



**Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.**

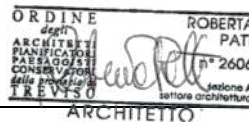
Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.

Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

DATA 30/10/2023

IL DICHIARANTE



**Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196**

I dati da Lei forniti saranno trattati - con modalità cartacee e informatizzate - per l'archiviazione delle istanze presentate nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e non costituiranno oggetto di comunicazione o di diffusione.

I dati raccolti potranno essere trattati anche per finalità statistiche.

Il Titolare del trattamento è: .....,  
con sede in

Via ..... n. ...., CAP .....

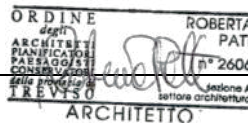
Il Responsabile del trattamento è: .....,  
con sede in

Via ..... n. ...., CAP .....

Le competono tutti i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. n.196/2003. Lei potrà quindi chiedere al Responsabile del trattamento la correzione e l'integrazione dei propri dati e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco.

DATA 30/10/2023

IL DICHIARANTE



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI PADOVA

**RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLA DGR N. 1400 DEL 29 AGOSTO 2017**

Ottobre 2023

**I RELATORI**

Arch. Roberta Patt

Arch. Loris Villa



**Patt Architetto Roberta**

Via Dei Tempesta, 3 - 31023 Resana (TV)

e-mail: [architetto.robertapatt@gmail.com](mailto:architetto.robertapatt@gmail.com)

## Sommario

1	Premessa .....	3
2	Metodologia .....	3
3	Inquadramento territoriale e descrizione del progetto .....	4
3.1	Inquadramento territoriale del comune di Padova (PD).....	4
3.2	Inquadramento territoriale dell'area di progetto.....	5
3.3	Descrizione del progetto .....	6
3.4	Distanza dai Siti Natura 2000 .....	8
3.5	Indicazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione comunale .....	9
3.5.1	Piano di Assetto del Territorio (PAT) .....	9
3.5.2	Piano degli Interventi (PI) .....	35
3.1	Verifica della presenza di elementi naturali .....	49
3.2	Attività che possono interferire con gli elementi naturali identificati .....	49
4	Conclusioni .....	50
5	Bibliografia e sitografia citata .....	51
6	Indice delle figure.....	51

## 1 Premessa

La Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) è un procedimento che, come descritto dal D.P.R. 357/1997 all' Art. 5, va attivato nei casi in cui un piano o un progetto di opera o intervento possa avere incidenza significativa su un sito segnalato in sede Comunitaria come siti d'importanza comunitaria (S.I.C.) o zone di protezione speciale (Z.P.S.).

L'articolo 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e ss.mm.ii. stabilisce che ogni piano, progetto o intervento, per il quale sia possibile una incidenza significativa negativa sui siti di rete Natura 2000, debba essere sottoposto a valutazione di incidenza, ossia una procedura che individui e valuti gli effetti che ogni piano, progetto o intervento può avere, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei siti medesimi. Precisamente i siti rispetto ai quali va effettuata la valutazione degli effetti sono i proposti Siti di Importanza Comunitaria (pSIC), i Siti di Importanza Comunitaria (SIC), le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS), che costituiscono la rete Natura 2000 e di seguito sono denominati siti della rete Natura 2000. La valutazione di incidenza si applica esclusivamente con riferimento agli obiettivi di conservazione tutelati nei siti della rete Natura 2000: i corridoi ecologici, le cavità naturali e gli altri elementi del sistema delle Rete ecologica definita negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e/o provinciale, laddove esterni ai siti della rete Natura 2000, sono considerati unicamente in relazione alle popolazioni di specie di interesse comunitario che siano significative per la coerenza complessiva dei siti della rete Natura 2000”.

Ai sensi della DGRV n.1400/2017 la procedura di V.Inc.A. si esplica in tre fasi:

- procedura di dichiarazione di non incidenza;
- procedura di screening di incidenza;
- procedura di incidenza.

Si evidenzia fin da subito che l'area di progetto è esterna a tutti i siti Natura 2000.

## 2 Metodologia

L'obbligo di effettuare la procedura per la valutazione di incidenza riguarda tutti i piani, i progetti e gli interventi che possono comportare incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000. Con interventi si intendono tutte le attività riportate nell'allegato B non ricomprese in piani o progetti. In tutte le ipotesi sopra illustrate per le quali non è necessaria la valutazione di incidenza, il proponente di piani, progetti o interventi dichiara, secondo il modello riportato nell'allegato E, che quanto proposto non è soggetto alla valutazione di incidenza, indicando la fattispecie di esclusione. Nella sola ipotesi di cui al punto 23, oltre alla dichiarazione di cui all'allegato E, deve essere presentata, pena improcedibilità e conseguente archiviazione dell'istanza, una “relazione tecnica” finalizzata ad attestare, con ragionevole certezza, che il piano, il progetto, l'intervento proposto non possa arrecare effetti pregiudizievoli per l'integrità dei siti Natura 2000 considerati.

La “relazione tecnica” dovrà contenere obbligatoriamente e come elementi minimi:

1. sintetica descrizione del piano, progetto o intervento;
2. localizzazione cartografica-coroografica in scala adeguata, dell'area interessata dalle previsioni del piano, progetto, intervento, con riferimento ai siti della rete Natura 2000 considerati;
3. verifica dell'eventuale presenza di elementi naturali quali boschi, zone umide, prati, grotte, corsi d'acqua, ecc., nell'area interessata dalle previsioni del piano, progetto o intervento, con adeguata documentazione fotografica, ove ciò risulti possibile ed applicabile in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area interessata;
4. sintetica descrizione delle attività previste dal piano, progetto, intervento e di come queste possano, eventualmente, interferire con gli elementi di cui al precedente punto 3.

### 3 Inquadramento territoriale e descrizione del progetto

#### 3.1 Inquadramento territoriale del comune di Padova (PD)

Padova è un comune italiano di 208.662 abitanti, capoluogo della provincia omonima in Veneto ed è il terzo comune della regione per popolazione dopo Venezia e Verona ma anche quello più densamente popolato, con una densità abitativa di 2.242,95 ab. / km<sup>2</sup>.

Padova è collocata all'estremità orientale della pianura Padana, circa 10 km a nord dei Colli Euganei e circa 20 km a ovest della laguna di Venezia.

Il territorio comunale si sviluppa su 93,03 km<sup>2</sup> interamente pianeggianti e solcati da vari corsi d'acqua tra cui i principali sono i fiumi Brenta, il Bacchiglione, il canale Brentella, il Canale di Battaglia, il Canale Scaricatore, il Tronco Maestro, il Naviglio Interno e il Canale Piovego.

La città poggia su un terreno composto di materiali fini e limoso-sabbiosi, mentre i sedimenti ghiaiosi sono rari. La distribuzione dei vari livelli stratigrafici è molto irregolare a causa delle frequenti divagazioni e variazioni che i corsi dei suoi fiumi hanno subito durante l'ultima era geologica. A ovest della città, nelle aree rurali del quartiere Montà sono ben visibili vari paleoalvei del fiume Brenta.

È possibile suddividere il tessuto urbano padovano in 6 diversi quartieri: quello del Centro Storico (1 - Centro), quello di Arcella - S. Carlo – Pontevigodarzere (2 - Nord), quello di Brenta – Venezia, Forcellini – Camin (3 – Est), quello di S. Croce - S. Osvaldo, Bassanello – Voltabarozzo (4 – Sud-Est), quello di Armistizio – Savonarola (5 – Sud-Ovest) ed infine quello di Brentella – Valsugana (Ovest).

Padova confina: a nord con Vigodarzere (4,7 km), Cadoneghe (5,2 km), Limena (7,5 km), Villafranca Padovana (12,9 km), a est con Noventa Padovana (7,7 km), Vigonza (8,7 km), Legnaro (12,4 km), Saonara (12,7 km), Vigonovo (VE) (14,0 km), a ovest con Selvazzano Dentro (9,4 km), Rubano (8,3 km), Abano Terme (11,7 km), e a sud con Albignasego (7,5 km) e Ponte San Nicolò (6,5 km).

La città capoluogo più vicina a quella di Padova è quella di Rovigo (37,8 km), seguita da quella di Vicenza (40,9 km), mentre quasi alla medesima distanza sorgono i centri storici di Treviso (48,7 km) e Venezia (50 km).

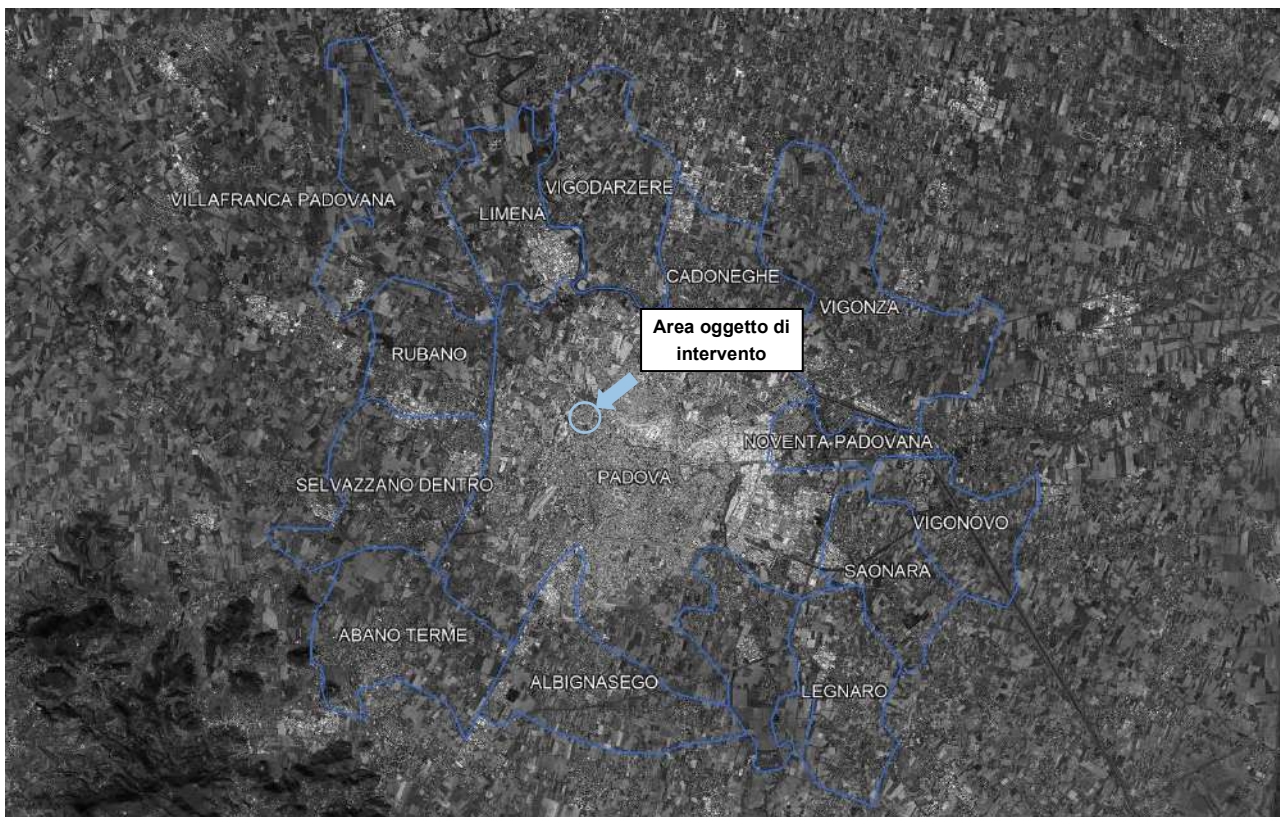


Figura 3-1 – Inquadramento territoriale del Comune di Padova (PD)

### 3.2 Inquadramento territoriale dell’area di progetto

La presente relazione riguarda una proposta di Piano Urbanistico Attuativo che coinvolge un’area tra via Sarpi e via Belfiore a Padova individuata al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 63 mappali 699, 768, 187, 188 e parte del 195, con una superficie totale reale da rilievo topografico strumentale di mq 3.088 mq e catastale di 3.660 mq.

