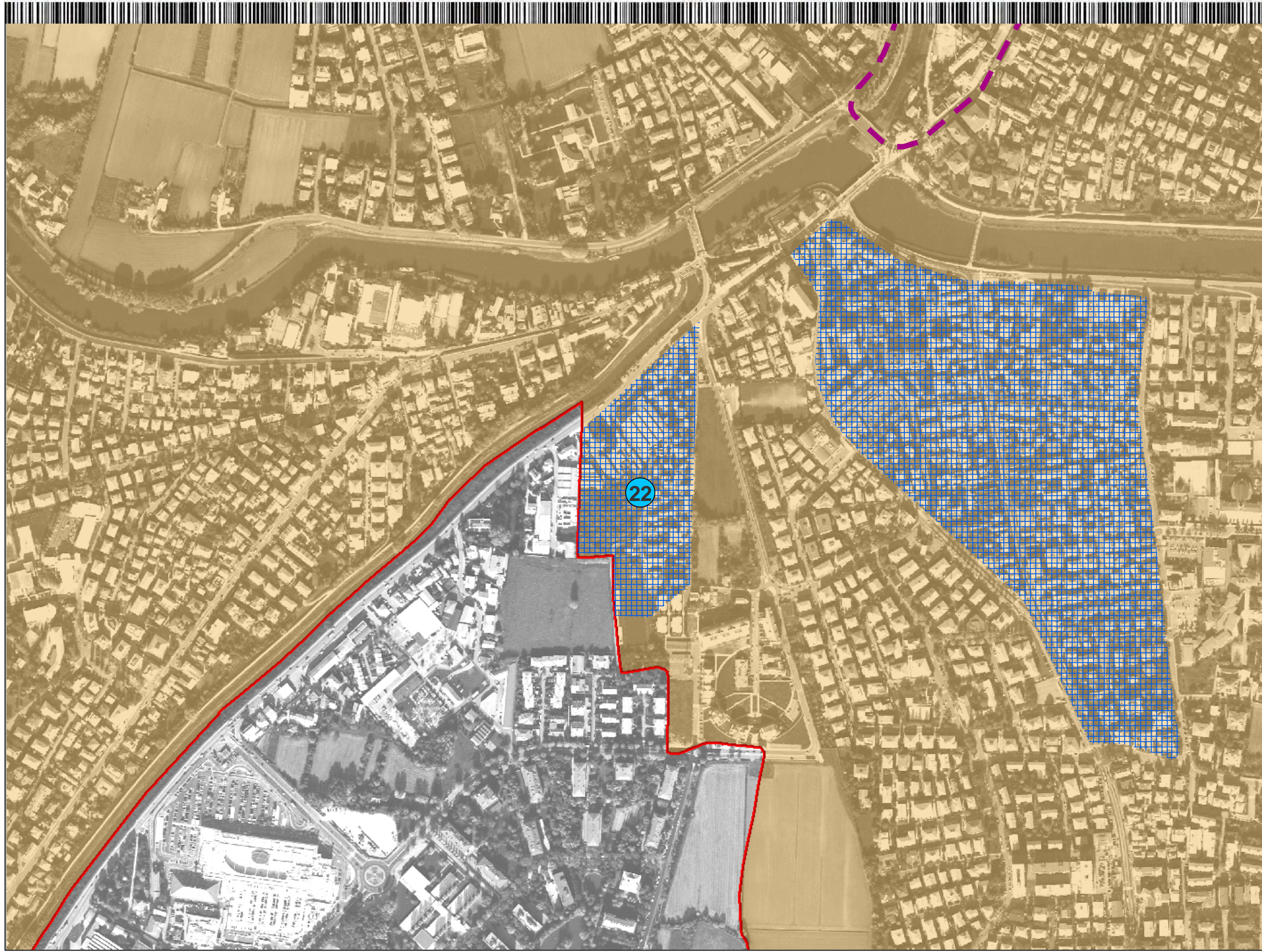
Area 21: QUARTIERE **I** Centro  
ATO **I**



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIANNAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

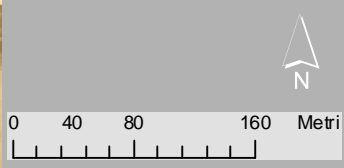
Schede descrittive  
delle aree degradate

Progetto a cura di:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica  
Studio di Architettura e Urbanistica

Scale: 1:5.000  
Fonte: Inv. UNICA

### Legenda

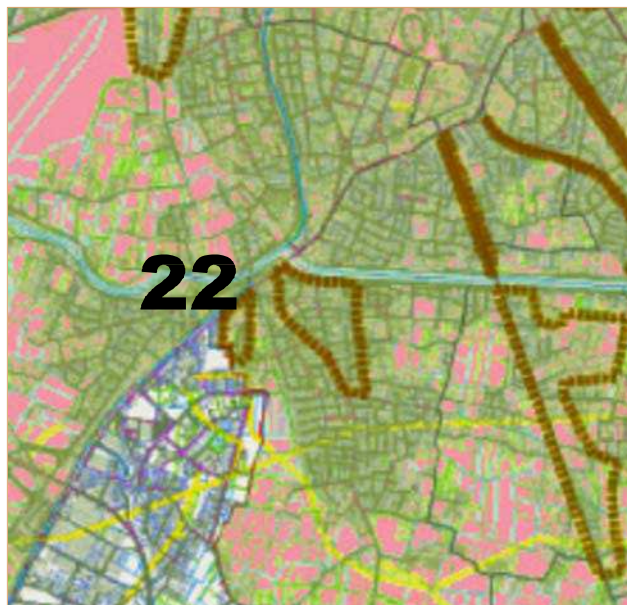
- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- Grandi strutture di vendita



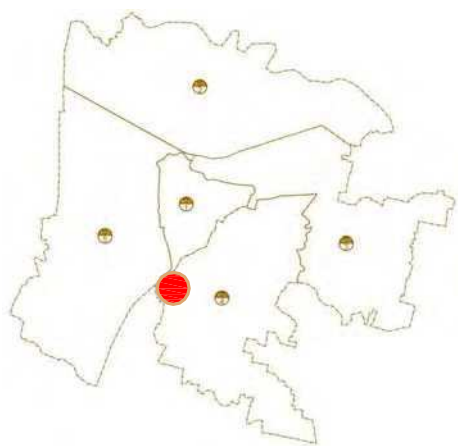
# Area n.22



## localizzazione



Area 22: QUARTIERE 4 Sud-Est  
ATO 4



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata nelle vicinanze a percorsi che connettono con il tessuto già urbanizzato dei comuni contermini.

## la città respira

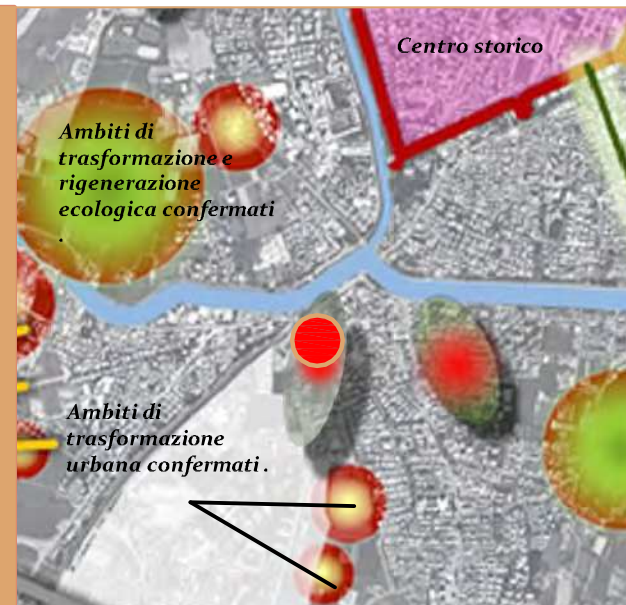


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

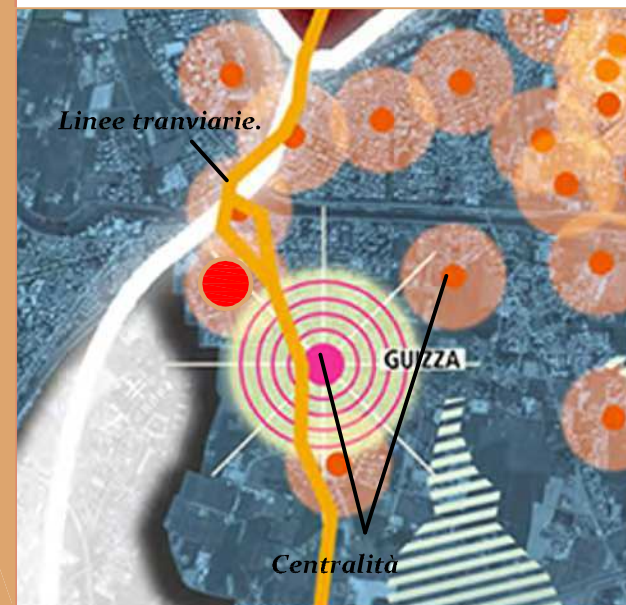
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



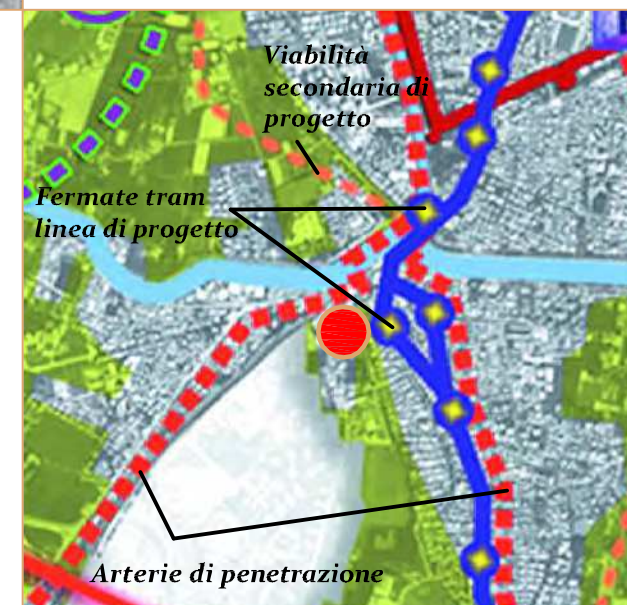
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 22 è in prossimità della linea di tranviaria e di arterie di penetrazione, particolarmente significative.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 22 è situata all'interno di tessuti urbani da riqualificare ed è destinata alla rigenerazione del tessuto urbano e delle strutture esistenti.