Un’altra area sempre su via Sarpi censita al NTC foglio 63 mappale 432 con superficie di 955,50 mq sarà ceduta al Comune.

L’area oggetto della presente richiesta di PUA è un’area urbana consolidata e urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di fabbricati esistenti parzialmente dismessi. Obiettivo dell’intervento è la riqualificazione dell’area mediante la demolizione e ricostruzione dei fabbricati, ai sensi dell’art. 3 comma d del DPR 380/01, con ampliamento ai sensi della L.R. 14/2019 e incremento volumetrico ai sensi del d.lgs 199/2021 (ex art 12 del d.lgs. 28/2011) pari al 5%.

L’istanza di PUA per l’immobile sopra descritto viene presentata ai sensi dell’art. 11 della L.R. 14/19 con incremento del volume e deroga all’altezza urbanistica, mentre le destinazioni d’uso previste sono già compatibili con la ZTO. Al fine del dimensionamento del presente PUA e dell’intervento

edilizio previsto si fa riferimento al sistema di calcolo del volume in conformità al vigente PI approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 6 del 13/02/2023.

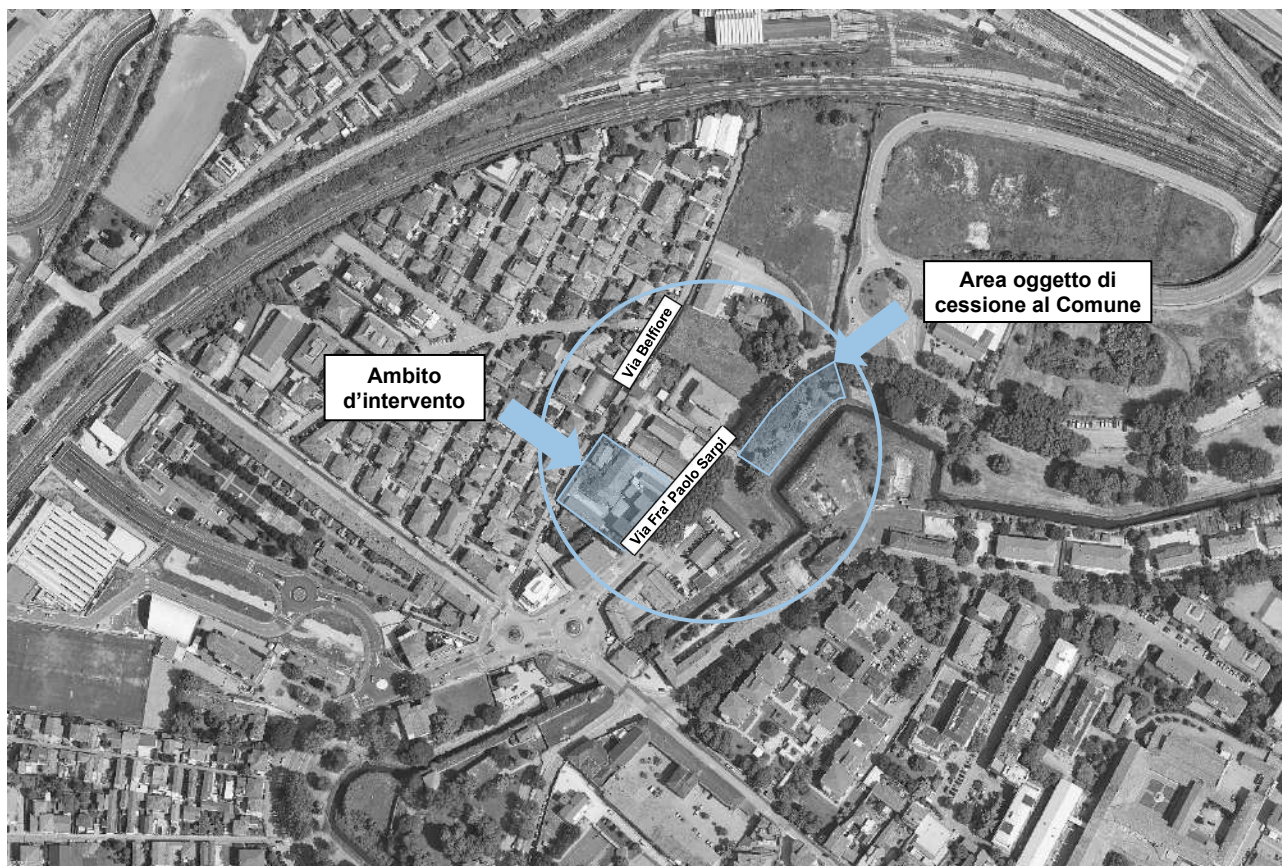


Figura 3-2 – Inquadramento dell’area di progetto

### 3.3 Descrizione del progetto

Si tratta di un intervento di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti con ampliamento ai sensi della LR 14/2019, oltre che di opere di allargamento stradale e costruzione di marciapiedi e parcheggi pubblici. Il recupero e la messa in sicurezza dell’area da un punto di vista ambientale avverranno tramite la rimozione di eventuali agenti inquinanti, si tratta pertanto di un intervento che opera nella logica della rigenerazione urbana dal brownfield ad una nuova parte di città. Verrà riqualificato sia il fronte lungo via Sardi che quello su via Belfiore, particolarmente carente di aree pedonali, marciapiedi e di parcheggi per auto.

#### VOLUME DI PROGETTO

Per il calcolo di volume di progetto e i dati dimensionali si faccia riferimento all’elaborato

TAV 03\_PLANIVOLUMETRICO COMPLESSIVO

SUPERIFICIE COPERTA 918,50 mq

L’intervento riguarda la realizzazione di un edificio costituito da n.27 unità abitative sviluppate su 5 piani, oltre al piano terra e interrato destinati ad autorimesse, previa la demolizione di tutti gli edifici



esistenti, ad esclusione dell'edificio collocato sul confine lato sud. Dal punto di vista urbanistico non saranno necessarie varianti in quanto le destinazioni d'uso di progetto sono già consentite nelle ZTO (zone territoriali omogenee) di pertinenza, essendo gli edifici oggi esistenti sull'area già in parte a destinazione commerciale. La destinazione d'uso ammessa all'interno del Piano Urbanistico Attuativo è quella prevista dalle vigenti N.T.A. del P.I. per le zone residenziali 4 di completamento.

Le 27 unità abitative sono dotate ciascuna di almeno 2 posti auto, come da elaborato TAV 05A\_STANDARD L TOGNOLI. Vengono inoltre mantenute le destinazioni d'uso presenti nel fabbricato identificato al NCT foglio 63 part 699 sub 5-6-7-8-9-21 che non è oggetto di intervento, ossia n. 2 uffici e n. 1 unità residenziale.

Dal punto di vista edilizio, il progetto si pone l'obiettivo di costruire delle strutture di elevato livello qualitativo, sia dal punto di vista estetico che tecnologico, da realizzarsi secondo i più alti standard progettuali, costruttivi, di qualità dei materiali e di sostenibilità ambientale.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio a basso impatto dal punto di vista ambientale ed energetico in quanto dotato di sistemi ad alta efficienza con utilizzo di fonti, inoltre dal punto di vista architettonico verrà particolarmente curato nel design e nei materiali che terranno in considerazione il contesto circostante. Verrà inoltre realizzato un parcheggio di circa 34 posti auto a quota strada di cui 14 ad uso pubblico e 20 ad uso privato, il tutto in una zona particolarmente priva di parcheggi. Al piano terra e al piano interrato dell'edificio di progetto sono previsti 48 parcheggi ad uso privato.

Questo nuovo intervento offrirà un servizio aggiuntivo a disposizione del quartiere. L'accessibilità all'area sarà pensata esclusivamente nel senso di marcia, in modo da garantire la massima sicurezza per gli utenti.

Il planivolumetrico è da ritenersi vincolante per quanto attiene le linee di massimo inviluppo, per quanto riguarda l'altezza massima, la volumetria urbanistica massima. Si specifica che il presente piano contiene le precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, costruttive, formali ai sensi del DPR 380/01 art.23 comma 01b, e ai sensi dell'art.1, punto 6, comma c) della Legge n. 443/2001 e ss. mm i.

Per quanto riguarda i sottoservizi, non trattandosi di nuova urbanizzazione, ma di un intervento di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e già dotati dei servizi di rete, si provvederà esclusivamente alle richieste di allaccio alle reti esistenti in fase di Permesso di Costruire o di SCIA alternativa al Permesso di Costruire.

Al fine di una migliore comprensione dell'intervento, si allega alla presente il progetto planivolumetrico complessivo relativo alla presente istanza e al PdC prot. gen. 2022/02604 prot. 0125755 del 15/03/22 e integrata con prot. 0239992 del 18/05/22.

In particolare, si specifica che dal punto di vista viabilistico si prevede un'autonomia funzionale del PUA con ingresso e uscita su via Sarpi; tuttavia, a seguito della realizzazione dell'intervento complessivo e comprensivo del PdC prot. gen. 2022/02604 prot. 0125755 del 15/03/22 e integrata

con prot. 0239992 del 18/05/22, si potrà attuare l'ingresso nel senso di marcia dal passo carraio a nord dell'area e la sola uscita sempre nel senso di marcia dal passo carraio a sud dell'area. Viene notevolmente migliorata la sezione stradale su via Belfiore che consente, una carreggiata da 6,5 ml e la realizzazione di un marciapiede da 3,60 ml dal lato dell'intervento.

Gli stalli disabili saranno realizzati con pavimentazione antisdrucciolevole, compatta e omogenea. In linea con il PAESC le aree di sosta e transito saranno realizzate con materiali permeabili.

Saranno previste delle prese di ricarica auto elettriche all'interno delle autorimesse.

La messa a dimora delle piante sarà attuata garantendo una superficie maggiore di 4 mq per albero, e in modo da ottenere una riduzione dell'isola di calore.

Sarà previsto l'impianto di irrigazione in corrispondenza della zolla interrata delle alberature con ala gocciolante.