## la città che si muove



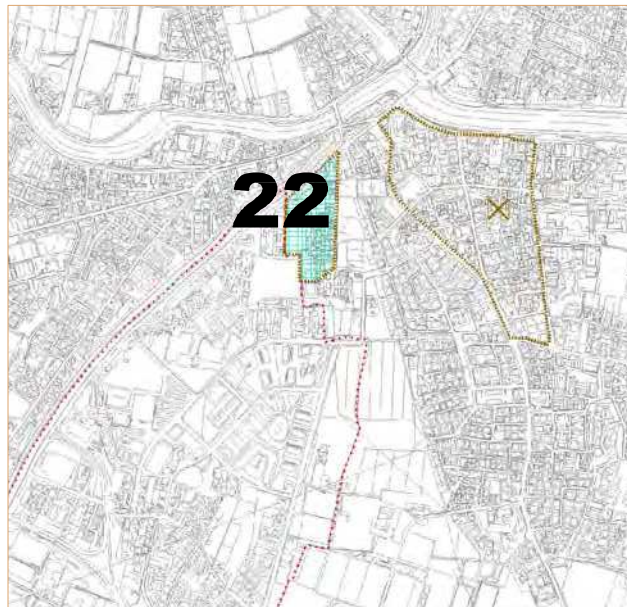
L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati, finalizzato alla valorizzazione delle centralità esistenti.



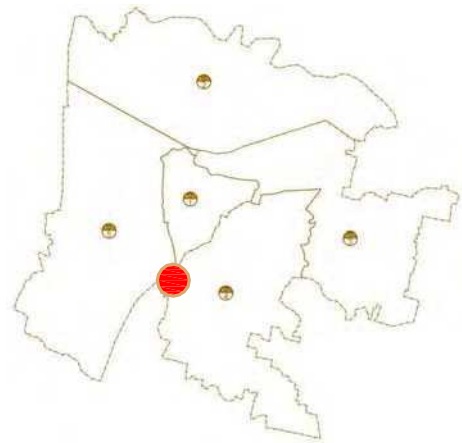
# Area n.22



## localizzazione

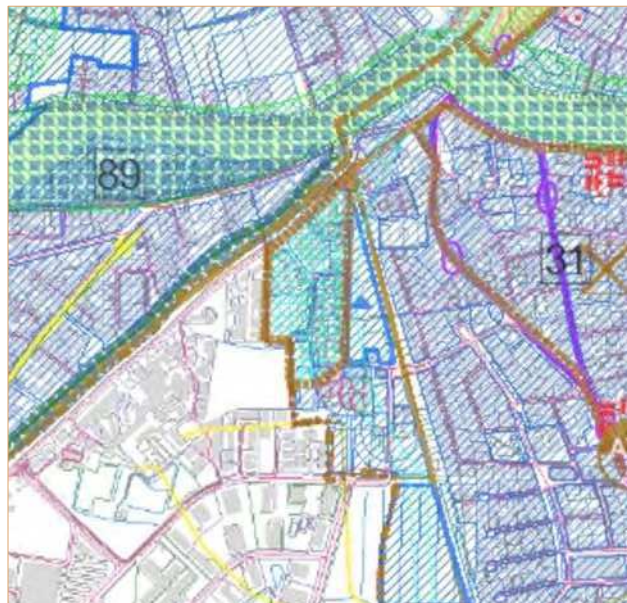


Area 22: QUARTIERE 4 Sud-Est  
ATO 4



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2013  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

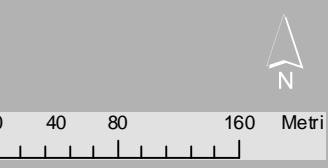
Schede descrittive  
delle aree degradate

Progetto a cura di:  
Gruppo di Progettazione Urbanistica  
del Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

Autore cartografico:  
Studio UNICA  
Data: 2023  
Scala: 1:5.000

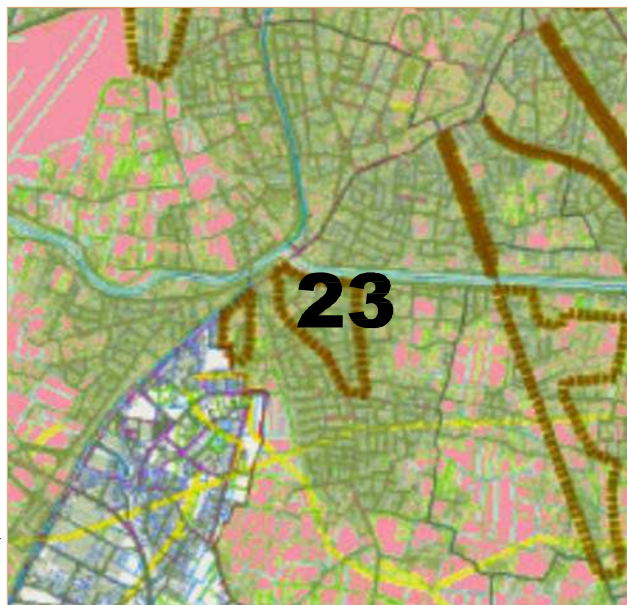
### Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- Grandi strutture di vendita

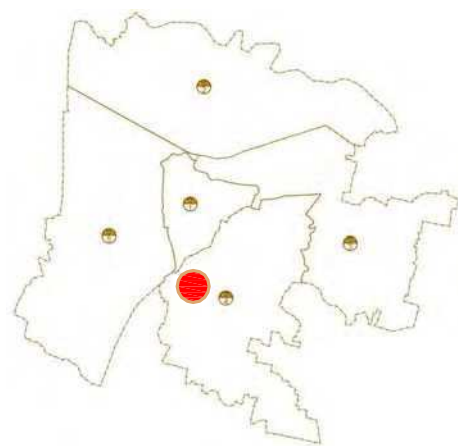


# Area n.23

## localizzazione



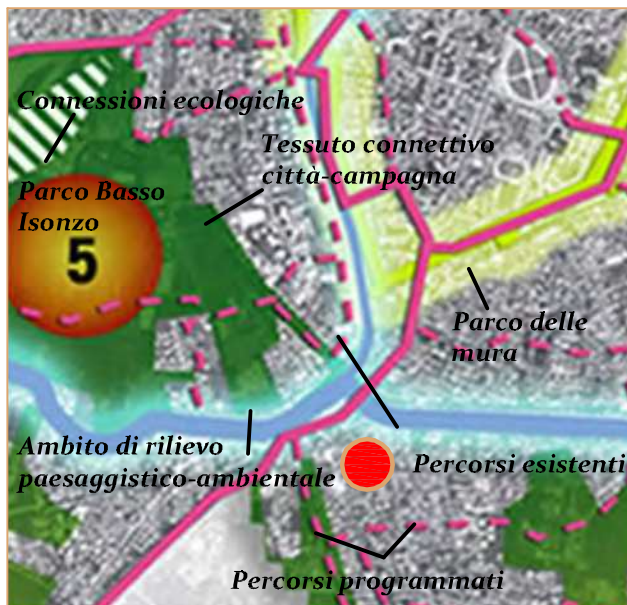
Area 23: QUARTIERE 4 Sud-Est  
ATO 4



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata nelle vicinanze di un ambito di rilievo paesaggistico-ambientale urbano dei comuni contermini.

## la città respira

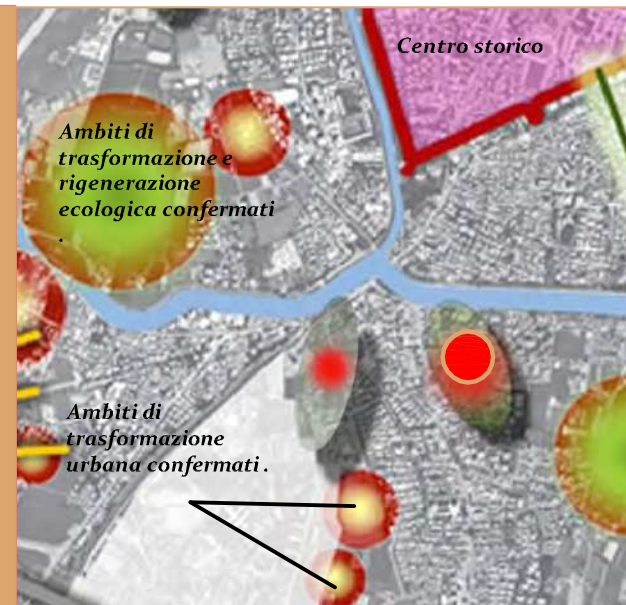


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

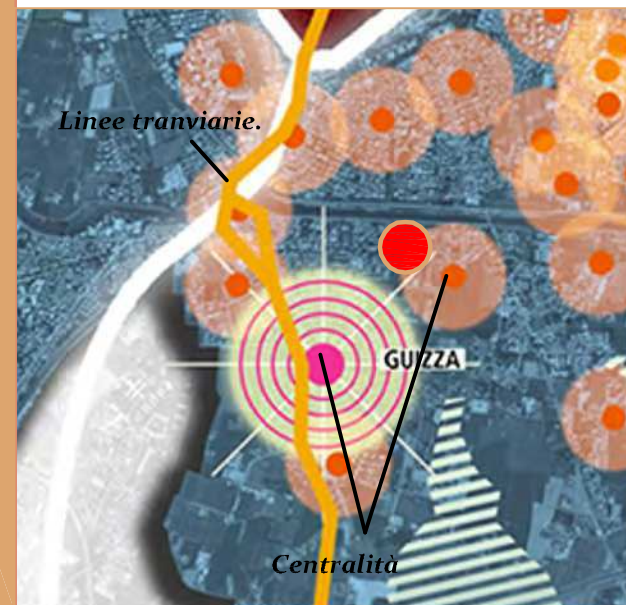
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