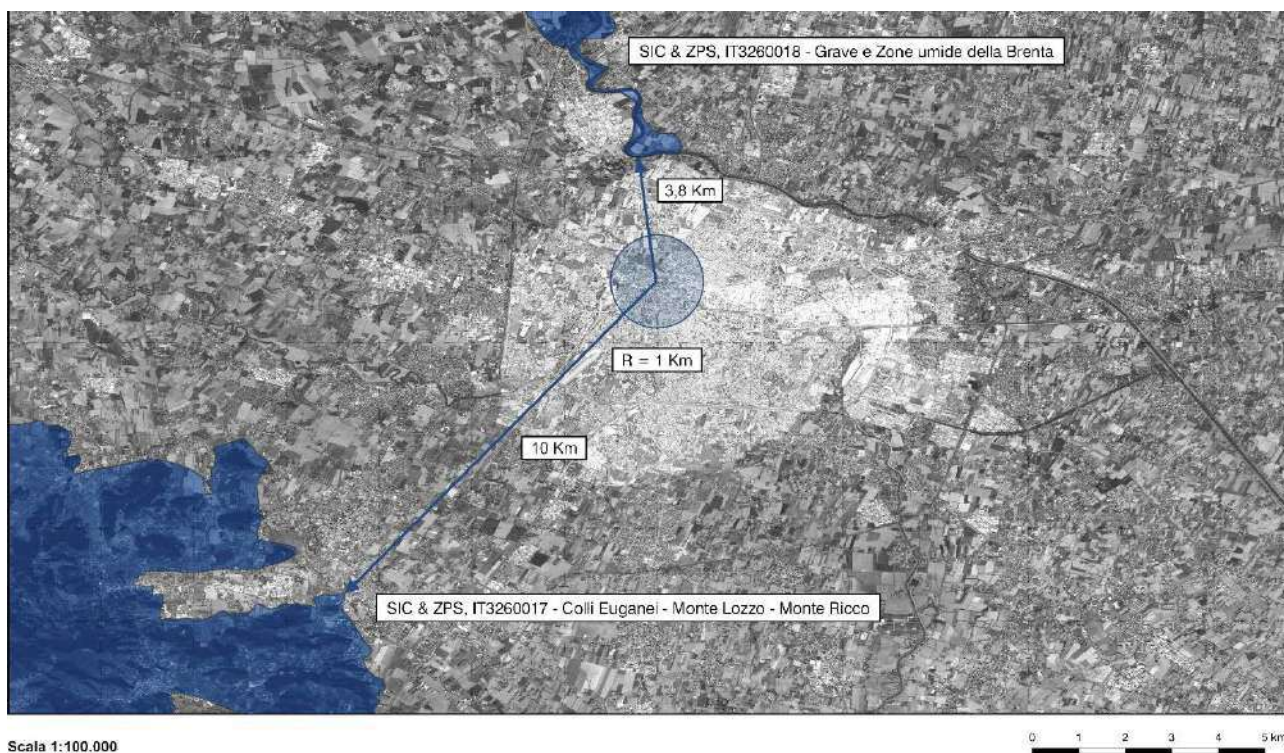


Figura 3-3 – Estratto della Tavola 11

### 3.4 Distanza dai Siti Natura 2000

I siti appartenenti alla rete ecologica Natura 2000 più prossimi all'area di intervento sono:

- SIC & ZPS - IT3260018 - Grave e zone umide della Brenta ca. 3,8 Km;
- SIC & ZPS - IT3260017 - Colli Euganei - Monte Lozzo - Monte Ricco ca. 10 Km;



**Figura 3-4 – Siti Rete Natura 2000 più prossimi all’area di intervento**

### 3.5 Indicazioni derivanti dagli strumenti di pianificazione comunale

Di seguito si analizzano gli strumenti di pianificazione comunale.

#### 3.5.1 Piano di Assetto del Territorio (PAT)

La nuova legge urbanistica regionale, "Norme per il governo del territorio", ha stabilito che i Comuni devono dotarsi di un nuovo piano regolatore comunale, che va a sostituire il vecchio piano regolatore generale.

Il nuovo strumento che regola la pianificazione territoriale è suddiviso in due parti:

- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) che contiene le disposizioni strutturali e programmatiche;
- il Piano degli Interventi (PI) che contiene le disposizioni operative per consentire la realizzazione delle opere programmate.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT), come definito dall'articolo 13 della legge regionale 11 del 2004, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ed è redatto, dai Comuni, sulla base di previsioni decennali. In particolare, il PAT:

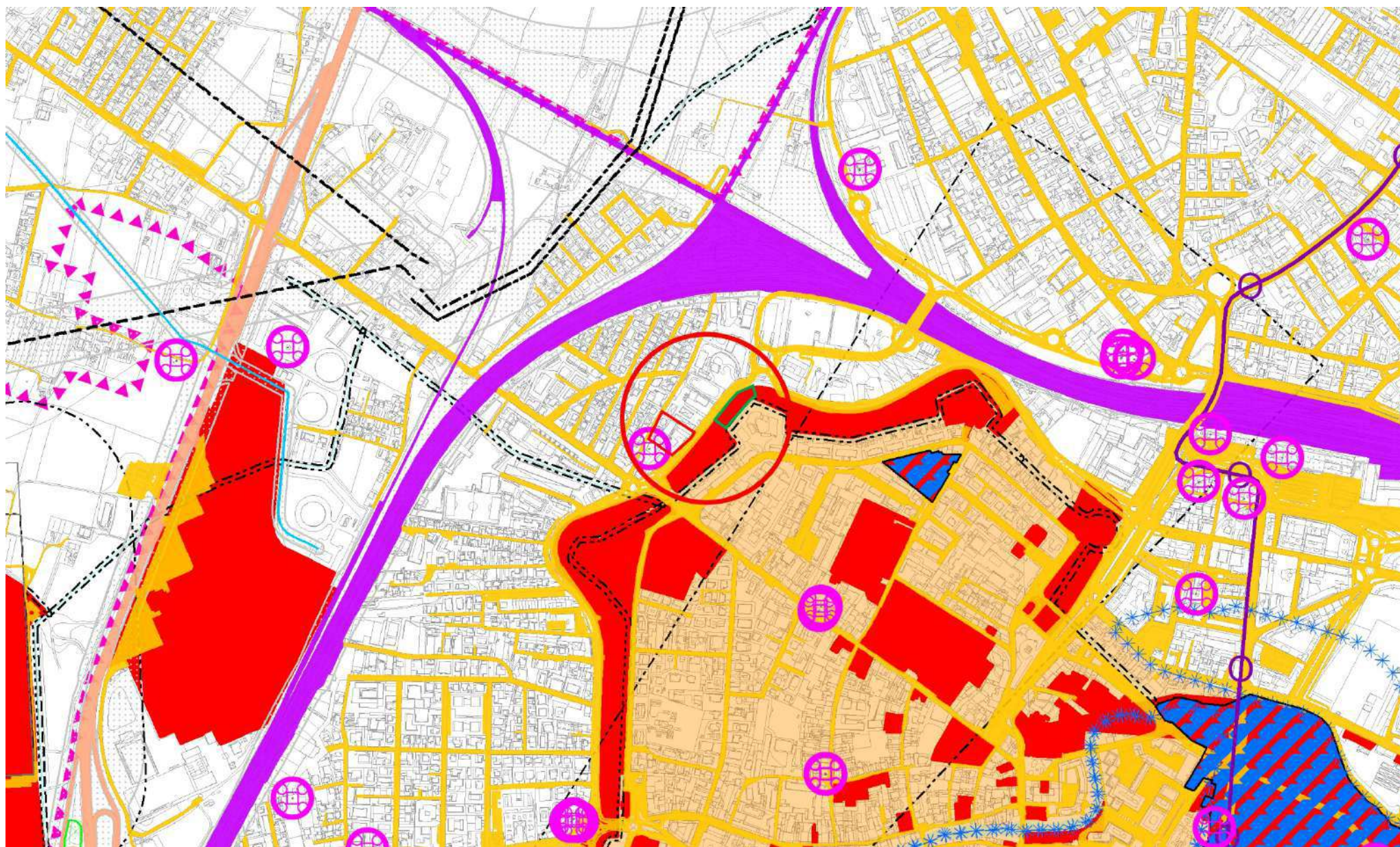
- verifica ed acquisisce i dati e le informazioni necessari alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale comunale;
- disciplina le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore;

- individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee ad evitare o ridurre gli effetti negativi sugli habitat e sulle specie floristiche e faunistiche;
- individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, secondo le modalità indicate nello specifico atto d'indirizzo;
- detta una specifica disciplina di regolamentazione, tutela e salvaguardia con riferimento ai contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi;
- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili;
- definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;
- precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione;
- detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive in relazione alle specificità territoriali del comune;
- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche;
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- stabilisce i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico;
- elabora la normativa di carattere strutturale in applicazione di leggi regionali di altri settori.

Il PAT vigente del Comune di Padova (PD) è stato adottato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 142 del 04/09/2014 (BURV n. 91 del 19/04/2014) ed è efficace dal 4 ottobre 2014.

Dall'entrata in vigore ad oggi il Piano ed i suoi elaborati hanno visto l'adozione di diversi aggiornamenti, dei quali, il più recente, ha riguardato la *Tavola 1 – Carta dei Vincoli*, ed in particolare il vincolo "Mura" ed è stato ufficializzato tramite Determina n.2 del 15/02/2022.

Vengono di seguito riportati degli stralci degli elaborati del PAT vigente del Comune di Padova (PD), nei quali vengono evidenziate sia l'area oggetto della richiesta di P.U.A., sia l'area oggetto di cessione al Comune, così da poter verificare le classificazioni ed i vincoli presenti su di essa, e da poter riportare successivamente anche un estratto degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Piano pertinenti alle due diverse aree oggetto del presente studio.