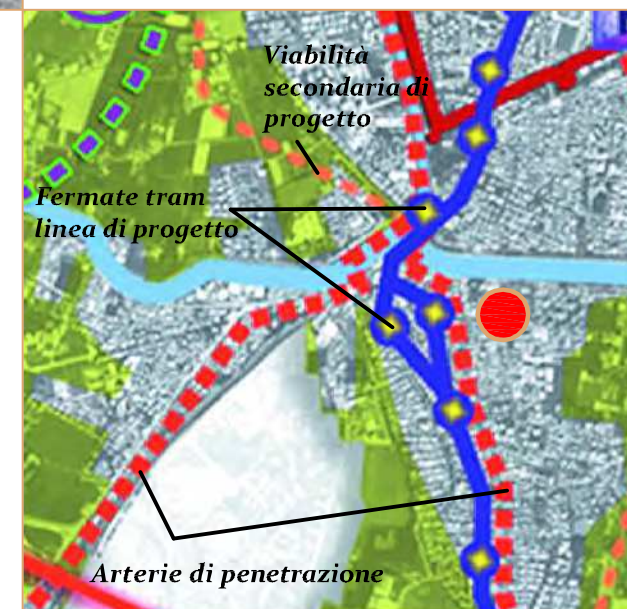
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 23 è in prossimità della linea di tranviaria e di importanti arterie di penetrazione.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 23 è situata all'interno di tessuti urbani da riqualificare ed è destinata alla rigenerazione del tessuto urbano e delle strutture esistenti, al fine di integrare il sistema insediativo dei servizi e della qualità ambientale di cui si riscontra la carenza.

## la città che si muove

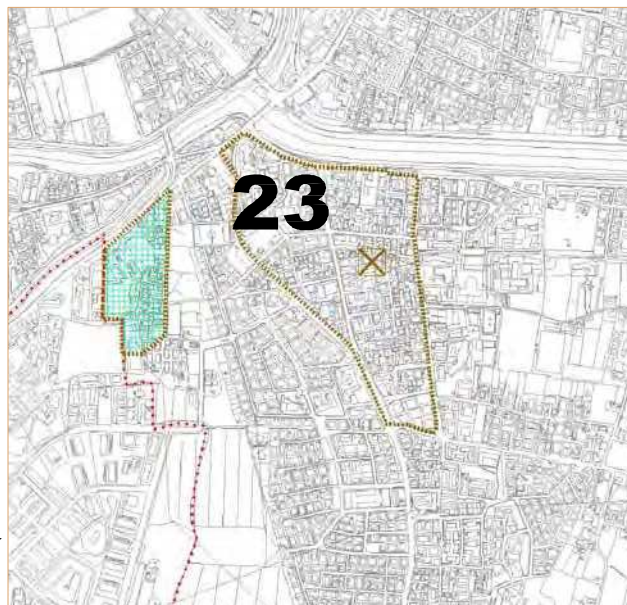


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati e con l'obiettivo di valorizzare il sistema insediativo in funzione della centralità del nucleo urbano della Guizza.

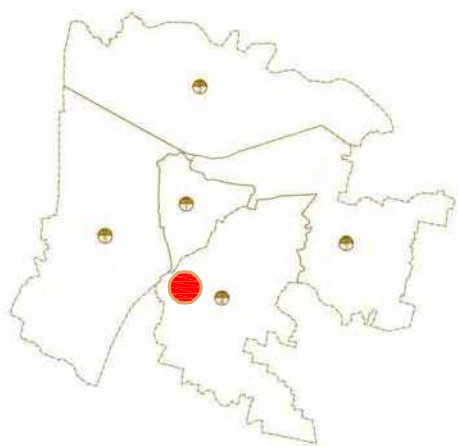
# Area n.23



## localizzazione

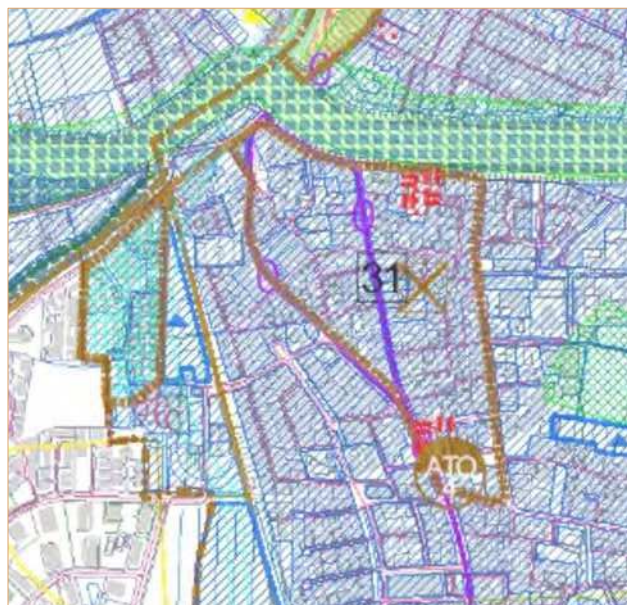


Area 23: QUARTIERE 4 Sud-Est  
ATO 4



*L'area risulta classificata nel PAT come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

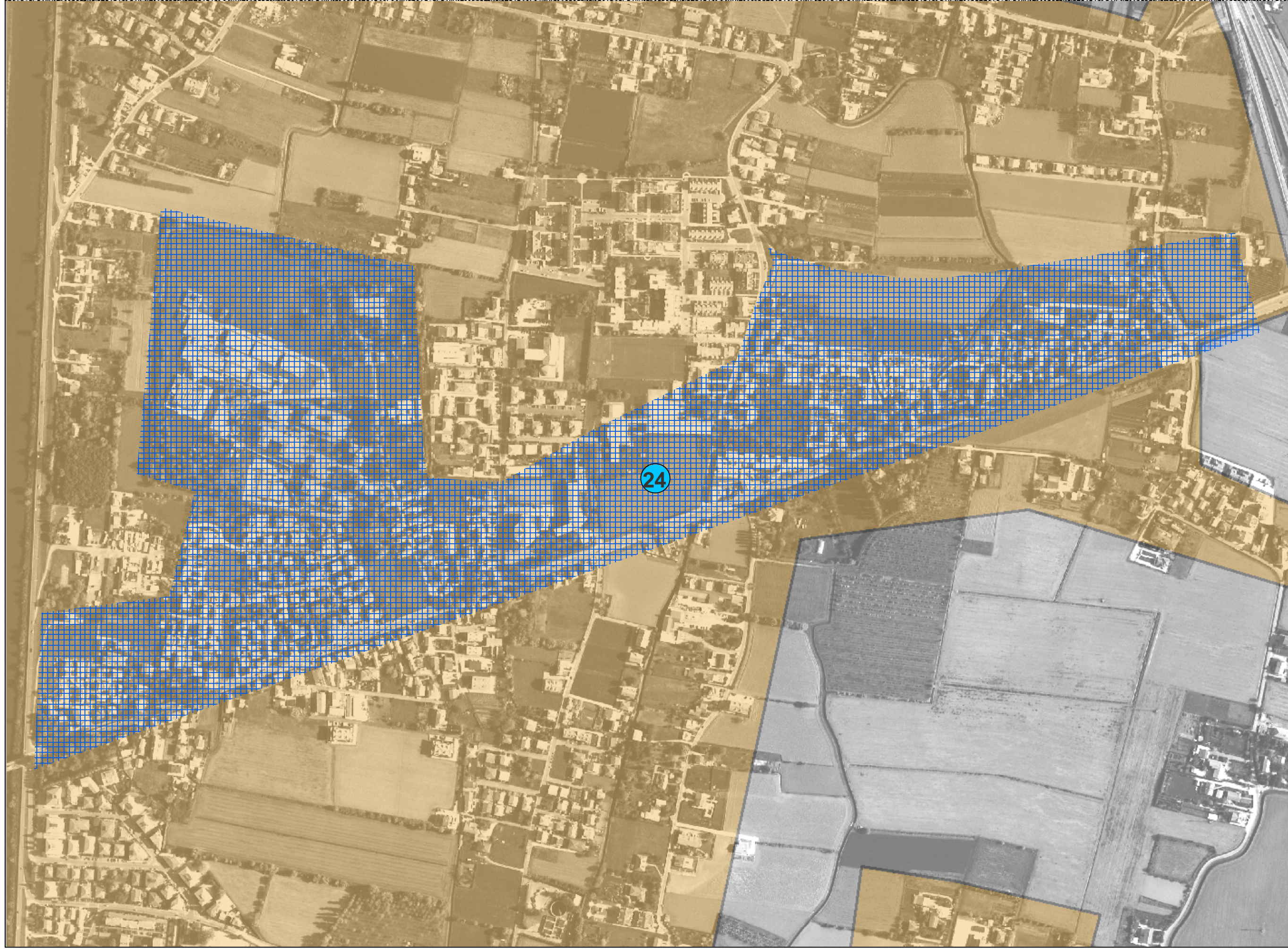
Schede descrittive  
delle aree degradate

Supporto grafico  
Dati: Geoportale del Comune di Padova  
Elaborazioni: Studio Urbanistica  
Riproduzione autorizzata  
Riproduzione vietata senza permesso scritto dal Comune di Padova








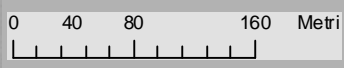
Studio  
tav. UNICA

scala 1:5.000



### Legenda

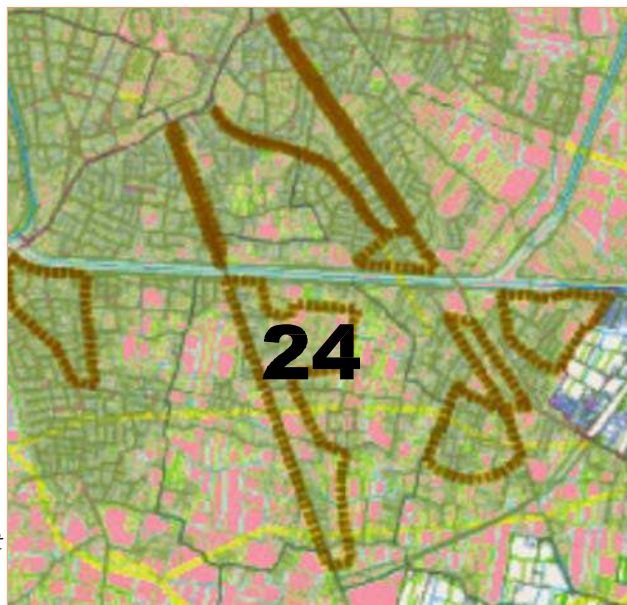
-  Confine comunale
-  Perimetro del Centro Storico
-  Centro urbano
-  Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
-  Grandi strutture di vendita



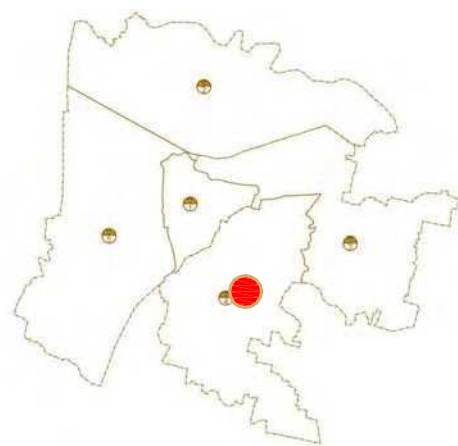
# Area n.24



## localizzazione



Area 24: QUARTIERE 4 Sud-Est ATO 4



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata nelle vicinanze di connessioni ecologiche e ambito di rilievo paesaggistico ambientale, nonché interessata da nuovi percorsi che connettono con il tessuto città-campagna.

## la città respira

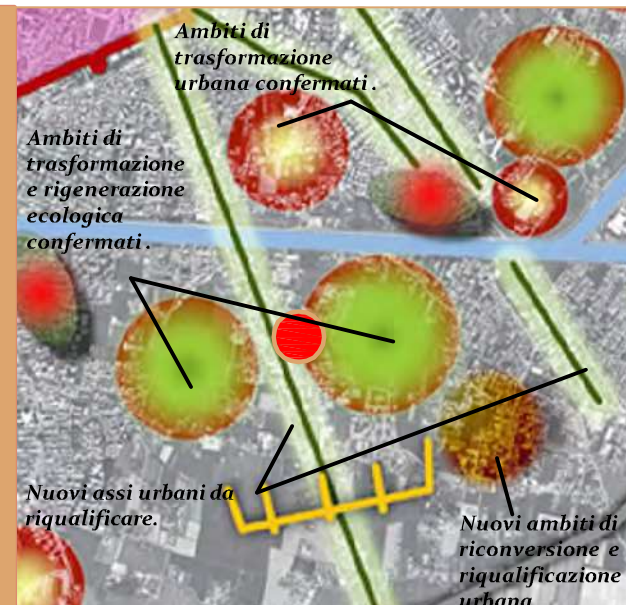


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, 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 (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).

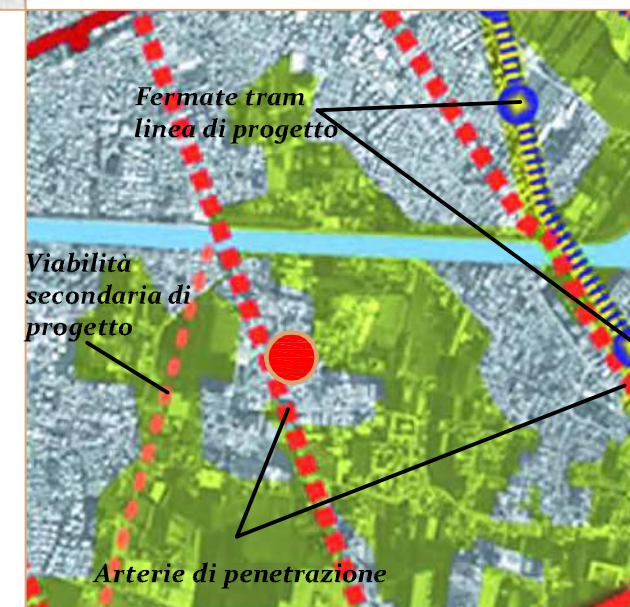
## la città che cambia



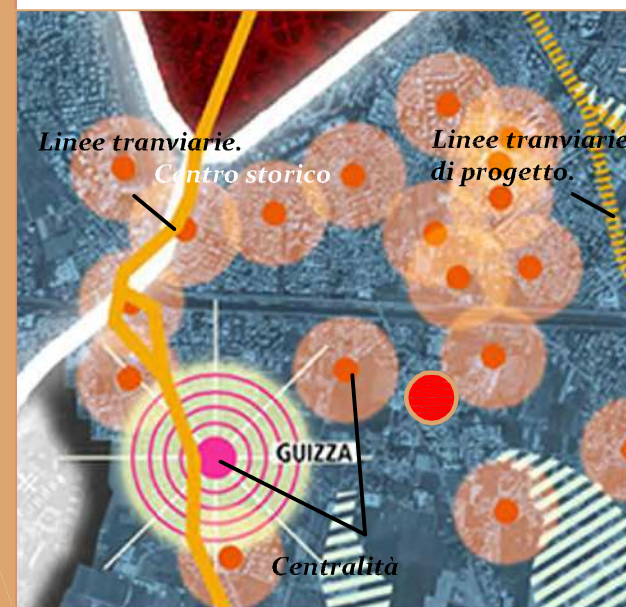
Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 24 è situata nelle vicinanze di un asse urbano da riqualificare e vicino ad un ambito destinato alla rigenerazione ecologica. L'ambito costituito da edilizia sorta in modo spontaneo e non programmato, necessita di una ricomposizione morfologica che interessi, oltre ai nuclei edificati, anche il fronte dell'asse di penetrazione urbana su cui le aree prospettano.

Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 24 è in prossimità di arterie di penetrazione da riqualificare.

## la città che si muove



## la città delle centralità

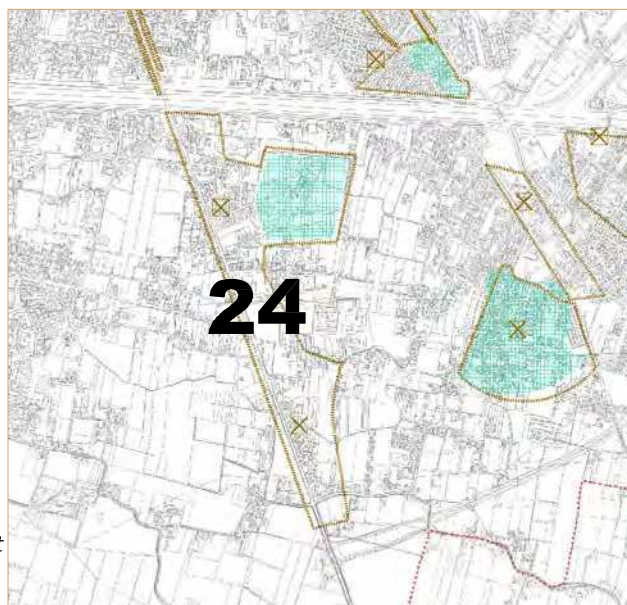


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati e valorizzazione delle centralità esistenti.

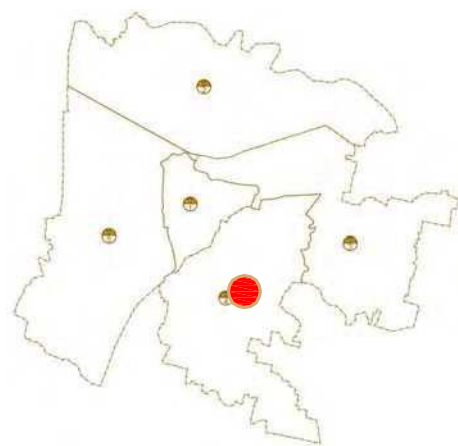
# Area n.24



## localizzazione

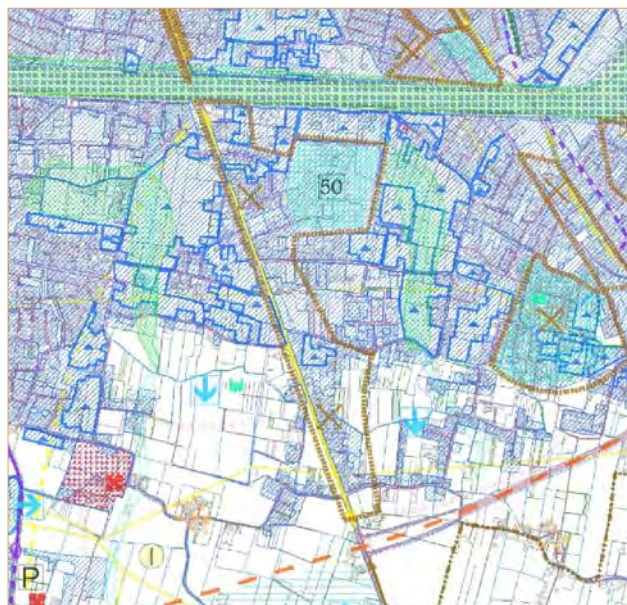


Area 24: QUARTIERE 4 Sud-Est  
ATO 4



*L'area risulta classificata nel PAT  
come idonea per interventi diretti al  
miglioramento della qualità urbana  
nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIANNAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