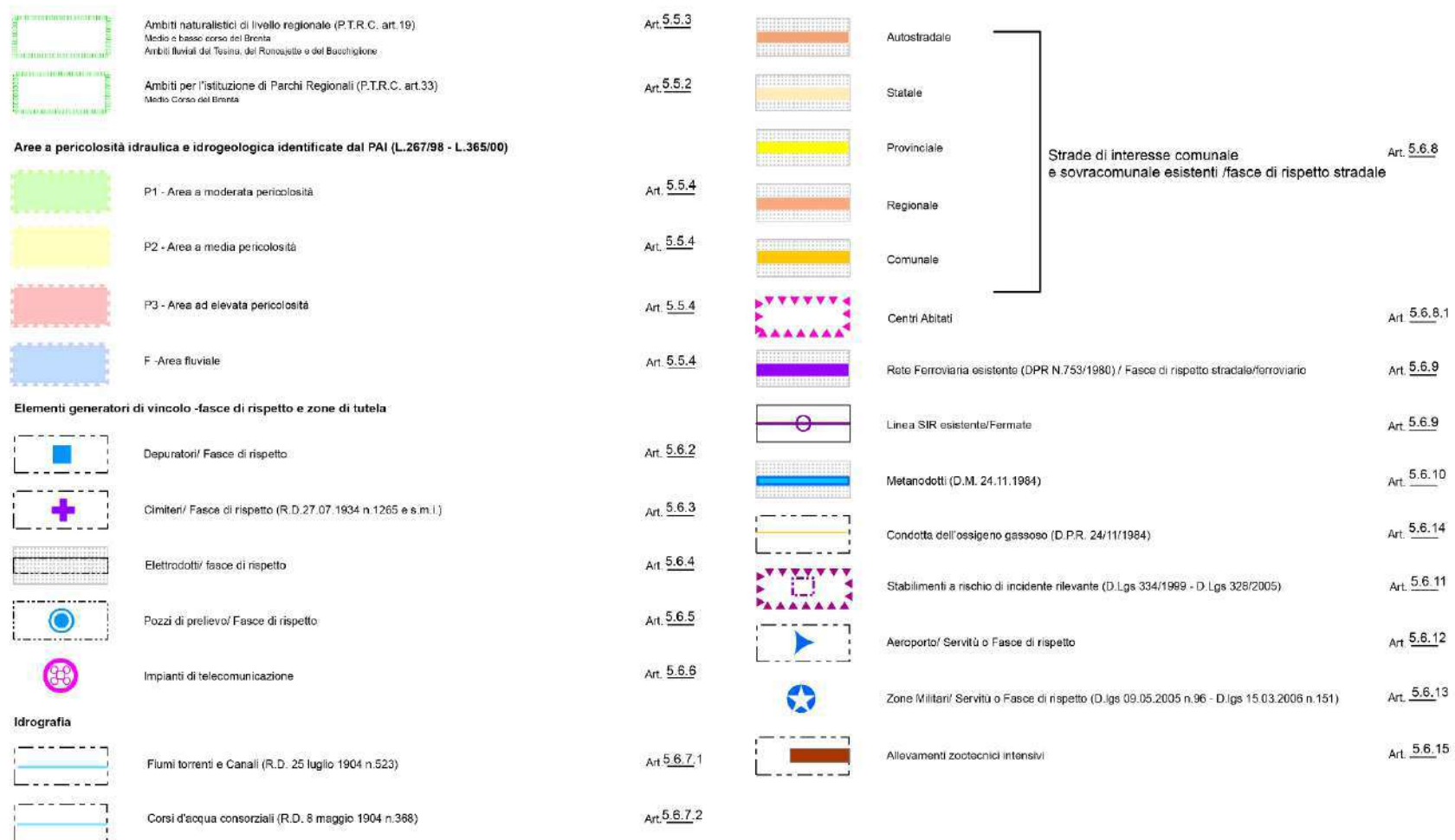


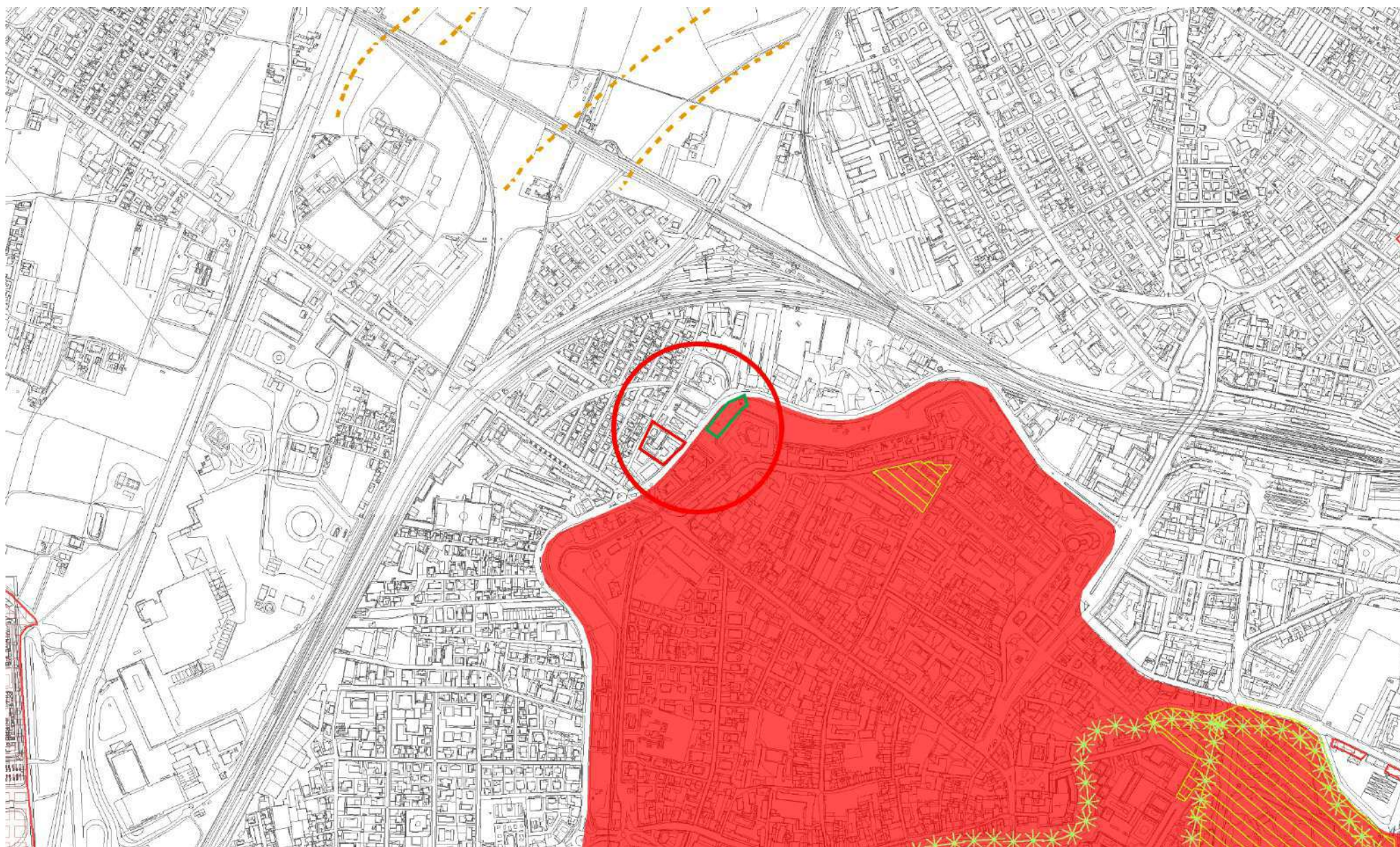
Figura 3-5 – Estratto dell'Elaborato A1 del PAT (15/02/2022) – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale



Appartenenza	Vincoli e/o direttive
<b>Vincoli sui beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12)</b>	<b>Art. 5.1 (N.T. di A.)</b>
	<p>Le disposizioni che seguono sono qui richiamate a solo titolo ricognitivo e hanno funzione direttiva per la formazione della prima variante al P.I.</p> <p>Il contenuto normativo delle stesse, anche avente natura vincolistica, va rinvenuto nella fonte originaria.</p> <p>Il P.I., in sede di adeguamento, accerta il sussistere e il permanere dell'elemento che genera le disposizioni vincolistiche riferendole allo strumento di pianificazione territoriale che le definisce e alla vigenza della normativa di riferimento.</p> <p>La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti che risultino vincolati a norma di legge, non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui presente articolo nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportato nel quadro conoscitivo.</p> <p>Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili vincolati che non risultino tali a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al presente articolo nei suddetti ambiti, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.</p> <p>Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazioni delle stesse, fa venir meno anche la cogenza delle relative norme di tutela.</p> <p>La tav. n° 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" identifica, a titolo ricognitivo, le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo diretto e indiretto ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42, mentre la tavola n. A1bis riporta quelli ricompresi nel perimetro del centro storico così come elencati nell'allegato "A".</p> <p>Sono inoltre considerati "Beni culturali" gli immobili di cui all'art. 10 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ed al Decreto Ministeriale 6 febbraio 2004 e successive modifiche ed integrazioni.</p> <p>L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.</p> <p><u>Prescrizioni attuative</u></p> <p>Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere demoliti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.</p>

Il rilascio di permessi di costruire e l'assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati al rispetto di quanto stabilito all'art. 17 e alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici".
--

L' Estratto dell'Elaborato A1 del PAT – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale del Comune di Padova (PD), aggiornato al 15/02/2022, evidenzia che l'area oggetto della richiesta di P.U.A. non presenta, per i tematismi riportati dalla tavola, nessuna classificazione, mentre l'area oggetto di cessione al Comune presenta un vincolo in qualità di bene culturale (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12, Art. 5.1 delle N.T. di A.) per la presenza delle mura storiche cittadine. Si sottolinea inoltre la presenza di un impianto di telecomunicazione all'angolo sud-ovest dell'area di progetto, comunque esterno alla stessa e non interessato dall'intervento.





**COMUNE DI PADOVA**

**P.A.T.**

Elaborato

A

2

Scala

1:10000

# Carta delle Invarianti

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



**GRUPPO DI LAVORO PROGETTISTI**

Cons. Paolo Anon, Dr. Zolani, Gianfranco Anon, E. Galda, GIUSEPPE BERTONDI, Prof. Arch. P. Oliva

**VALIDAZIONE AMBIENTALE STRUTTURATA**

Arch. M. Martignolo (ARPA S.p.A.)

**COMITTEE INTERMUNICIPALE TESSUTO URBANO**

Prof. Arch. G. Tassi, (Rovigo, Treviso e Venezia)

**COMITTEE DEL TERRITORIO REGIONALE E STRUTTURALE CAPACITA' INFORMATIVA**

Ing. G. Marini

**CTUS GEOLOGICI**

Dr. Geo. P. Vermei (Geologia, Scienze e aff. ing. G. Tappin)

**PANNO URBANO DELLA MOBILITA'**

Dr. G. Aquilino - Comune di Padova

Stef. Paolo Sironi (RIS)

Stazione Intercomunale S. A. (RIS)

**ISTITUTO AMBIENTALE**

Dr. G. Barbato

Dr. Agr. S. Geronzi

Dr. Arch. S. Braghi

**VALIDAZIONE COMPATIBILITA' URBANICA**

Ing. G. Zan

**COMMISSIONE DISCIPLINARIA**

Ing. A. Geronzi

F. Colaninno

**DIREZIONE REGIONALE DI ECOLOGIA**

Arch. M. Falaschi

**AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI PADOVA**

Arch. Francesco G. S. Pagan

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI PADOVA**

Arch. Francesco G. S. Pagan

**DIREZIONE URBANISTICA PROVINCIALE DI PADOVA**

Arch. G. Zan

Arch. R. Agazzi

**COLLABORATORI**

Arch. G. Zan

Dr. Arch. G. S. Pagan

Dr. Arch. S. Braghi

Dr. Arch. P. Rocco

Dr. Arch. F. Vissani

A. Pavan


**DATA 21 marzo 2014**


Elaborato  
**A.2**

Scala  
**1:10 000**


## Carta delle Invarianti

**LEGENDA** N.T.A


 Confine comunale


 Confine PATI


**Invarianti di natura Geologica**


 Paleovalvi Art. 6.1

**Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**


 Immobili di notevole interesse pubblico Art. 6.2


 Zone boscate individuate dalla Carta forestale regionale e dal P.T.C.P. Art. 6.2


 SIC Siti Imporzanza Comunitaria Art. 6.2


 ZPS Zona di Protezione Speciale Art. 6.2

Grave e Zone umide del Brenta (IT3260018)



 Corsi d'acqua tutelati Art. 6.2



 Land Markers Art. 6.2



 Area ad elevato tasso di monumentalità Art. 6.2


 Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali di interesse sovacomunale. Art. 6.2

Ambito per l'istituzione di parchi fluviali agricoli.


 Fiume Bacchiglione  Naviglio Brentella

 Fiume Brenta  Canale S. Gregorio


 Canale di Roncàjette  Canale Scaricatore

 Canale Piovego

**Aree sottoposte a vincolo da PTRC**


 Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (art.33 NTA P.T.R.C.) Art. 6.2

Medio Corso del Brenta


 Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 P.T.R.C.) Art. 6.2

Medio e basso corso del Brenta  
Ambiti fluviali del Tesina, del Roncàjette e del Bacchiglione