Schede descrittive  
delle aree degradate

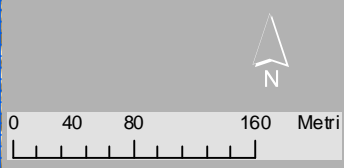
Progetto a cura di:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
S.p.A. - Via S. Maria della Spina, 10  
35100 Padova - Tel. 049 8711111

Autore:  
Studio di Architettura e Urbanistica  
S.p.A. - Via S. Maria della Spina, 10  
35100 Padova - Tel. 049 8711111

Scale: 1:5.000

### Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- Grandi strutture di vendita

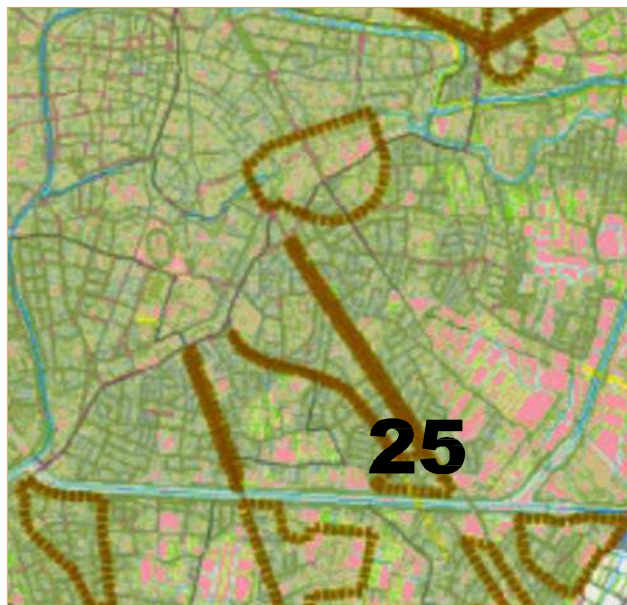




# Area n.25

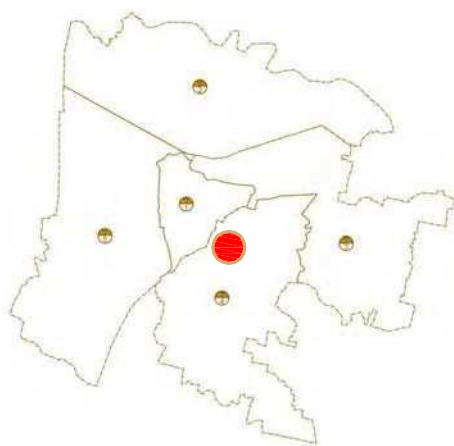


## localizzazione



Area 25: QUARTIERE 4  
Sud-Est

ATO 4



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata nelle vicinanze di connessioni ecologiche ed è interessata da nuovi percorsi che connettono con il tessuto città-campagna.

## la città respira

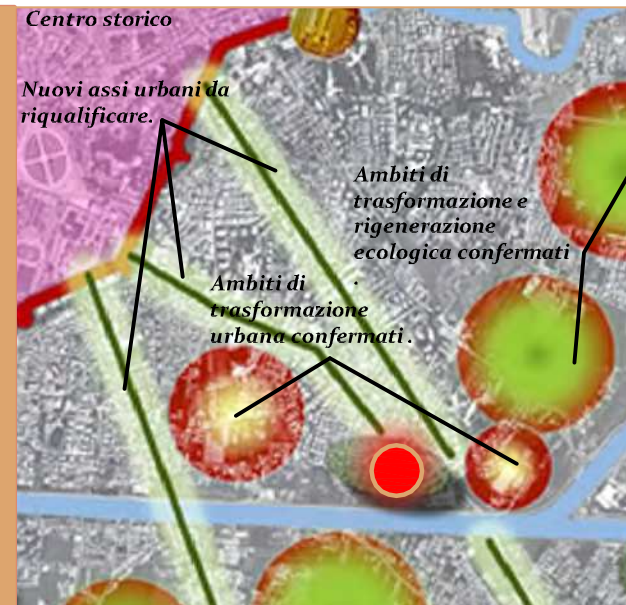


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

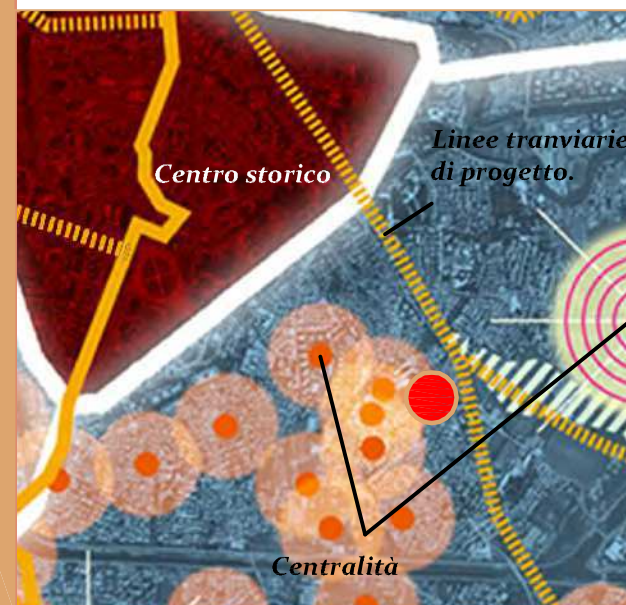
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 25 è in prossimità della linea tranviaria di progetto e di arterie di penetrazione.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 25 è situata in testata a due assi urbani da riqualificare ed è destinata alla rigenerazione del tessuto urbano e delle strutture esistenti, caratterizzate da strutture ed attività non coerenti con il sistema insediativo prevalente.

## la città che si muove

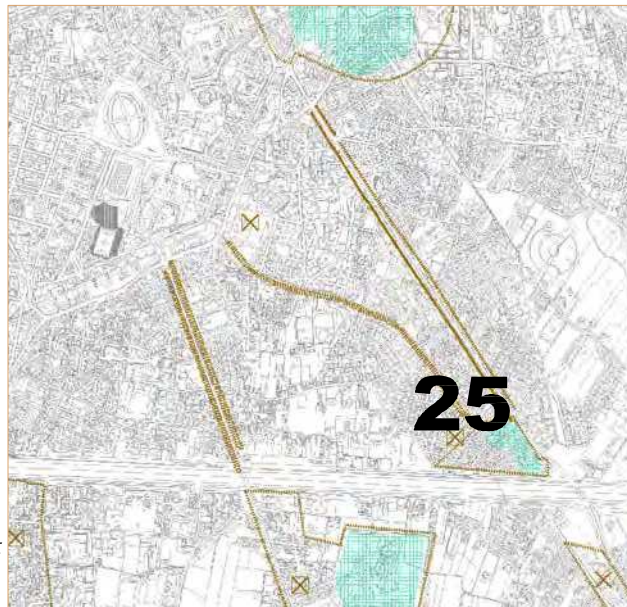


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati e valorizzazione delle limitrofe centralità.

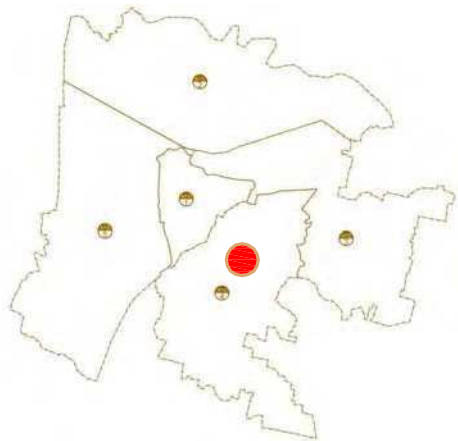
# Area n.25



## localizzazione

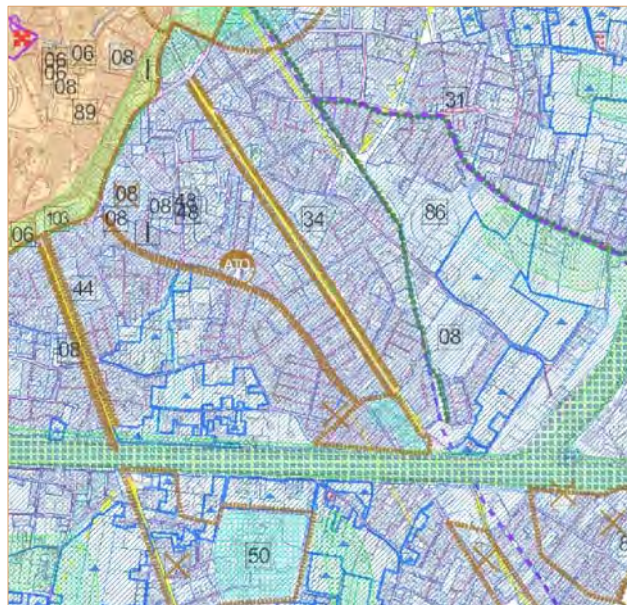


Area 25: QUARTIERE 4 Sud-Est  
ATO 4



*L'area risulta classificata nel PAT  
come idonea per interventi diretti al  
miglioramento della qualità urbana  
nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità







Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata

RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2017  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

Schede descrittive  
delle aree degradate

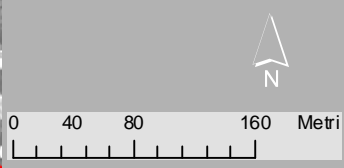
Autore:  
Dott. Francesco...  
Dott. ...  
Dott. ...