**Aree di pregio non sottoposte a vincolo di pianificazione superiore**

 Aree umide Art. 6.2

**Invarianti di natura storico-monumentale-testimoniale**

 Centro Storico Art. 6.3

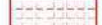
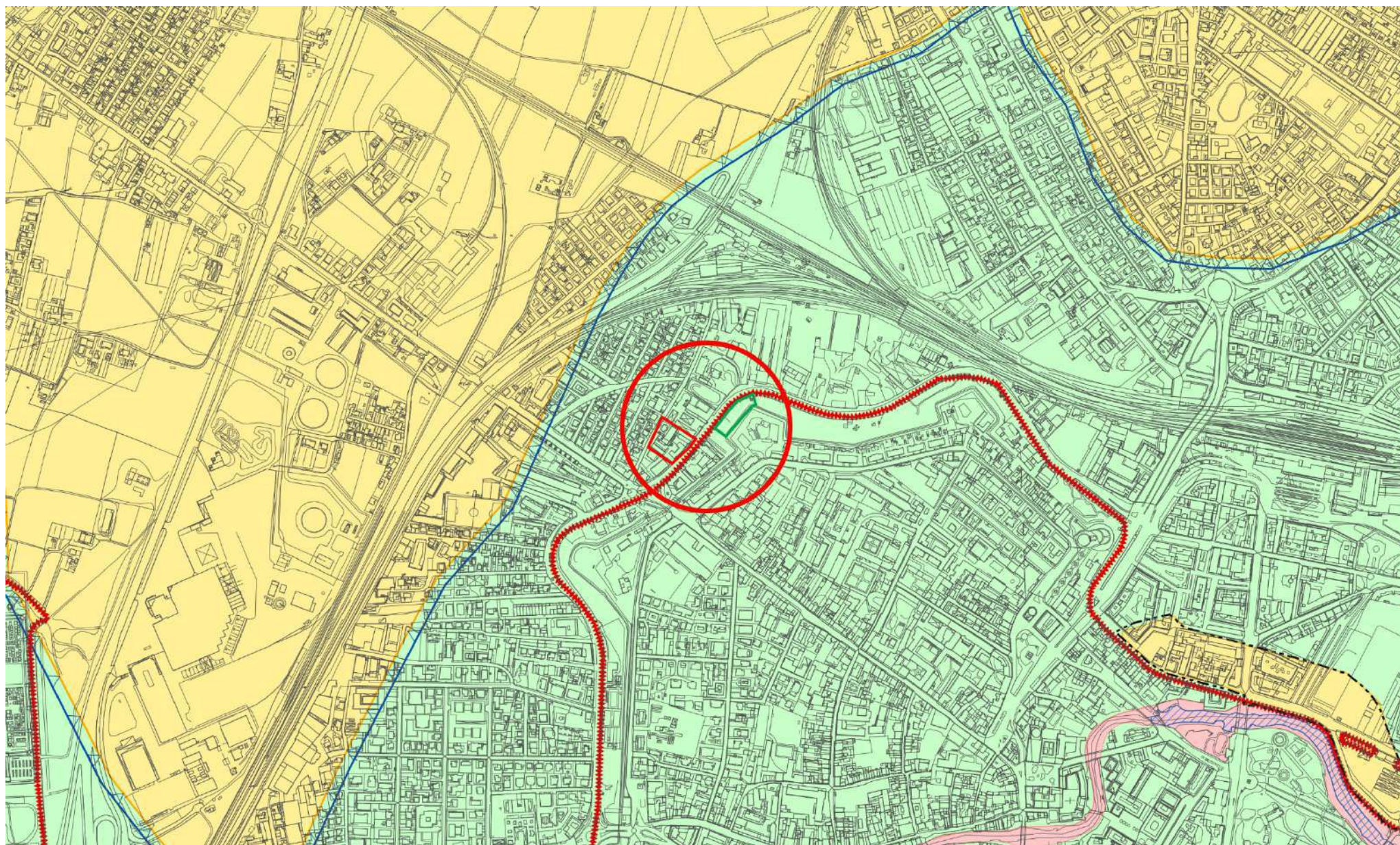
 Immobile di pregio Art. 6.3

Figura 3-6 – Estratto dell'Elaborato A2 del PAT (21/03/2014) – Carta delle Invarianti

Appartenenza	Vincoli e/o direttive
<b><i>Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica di interesse comunale e sovracomunale – Centro storico</i></b>	<b>Art. 6.3 (N.T. di A.)</b>
	<p>Costituiscono invarianti di natura storico-monumentale e architettonica di interesse comunale e sovracomunale: il centro storico, gli edifici e i complessi monumentali, le ville venete e gli altri immobili di interesse storico-architettonico di rilievo comunale e sovracomunale, individuati nella tav. n° 2 “Carta delle invarianti”, nonché cippi storici, capitelli votivi, oratori ecc., riconosciuti di valore storico documentale, nonché dell’art. 26 punto D) del vigente P.T.C.P..</p> <p>Per gli edifici di architettura del novecento, si richiama quanto previsto dall’art. 62 delle N.T. dal P.T.R.C.</p> <p>Per gli edifici e i complessi monumentali, le ville venete e gli altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo comunale e sovracomunale, si applicano le norme di cui all’art. 17.1 delle presenti N.T..</p>

L’Estratto dell’Elaborato A2 del PAT – Carta delle Invarianti del Comune di Padova (PD), aggiornato al 21/03/2014, evidenzia che l’area oggetto della richiesta di P.U.A. non presenta, per i tematismi riportati dalla tavola, nessuna classificazione, mentre l’area oggetto di cessione al Comune è classificata tra le aree delle *Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica di interesse comunale e sovracomunale (Art. 6.3 delle N.T. di A.)*, e più specificatamente fa parte della porzione di città riconosciuta come *Centro storico*.





**COMUNE DI PADOVA**

**P.A.T.**

Elaborato

A

3

Scala

1:10000

## Carta delle Fragilità

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




**GRUPPO DI LAVORO INGEGNERI**  
 Dott. Roberto Vian, D. Galati  
 Dott. Sergio Andrei, F. Palmisani  
 INGEGNERI GEOLOGI  
 Prof. Anna F. Oliva  
 Prof. Anna Pizzoli  
**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
 Avv. P. Benvenuto, C. T.lli  
**GARANTE INFORMATICA - STUDIO LINEARE**  
 Prof. Anna F. Oliva, D. Galati, F. Palmisani, M. Scattolon  
**GARANTE DEL PATRIMONIO STORICO E DEL MONUMENTALE**  
 M. Scattolon, D. Galati, F. Palmisani  
**STUDIO GEOLOGICO**  
 Dr. Gian P. Vioroli, D. Galati, F. Palmisani, M. Scattolon  
 Ing. G. Zucchi  
**PIANO URBANISTICO DELLA MOBILITÀ**  
 Dr. D. Agostini - Comune di Padova  
 Dott. Paolo Basso, D. Galati  
 Massimo L'Infante, C. T.lli, A. P.lli  
**SETTORI AMBITO**  
 Dr. P. Basso  
 Dr. G. Zucchi  
**VALUTAZIONE COMPLESSIVA D'IMPATTO**  
 Ing. G. Zucchi  
**CONSULENZA AMBIENTALE**  
 Ing. G. Zucchi  
**DISCIPLINE URBANISTICHE REGIONALI VENETO**  
 Avv. P. Benvenuto  
**AMMINISTRAZIONE REGIONALE DEL VENETO**  
 D. Galati, F. Palmisani, M. Scattolon  
**AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI PADOVA**  
 D. Galati, F. Palmisani, M. Scattolon  
**DISCIPLINE URBANISTICHE REGIONALI DI PADOVA**  
 Avv. P. Benvenuto  
 Avv. G. Zucchi  
**COLLABORATORI**  
 Avv. G. Zucchi  
 Dott. M. Scattolon, D. Galati, F. Palmisani  
 Dott. G. Zucchi  
 D. Galati, F. Palmisani, M. Scattolon  
 Dott. L. Basso  
 Dott. G. Zucchi  
 M. Scattolon, D. Galati, F. Palmisani, M. Scattolon  
 A. P.lli

DATA 21 marzo 2014


Elaborato  
**A.3**  
Scala  
1:10 000

### Carta delle Fragilità

LEGENDA

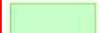


Confine comunale

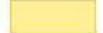


Confine PATI

Compatibilità Geologica



Aree idonee



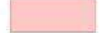
Aree idonee a condizione

ES Aree esondabili o a rischio di esondazione


FR Aree su cui sussiste una Fascia di Rispetto idrogeologica 100 metri da piano argine

PE Aree con permeabilità inferiore a 1° 10 m/s (sigla PE)

C Cava abbandonata o dismessa




Aree non idonee



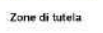
Aree ribassate a seguito di attività estrattiva

D Discarica

Aree a dissesto idrogeologico




Aree esondabili o a ristagno idrico




Aree esondabili o a ristagno idrico


Zone di tutela




Corsi d'acqua




Aree umide




Aree comprese fra gli argini maestri o il corso d'acqua dei fiumi e nelle isole fluviali




Aree boschive o destinate al rimboscimento




Aree di interesse storico, ambientale o artistico




Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, flora e fauna



Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto  
- Pianura agricola conica  
- Bassa Piave tra le Breda e Adige



Ambito del Bacino sciolante in laguna di Venezia



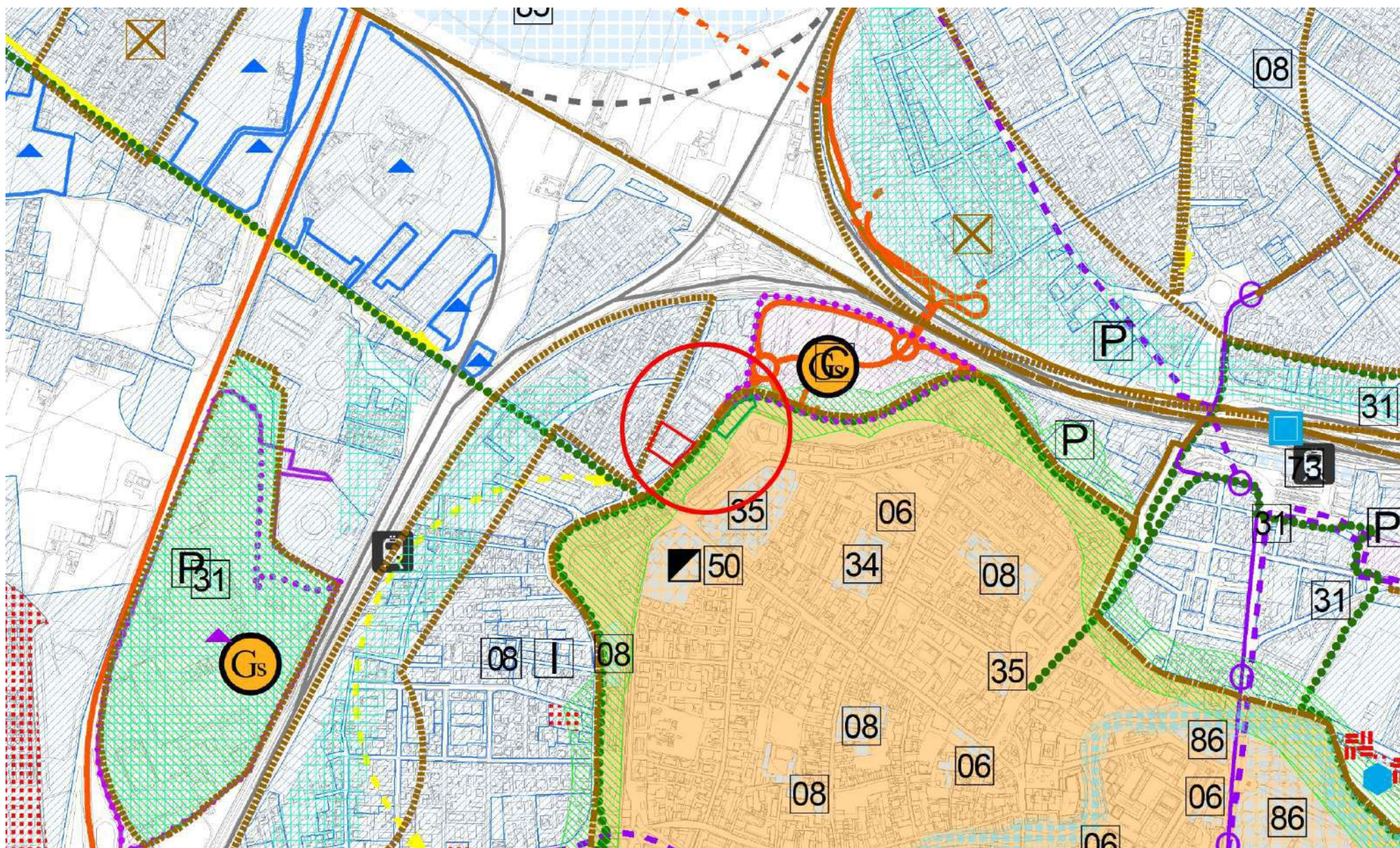
Ambito del Bacino sciolante in laguna di Venezia

Figura 3-7 – Estratto dell'Elaborato A3 del PAT (21/03/2014) – Carta delle Fragilità

Appartenenza	Vincoli e/o direttive
<b>Compatibilità geologica – Aree idonee</b>	<b>Art. 7.1 (N.T. di A.)</b>
	Sono definite idonee le aree che non presentano sostanziali problematiche idrogeologiche o vincoli. In tali aree non sono previsti particolari accorgimenti costruttivi o di salvaguardia, salvo quanto prescritto dal D.M. 25 settembre 2005 e D.M. 11 marzo 1988, D.G.R.V. n° 1322/06 e D.G.R.V. n° 80/04 e successive modifiche e D.M. 14 gennaio 2008 e salvo quanto prescritto nella allegata Valutazione di compatibilità idraulica finalizzata a ridurre il rischio idraulico nelle aree poste a valle delle zone di intervento urbanistico o edilizio.
<b>Aree di interesse storico, ambientale e artistico</b>	<b>Art. 10.4 (N.T. di A.)</b>
	Tali aree costituiscono pertinenza di edifici e complessi monumentali, ville venete e altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale individuati nella “Carta delle invarianti”. Il P.I. completa l’individuazione di questi elementi di fragilità e ne stabilisce le norme di dettaglio per la loro tutela e valorizzazione, ad integrazione di quanto previsto dall’art. 17.1.