Scale:  
1:5.000

Fonte:  
tav. UNCA

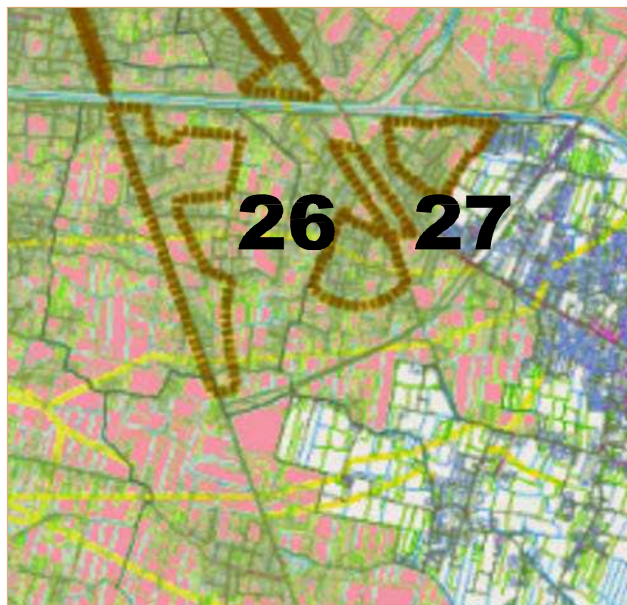
### Legenda

- Confine comunale
- Perimetro del Centro Storico
- Centro urbano
- Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
- Grandi strutture di vendita



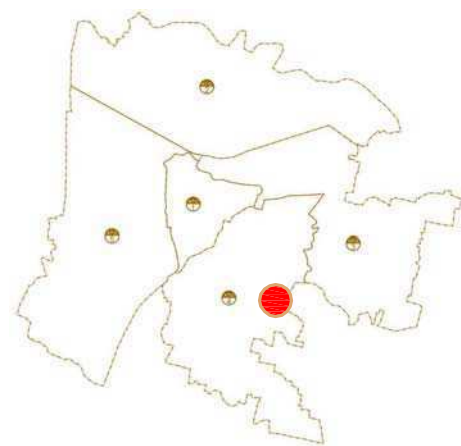
# Area n.26-27

## localizzazione



Are 26-27: QUARTIERE 4  
Sud-Est

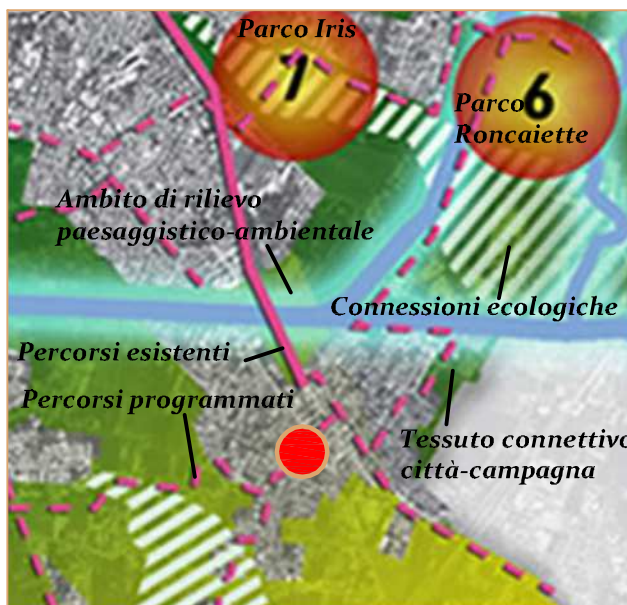
ATO 4



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre interessata da percorsi che connettono il tessuto città-campagna con i parchi cittadini.

## la città respira

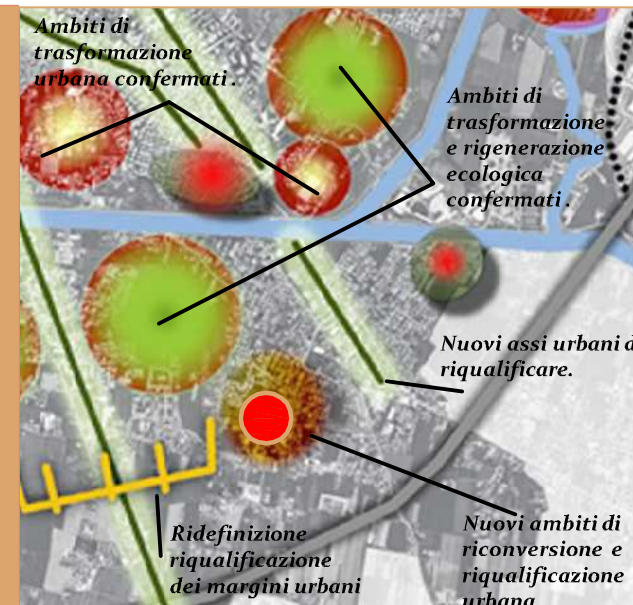


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, 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 (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).

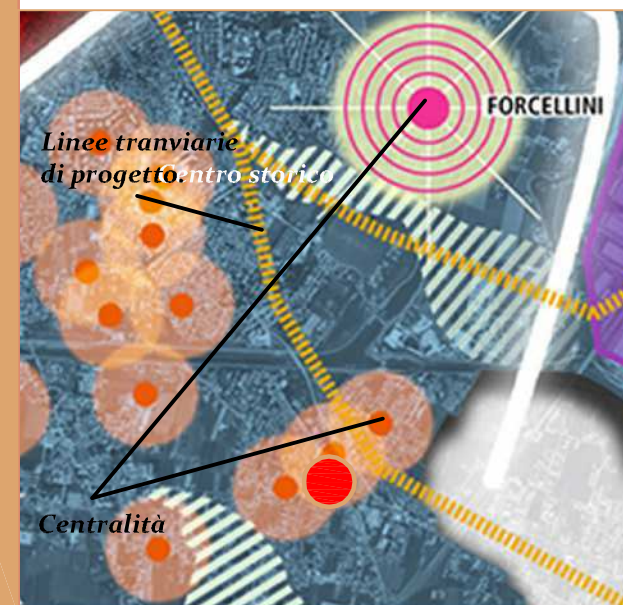
## la città che cambia



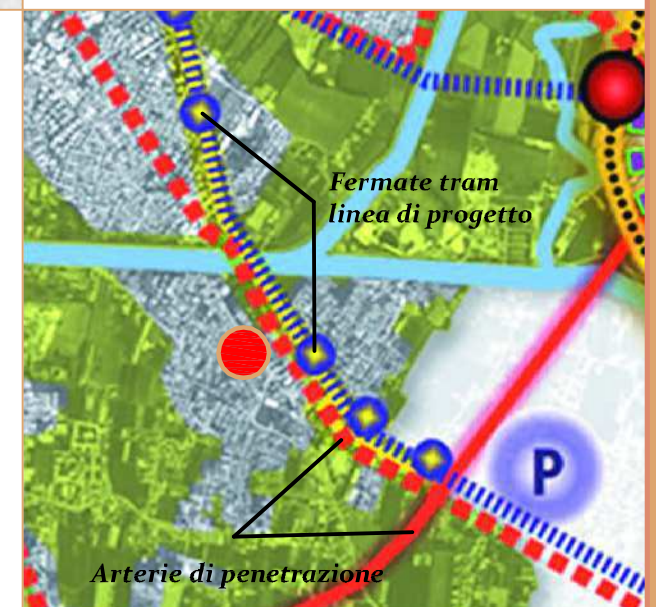
Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 26/27 è situata nelle vicinanze di un asse urbano da riqualificare, ma in particolare è un territorio urbano edificato negli anni 40/50 senza una pianificazione che ne definisce parametri ed organizzazione. Gli interventi di riqualificazione si renderanno pertanto necessari ed indispensabili per creare in ordine urbano ed una qualità del vivere idonea alle attuali condizioni abitative.

Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 26/27 è in prossimità di arterie di penetrazione da riqualificare e di fermate della tranvia sempre di progetto.

## la città delle centralità



## la città che si muove

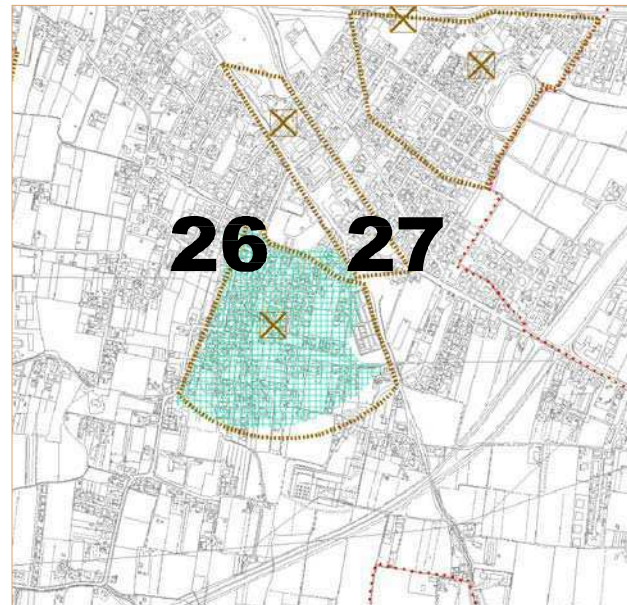


L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati e valorizzazione delle centralità esistenti nell'ambito urbano di Voltabarozzo.