L’Estratto dell’Elaborato A3 del PAT – Carta delle Fragilità del Comune di Padova (PD), aggiornato al 21/03/2014, evidenzia che l’area oggetto della richiesta di P.U.A. ricade all’interno delle aree idonee per compatibilità geologica (Art. 7.1. delle N.T. di A.) così come l’area oggetto di cessione al Comune, la quale inoltre rientra nella perimetrazione delle Aree di interesse storico, ambientale e artistico (Art. 10.4 delle N.T. di A.), perimetrazione che conferma i contenuti dell’elaborato precedentemente analizzato.







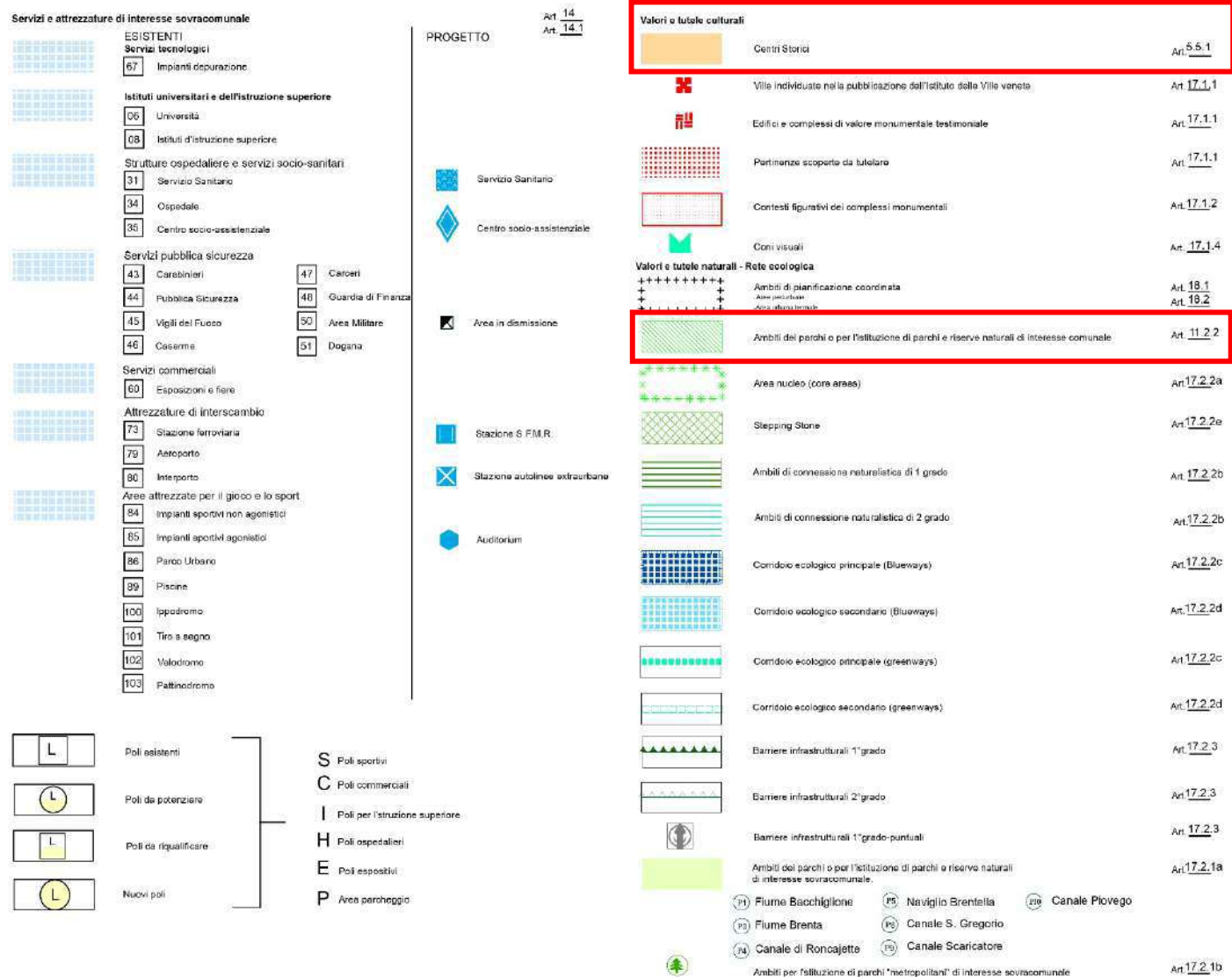


Figura 3-8 – Estratto dell'Elaborato A4 del PAT (09/04/2020) – Carta delle Trasformabilità

Appartenenza	Vincoli e/o direttive
<b>ATO – Ambiti Territoriali Omogenei</b>	<b>Art. 11.1 (N.T. di A.)</b>
	<p>Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), individuati sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo ed identificati nella tav. n. 4 “Carta delle trasformabilità”:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A.T.O. 1 Centro storico;</li> <li>• A.T.O. 2 Nord;</li> <li>• A.T.O. 3 Est;</li> <li>• A.T.O. 4 Sud;</li> <li>• A.T.O. 5 Ovest.</li> </ul> <p>Per ogni A.T.O. la tavola 4 “Carta delle trasformabilità” definisce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i parametri teorici di dimensionamento;</li> <li>• i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi;</li> <li>• i parametri per i cambi di destinazione d’uso nonché la relativa quota di aree a servizi.</li> </ul> <p>La capacità insediativa prevista per ogni singolo A.T.O. può essere distribuita fino al massimo del 5% negli A.T.O. limitrofi, senza che questo comporti variante al presente P.A.T., nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.</p> <p>La capacità insediativa conseguente alla compensazione ed ai crediti edilizi può essere attuata anche in A.T.O. diversi da quelli che hanno generato il credito, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.</p>
<b>Aree di urbanizzazione consolidata – Città Consolidata</b>	<b>Art. 11.2.1 (N.T. di A.)</b>
	<p>La “città consolidata” comprende la parte del territorio comunale costruita ed i contesti territoriali di “completamento” (sia residenziali che produttivi - commerciali - direzionali), già dotati delle principali opere di urbanizzazione, nonché le aree già assoggettate dal P.R.G. a strumenti urbanistici attuativi di trasformazione dell’esistente, già convenzionati al momento dell’adozione del P.A.T.</p> <p>In merito agli strumenti urbanistici attuativi già approvati, con particolare riferimento al “P.R.U. il Superamento dei Margini”, il P.I. nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., potrà</p>

modificare, sulla base delle esigenze che in fase attuativa potranno manifestarsi, la specifica normativa di attuazione degli stessi.

Per la “città consolidata”, vanno perseguiti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione.

Alla città consolidata sono equiparati anche agli insediamenti di edilizia diffusa rientranti nella zona agricola, e posti:

- a) in prossimità delle linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale ed entro i limiti fisici all'edificazione ancorché indicativi;
- b) poste in aderenza e facenti parte integrante a zone residenziali esistenti/previste dal vigente PRG.

Il P.I. stabilisce le destinazioni urbanistiche delle singole zone e/o aree, i parametri edificatori e la puntuale localizzazione dei servizi, nonché gli interventi sull'edilizia esistente sempre possibili (nuove costruzioni, ampliamenti, riqualificazione, riconversione).

Il P.I., in coerenza ed in attuazione del P.A.T., sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, provvede a:

- a) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici;
- c) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio da salvaguardare;
- d) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di riqualificazione e riconversione anche mediante la determinazione di crediti edilizi;
- e) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- f) prevedere l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti.

Fino all'approvazione del P.I., ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 11/04, sugli immobili ricompresi nella Zona Industriale Sud valgono le norme stabilite all'art.19.2.2 del P.A.T.I. per la medesima zona: “non sono compatibili nuove edificazioni con destinazione diversa da quella produttiva, manifatturiera, di centri di ricerca scientifica e/o tecnologica e della logistica ed interventi sugli edifici comportanti modifica delle destinazioni d'uso, anche in assenza di opere, e/o aumento delle unità immobiliari (ad eccezione degli interventi volti all'inserimento delle destinazioni sopra ammesse).”

Gli edifici esistenti, esterni al centro storico, costruiti in data antecedente al 1942 che presentano elementi tipologici, di finitura, decorazioni e/o particolari connotazioni di valore storico-culturale, vanno conservati e tutelati.

Al pari, con riferimento alla medesima data, due o più edifici esistenti esterni al centro storico che, pur non presentando gli elementi di cui al comma precedente, costituiscono una unitarietà costruttiva e/o morfologica di pregio architettonico e tipologico (stesso periodo, progetto unitario, identità di immagine), vanno conservati e tutelati, salvaguardando, tra l'altro gli allineamenti, planimetrici e altimetrici, gli spazi privati e/o pubblici, gli accessi pedonali e carrabili e comunque tutti gli elementi costitutivi della morfologia urbana.

“A seguito dell'approvazione del P.A.T. le previsioni dei PRG vigenti compatibili con il P.A.T., inerenti agli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui al successivo art. 11.5, mantengono piena efficacia fino all'approvazione della variante al P.I. avente i contenuti di cui all'art. 17 della L.R. n.11/04.”

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai limiti individuati dal P.A.T.I./P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata.

Le ridefinizioni di tali limiti dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati produttivi/residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto della quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3 e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza.

Le suddette variazioni dovranno avvenire in coerenza con le scelte strategiche del P.A.T.I. e del P.A.T. e nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale, le condizioni di sostenibilità indicate nella Valutazione Ambientale Strategica e di sicurezza idraulica nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

La ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato, eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti od a nuova edificazione, potrà avvenire soltanto attraverso una revisione della zonizzazione di “completamento”, utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti e senza comportare la necessità della predisposizione di PUA.

<b>Centri storici (P.T.R.C. - art. 24 e P.T.C.P. art. 26)</b>	<b>NTA Art. 5.5.1 (N.T. di A.)</b>
	<p>La tav. n° 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” riporta la perimetrazione del centro storico così come individuato nelle tavole di P.R.G. vigente.</p> <p>Sono demandate al P.I. le norme tecniche di riferimento e l’eventuale rettifica delle perimetrazioni.</p> <p>Nel rispetto delle direttive definite dall’art.26 B del P.T.C.P. dal P.A.T.I. art.12.6 e fermo restando il successivo art. 17.1.1 delle presenti norme, per il Centro Storico di Padova, sono prescritti la tutela, il recupero e la valorizzazione di edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete e di altri immobili di interesse storico, architettonico e culturale in relazione alle seguenti categorie di valore:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) beni culturali di cui al precedente art. 5.1;</li> <li>b) Ville Venete non vincolate e relative pertinenze scoperte da tutelare di cui al Catalogo ed Atlante del Veneto;</li> <li>c) immobili di interesse storico, architettonico e culturale non compresi tra quelli di cui alle precedenti lettere a) e b);</li> <li>d) il sistema dei manufatti idraulici e delle bonifiche nonché le vie d’acqua che attraversano il centro storico.</li> </ul> <p>Il P.I. verifica ed integra la perimetrazione di ciascun centro storico e ne precisa la specifica disciplina, nel rispetto degli indirizzi e criteri di cui al successivo art.17 per la conservazione e valorizzazione di ciascun contesto storico al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) tutelare e valorizzare la viabilità ed i fronti appartenenti alla tradizione locale;</li> <li>2) tutelare e valorizzare i sistemi fortificati esistenti quali mura, torri, porte, merlature;</li> <li>3) favorire ed agevolare il recupero degli edifici di interesse storicoarchitettonico e culturale;</li> <li>4) perimetrare gli eventuali interventi di nuova edificazione con modalità di intervento tali da non pregiudicare la lettura complessiva degli elementi ed aggregazioni storiche;</li> <li>5) favorire l’insediamento di attività commerciali collegate ai prodotti tipici dell’artigianato artistico, dell’agro-alimentare e della cultura;</li> <li>6) individuare gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, spazi aperti di interesse storico ambientale e/o collegati alla tradizione locale) e formulare le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi comprendente i centri storici, le zone di recente edificazione e il</li> </ul>

sistema dei beni storico-ambientali con particolare attenzione agli interventi afferenti l'arredo urbano;

7) attribuire idonei gradi di intervento agli edifici in relazione alla loro accertata storicità;

8) disciplinare le destinazioni ammesse, in relazione alla compatibilità in via diretta con il bene oggetto di intervento ed in via indiretta con il contesto storico complessivo;

9) disciplinare o vietare la collocazione o l'affissione di cartelli o di altri mezzi di pubblicità sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;

10) disciplinare o vietare la collocazione delle antenne per la telefonia mobile e per le teletrasmissioni nonché la collocazione di tralicci delle linee aeree di fornitura dei servizi a rete sugli edifici e sulle aree sottoposte a tutela;

11) individuare e tutelare le bellezze panoramiche ed i punti di vista delle medesime accessibili al pubblico.

In linea generale e di principio le modalità di intervento vanno finalizzate, nel rispetto dell'articolazione storico-funzionale, a garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione degli apparati decorativi sia interni che esterni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Vanno inoltre mantenuti gli originali impianti strutturali.

Per quanto riguarda gli immobili già destinati a servizi, qualora siano oggetto di dismissione ed alienazione e/o cartolarizzazione da parte dello Stato, degli Enti Territoriali e/o di Enti Pubblici o di interesse pubblico, la destinazione pubblica può essere modificata in senso privato, previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di un accordo di programma o di un'intesa tra il Comune e il soggetto pubblico o di interesse pubblico proprietario. Tale modifica non costituisce variante al P.R.G. al P.A.T. e/o P.I.

Si applicano, in ogni caso, le disposizioni di legge vigenti in materia di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico (Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269) e di ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni e altri enti locali (Decreto Legge n. 112 del 25 Giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, art. 58), che prevalgono in caso di contrasto con quanto previsto dal precedente comma.

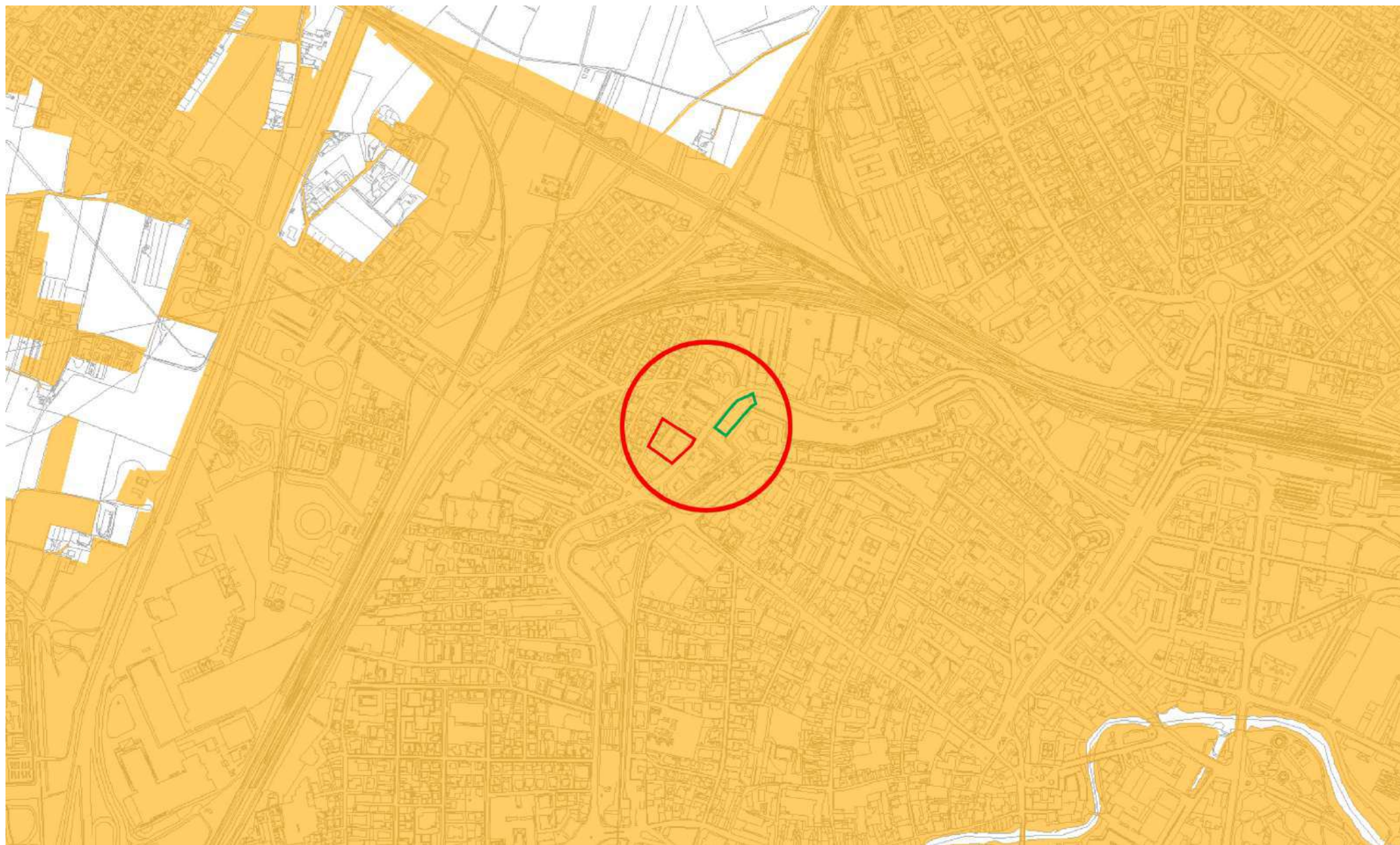
Resta confermata la normativa di intervento già definita dal P.R.G. per le singole unità di piano.

Il perimetro del centro storico riportato nel PRG vigente e confermato dal PAT non potrà essere modificato in sede di formazione del PI, se non in termini di estensione dello stesso, in funzione degli obiettivi di salvaguardia e tutela di cui alle presenti norme.



	In sede di P.I. potrà essere precisata l'individuazione degli immobili destinati a servizi, fermo restando quanto espresso ai precedenti commi.
<b>Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali di interesse comunale - Città programmata</b>	<b>Art. 11.2.2 (N.T. di A.)</b>
	<p>La "città programmata" è rappresentata dalle previsioni urbanistiche del P.R.G vigente, sia in ordine al sistema / previsione delle aree a servizi delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, sia rispetto alle zone già assoggettate a strumento urbanistico attuativo e non ancora convenzionate, con particolare riferimento alle zone di perequazione la cui attuazione rappresenta un obiettivo strategico del P.A.T., nel rispetto della LR 14/2017.</p> <p>Le aree che vengono cedute nell'ambito dell'attuazione delle zone di perequazione integrata ed ambientale, già previste dal P.R.G. vigente, salvo per le parti diversamente utilizzate, costituiranno gli "ambiti dei parchi e/o per l'istituzione di parchi e riserve naturali d'interesse comunale".</p>

L'Estratto dell'Elaborato A4 del PAT – Carta delle Trasformabilità del Comune di Padova (PD), aggiornato al 09/04/2020, evidenzia che l'area oggetto della richiesta di P.U.A. ricade all'interno dell'A.T.O. 5 Ovest (Art. 11.1 delle N.T. di A.) e che fa parte degli ambiti di urbanizzazione consolidata come porzione di Città Consolidata (Art. 11.2.1 delle N.T. di A.), mentre l'area oggetto di cessione al Comune risulta far parte dell' A.T.O. 1 Centro storico (Art. 11.1 delle N.T. di A.), ricade conseguentemente, ancora una volta, tra le aree dei Centri storici (P.T.R.C. - art. 24 e P.T.C.P. art. 26, Art. 5.5.1 delle N.T. di A.) ed è inoltre classificata come ricadente negli Ambiti dei parchi o per l'istituzione di parchi e riserve naturali di interesse comunale - Città programmata (Art. 11.2.2 delle N.T. di A.). Si evidenzia inoltre tra le due aree il passaggio di un percorso storico-ambientale esistente, il quale non è in alcun modo compromesso dall'intervento.



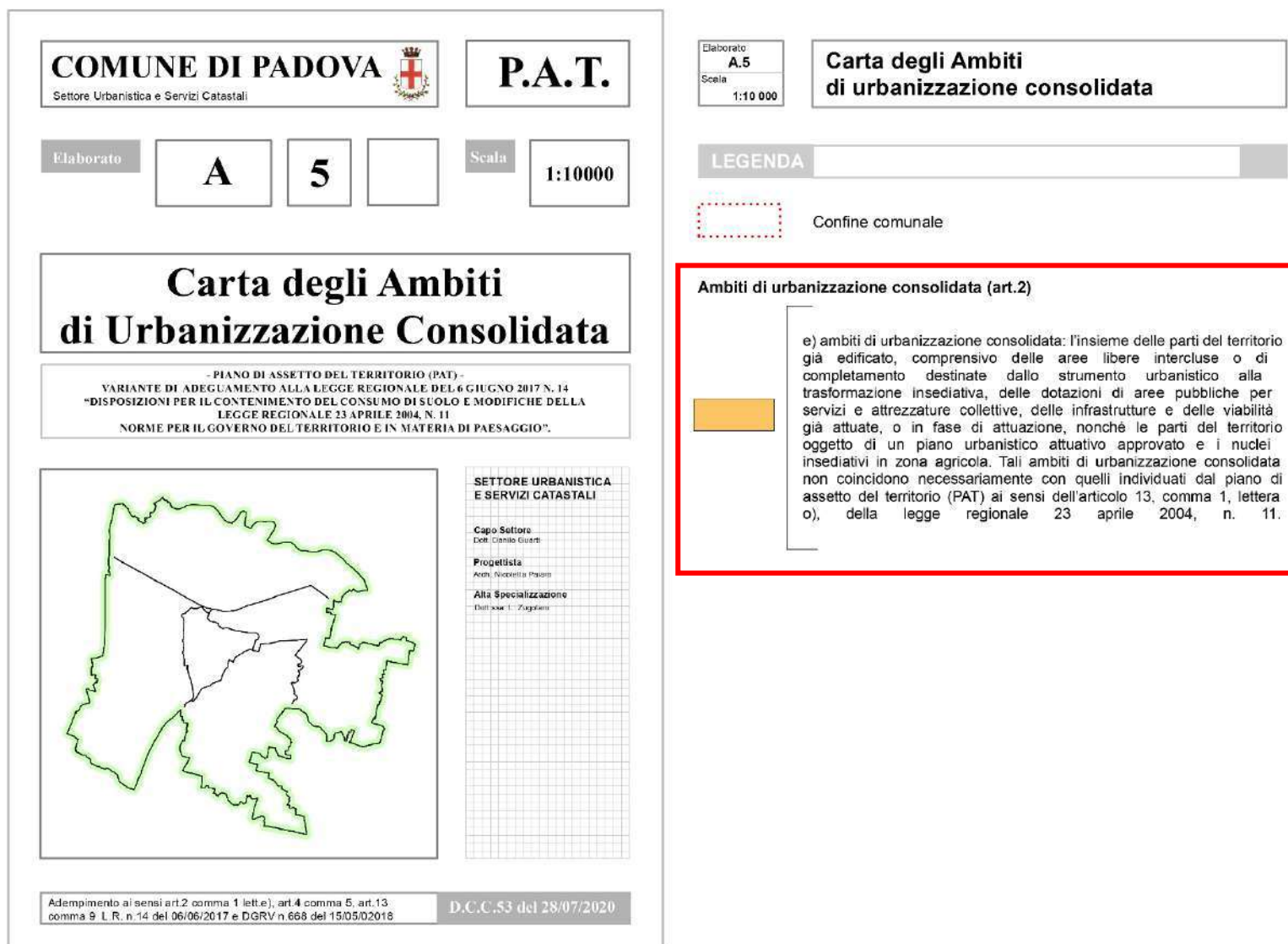


Figura 3-9 – Estratto dell'Elaborato A5 del PAT (28/07/2020) – Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