## Area n.26-27

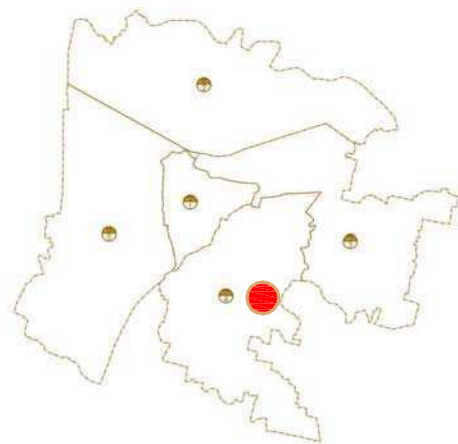


### localizzazione



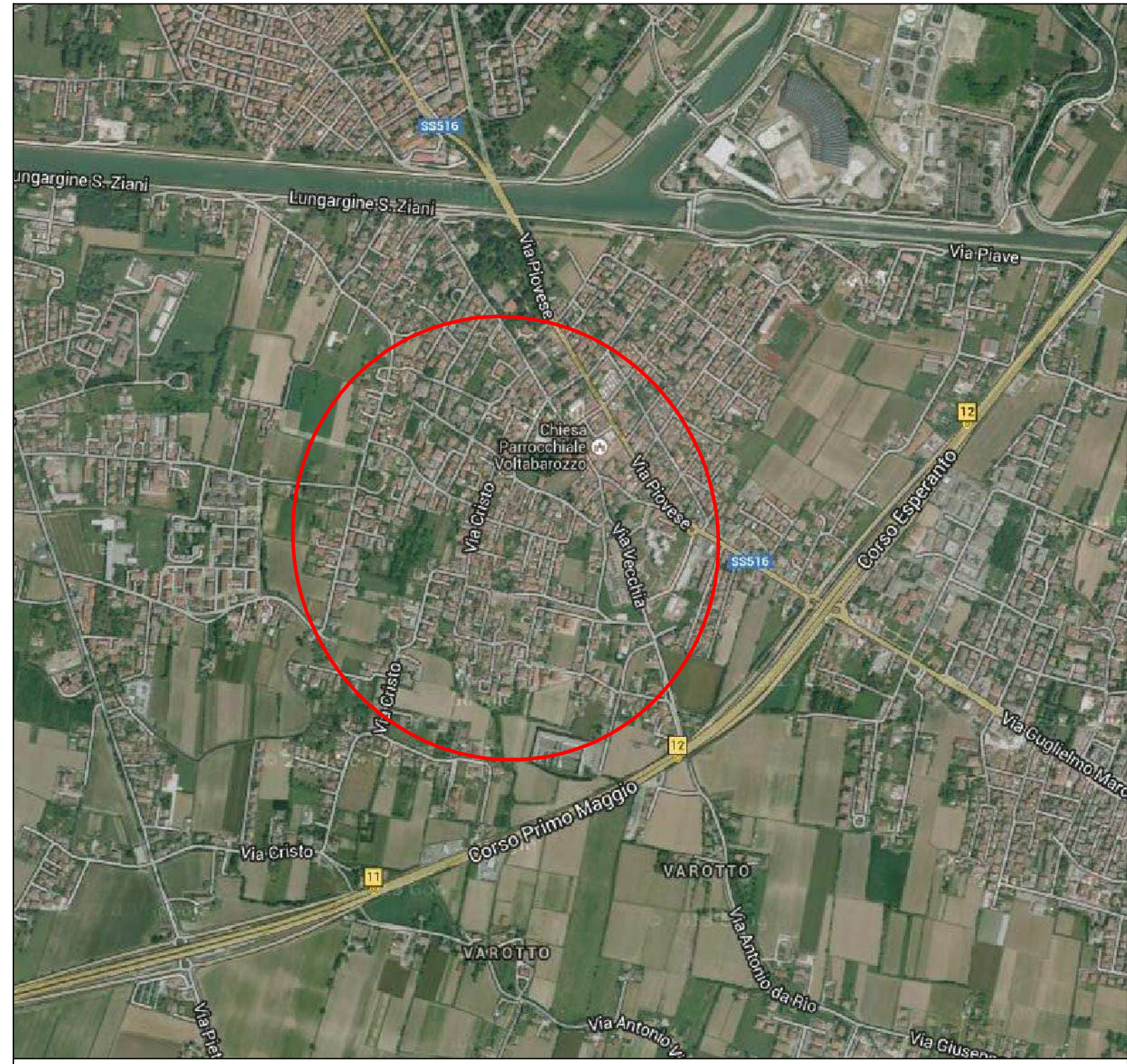
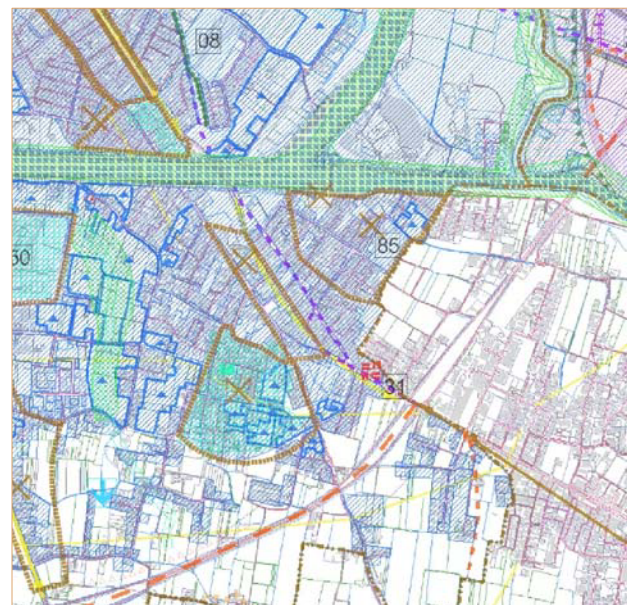
Aree 26-27: QUARTIERE 4  
Sud-Est

ATO 4



*L'area risulta classificata nel PAT  
come idonea per interventi diretti al  
miglioramento della qualità urbana  
nella città consolidata.*

### PAT carta della trasformabilità





Comune di Padova  
Settore Pianificazione Urbanistica  
Settore Commercio e Attività Economiche

# Il Commercio al dettaglio su area privata






RIQUALIFICAZIONE LOCALE  
DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA  
ART. 4 DELLA L.R. 59/2012  
ART. 2 DEL R. REGOLAMENTO ATTUATIVO

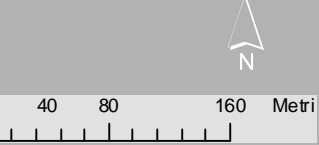
Schede descrittive  
delle aree degradate



scala 1:5.000

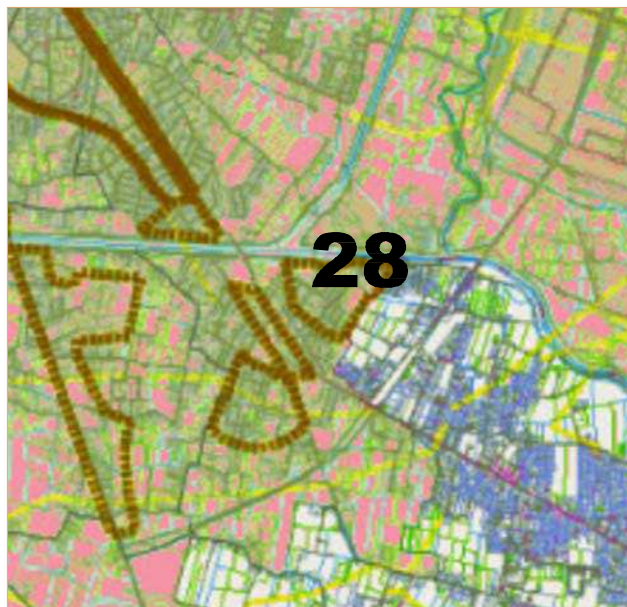
### Legenda

-  Confine comunale
-  Perimetro del Centro Storico
-  Centro urbano
-  Aree di riqualificazione e riconversione e n° progressivo dell'area degradata
-  Grandi strutture di vendita

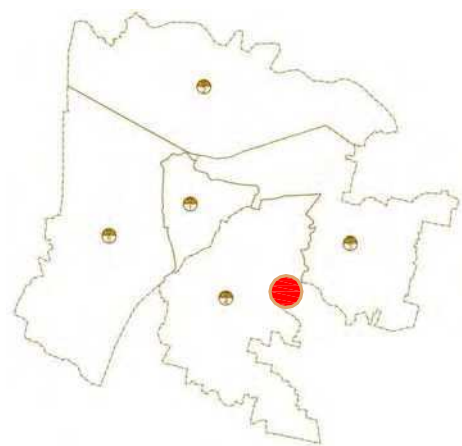


# Area n.28

## localizzazione



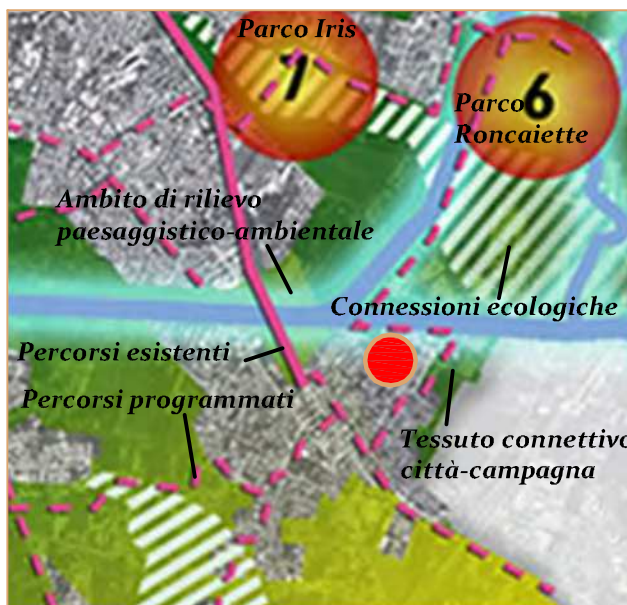
Area 28: QUARTIERE 4 Sud-Est  
ATO 4



L'area ricade all'interno della città consolidata e risulta classificata come idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana.

Risulta inoltre situata nelle vicinanze di connessioni ecologiche e ambiti di rilievo paesaggistico ambientale ed è inoltre interessata da nuovi percorsi che connettono il tessuto città-campagna con i parchi cittadini.

## la città respira

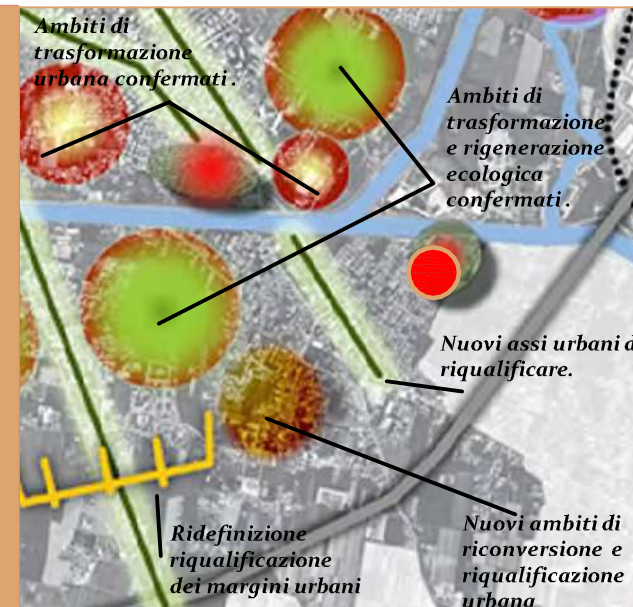


Per la comprensione delle modalità di riqualificazione che s'intende incentivare sulle aree segnalate, è necessaria la lettura coordinata con le tavole che rappresentano gli obiettivi e le azioni strategiche del P.A.T., in quanto le riconversioni sono previste sia per interventi finalizzati ad una migliore qualità della vita, sia per il rafforzamento e riconoscimento di "centralità" esistenti, che per la creazione di nuove.

Nella tavola strategica "la città che si muove" viene rappresentato il sistema della mobilità con la conferma di quello esistente e l'indicazione delle opportunità strategiche per l'integrazione e lo sviluppo razionale dell'intero sistema.

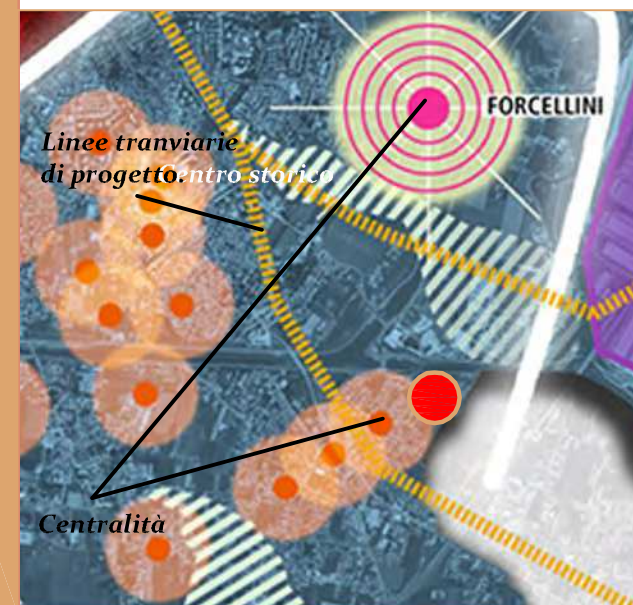
Nelle tavole strategiche "la città che respira" e "la città delle opportunità", il sistema dei valori culturali, ambientali e dei servizi, deve essere letto congiuntamente con la rappresentazione delle scelte strategiche, in modo da avere una visione coerente delle scelte operate e cogliere l'integrazione 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 (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).

## la città che cambia



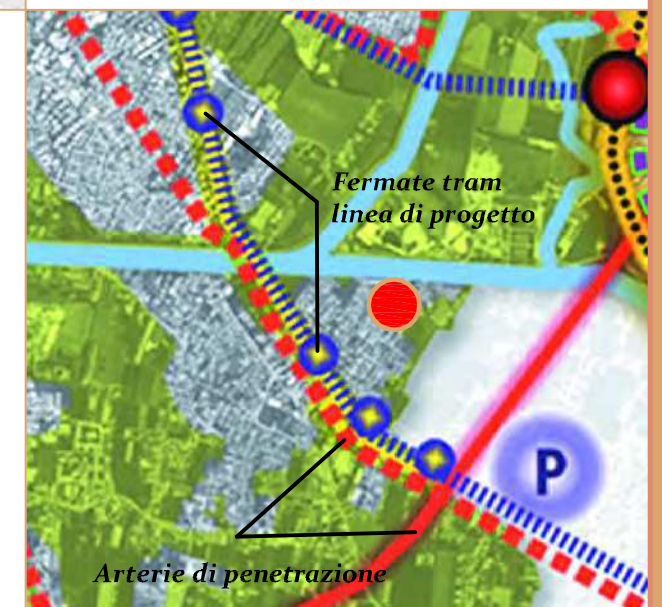
Nella tavola strategica "la città che si muove", l'area 28 è in prossimità di arterie di penetrazione da riqualificare e di fermate tram sempre di progetto, nonché di percorsi di valenza naturalistica particolarmente significativi.

## la città delle centralità



Nella tavola strategica "la città che cambia", l'area 28 è situata all'entrata del territorio comunale e comprende un ambito urbano carente delle strutture e servizi necessari ed indispensabili, nonché di un'organizzazione della mobilità particolarmente problematica per le destinazioni delle strade esistenti.

## la città che si muove



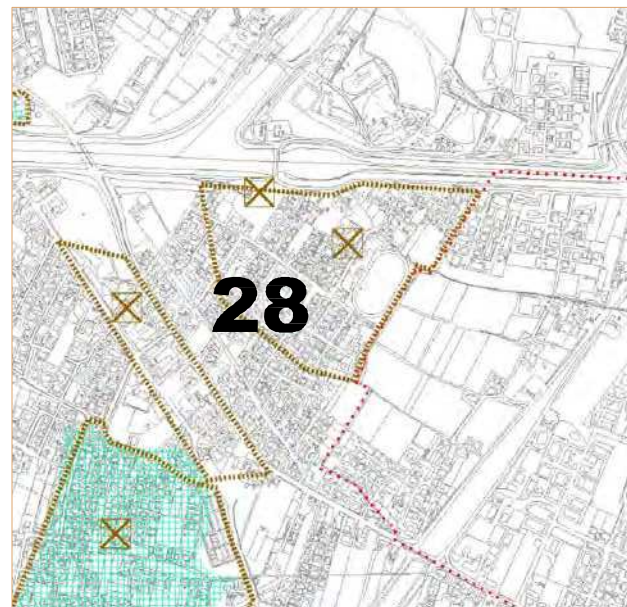
L'area risulta idonea per interventi diretti alla riconversione di ambiti già urbanizzati e valorizzazione delle centralità esistenti.



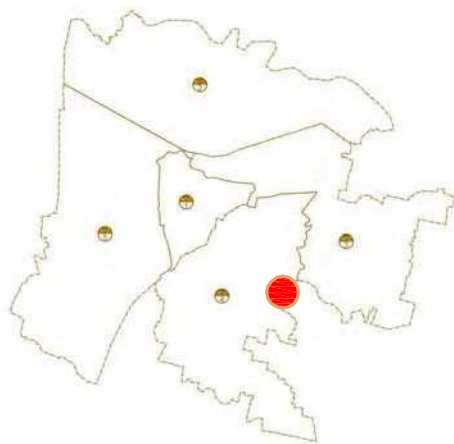
# Area n.28



## localizzazione

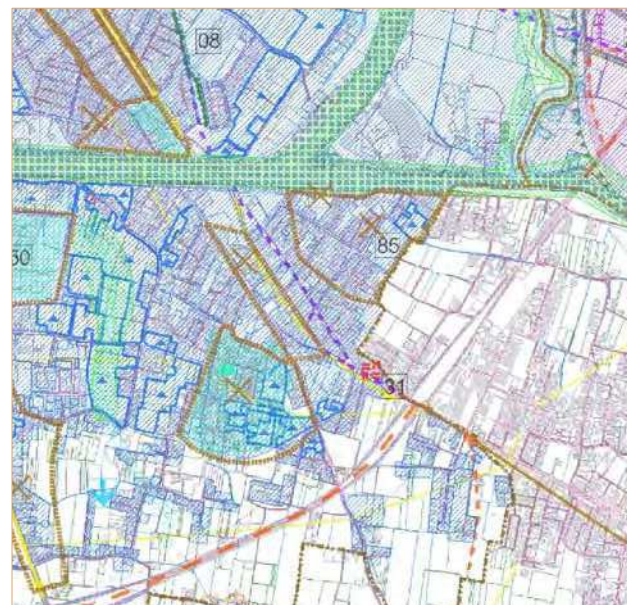


Area 28: QUARTIERE 4 Sud-Est  
ATO 4



*L'area risulta classificata nel PAT  
come idonea per interventi diretti al  
miglioramento della qualità urbana  
nella città consolidata.*

## PAT carta della trasformabilità





## ADEMPIMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Il “Piano” come evidenziato dalla normativa regionale ha il doppio contenuto di pianificazione strettamente economica della grande e media distribuzione di vendita sul territorio comunale e di pianificazione urbanistica che deve confermare negli elaborati del Piano Regolatore Comunale/Piano degli Interventi le scelte strategiche affinché anche sotto l'aspetto edilizio le stesse siano realmente attuabili.

Al fine di rendere effettivamente attuabili i contenuti del presente “Piano” per le parti in cui lo stesso va a modificare e/o integrare la programmazione del Piano Regolatore, dovranno essere adottate le seguenti varianti:

Elaborati grafici del P.R.G./P.I.

- Spostamento del Parco Commerciale compreso tra via Venezia, via della Croce Rossa, via Giovanni XXIII e via F.S. Orologio inserendo la grande struttura di vendita in Zona “Borgomagno” sull'area di proprietà del Comune di Padova.

Norme tecniche di attuazione del P.R.G./P.I.

- Variante parcheggi Centro Storico e grandi strutture di vendita: in generale rivedere la coerenza delle norme sui parcheggi.
- Zona Industriale: inserire la possibilità di realizzare le medie strutture di vendita, a grande fabbisogno di superficie.