Appartenenza	Vincoli e/o direttive
<b>Ambiti di urbanizzazione consolidata</b>	<b>Art. 11.5 (N.T. di A.)</b>
	<p>Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono individuati ai sensi dell'art.2 comma 1 lettera e) della legge regionale 6 giugno 2017, n.14 <i>“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio.”</i> E comprendono: <i>“l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.”</i></p> <p>Sono rappresentati nella tav. A5 <i>“Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017”</i>. In tali Ambiti, in applicazione dell’art 12 comma i lettera a) della L.R. 14/2017, sono sempre consentiti, in deroga ai limiti della quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3 gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale.</p> <p>Gli interventi edilizi e le previsioni urbanistiche localizzate all'esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, fatte salve le deroghe previste dal citato articolo 12 della L.R. 14/2017 sono soggetti alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo.</p>

L'Estratto dell'Elaborato A5 del PAT del Comune di Padova (PD), aggiornato al 28/07/2020, evidenzia che sia l'area oggetto di nuova delimitazione d'ambito ed intervento, che l'area oggetto di cessione al Comune, risultano entrambe parte degli *Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2)*.

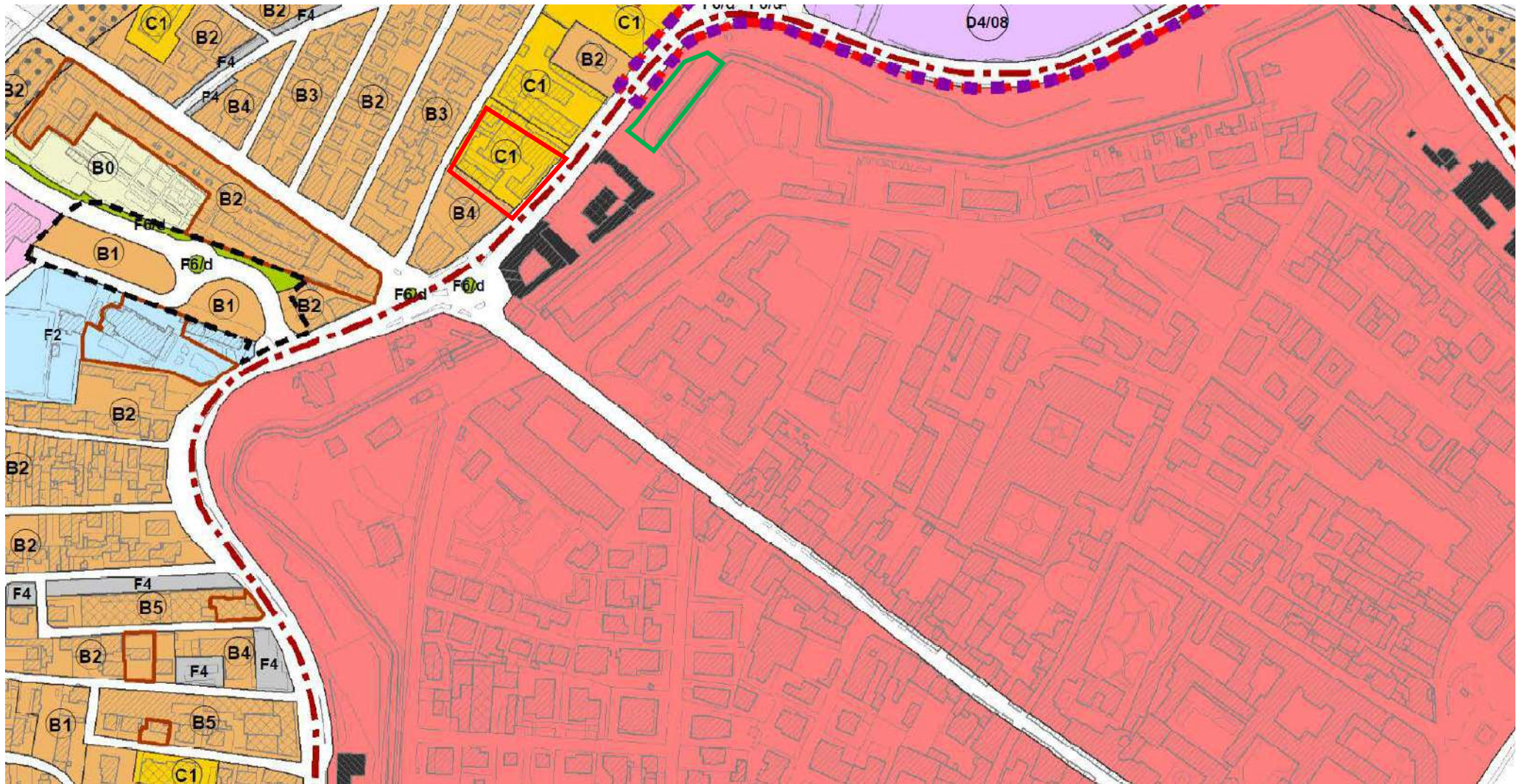
### 3.5.2 Piano degli Interventi (PI)

Il Piano degli interventi (PI) disciplina l'assetto edilizio e lo sviluppo in generale del territorio comunale. Il PI considera la totalità del territorio comunale e indica essenzialmente:

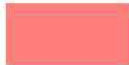
- 1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
- 2) la suddivisione del territorio comunale in zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
- 4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
- 5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
- 6) le norme per l'attuazione del piano." (art.7 L.1150 del 17 agosto 1942).


Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli interventi, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio (art. 18, comma 7, L.R. n.11/2004).

Il Comune di Padova è dotato del Piano dal 1954. Lo strumento è stato in parte modificato con varianti generali che ne hanno modificato la struttura e varianti parziali volte a risolvere problemi specifici, fino alla formulazione attuale del PI vigente.




## CITTÀ STORICA


art. 15  ZTO A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale


art. 16  ZTO A2 edifici ed ambiti di interesse storico, architettonico e testimoniale isolati


## CITTÀ CONSOLIDATA RESIDENZIALE


art. 17  ZTO B0 a verde privato


art. 18  ZTO B1 residenziale di completamento a bassa densità

art. 18  ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità

art. 18  ZTO B3 residenziale di completamento a media densità

art. 18  ZTO B4 residenziale di completamento ad elevata densità

art. 18  ZTO B5 residenziale di completamento satura


art. 19  ZTO B6 nucleo residenziale in ambito agricolo


art. 20  ZTO B7 residenziale di completamento inedificata con lotti di medie dimensioni

## CITTÀ DEI SERVIZI

### SERVIZI LOCALI E DI QUARTIERE

art. 34  ZTO F1 per l'istruzione

art. 34  ZTO F2 per attrezzature di interesse comune


art. 34  ZTO F3 per spazi di verde pubblico ed attrezzato a parco, per il gioco e lo sport

art. 34  ZTO F4 per parcheggi


### SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

art. 35  ZTO F5 per attrezzature di interesse generale  
 F5/a = servizi amministrativi e di pubblica sicurezza  
 F5/b = servizi per l'istruzione  
 F5/c = servizi di interesse scientifico, culturale e per il tempo libero  
 F5/d = servizi sanitari e socio-assistenziali  
 F5/e = servizi sociali  
 F5/f = servizi religiosi (cimiteri)  
 F5/g = servizi tecnologici e telecomunicazioni  
 F5/h = fiera e attività connesse  
 F5/i = attrezzature e infrastrutture per la mobilità  
 F5/j = attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale e dell'interporto  
 F5/k = altre attrezzature di interesse generale

art. 35  ZTO F6 per parchi urbani e territoriali, verde sportivo e verde attrezzato di interesse territoriale  
 F6/a = impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale  
 F6/b = parco territoriale dello sport e del loisir Euganeo  
 F6/c = parco fluviale  
 F6/d = verde stradale e ferroviario

art. 21  ZTO B8 residenziale di completamento ineditata con lotti di piccole dimensioni  
L/n = scheda intervento di nuova edificazione su Lotto


### CITTÀ DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE


art. 22  ZTO C1 residenziale di rigenerazione


art. 23  ZTO C2 residenziale di espansione

### CITTÀ CONSOLIDATA PRODUTTIVA

art. 25  ZTO D1 industriale di completamento

art. 26  ZTO D2 commerciale, direzionale e turistica di completamento

art. 27  ZTO D3 polifunzionale della ricerca e dell'innovazione

art. 28  ZTO D4 speciale di trasformazione  
D4/n = sottozona D4 (tabella Art. 28 delle NTO)

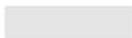
### TERRITORIO AGRICOLO

art. 31  ZTO E1 agricolo-paesaggistica

art. 32  ZTO E2 agricolo-produttiva

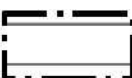
### INFRASTRUTTURE

art. 36  Ferrovia

art. 36  Tram - Linee SIR esistenti e di progetto

art. 36  Viabilità esistente

art. 36  Viabilità di progetto

art. 45  Zona di tutela del Piano di Rischio Aeroportuale (PRA)  
A = zona di tutela "A" del PRA  
B = zona di tutela "B" del PRA  
C = zona di tutela "C" del PRA

art. 37, 42  Fascia di rispetto (stradale, ferroviaria, cimiteriale)

art. 37  Corridoio TAV (nuova linea AV/AC Verona-Padova)

art. 37  Fascia di rispetto allargata SIR

art. 37  Fascia di rispetto ristretta SIR


art. 38  Area per attrezzature stradali

Figura 2-10 – Estratto del Foglio A1 del PI usi e modalità di intervento Intero Territorio Comunale



Appartenenza	Vincoli e/o direttive									
<p><b>ZTO A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE</b></p>	<p><b>Art. 15 (N.T.O.)</b></p>									
	<p>[...]</p> <p><b>Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1</b></p> <p>MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE UNITÀ DI PIANO</p> <p>11. Le Unità di Piano sono articolate nelle classi rappresentate con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ed "H" nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, definite sulla base del valore culturale prevalente rilevato, per ognuna vengono definite le modalità di intervento secondo la tabella seguente.</p> <table border="1" data-bbox="1010 507 1787 1029"> <thead> <tr> <th colspan="3" data-bbox="1010 507 1787 539"><i>Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1</i></th> </tr> <tr> <th data-bbox="1010 539 1088 571">Unità di Piano</th> <th data-bbox="1088 539 1330 571">Definizione</th> <th data-bbox="1330 539 1787 571">Modalità di intervento</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1010 571 1088 1029">Classe "A"</td> <td data-bbox="1088 571 1330 1029">                     Comprende:                      - Edifici anteriori al 1911 con carattere di permanenza storica e di particolare valore architettonico e urbanistico                      - Edifici che risalgono al periodo 1911-1936 e di particolare valore architettonico e urbanistico                 </td> <td data-bbox="1330 571 1787 1029"> <p><u>RESTAURO SCIENTIFICO – Modalità di tipo "A"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u></p> <p>Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro scientifico ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <p>a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;</p> <p>b) restauro o ripristino degli ambienti interni;</p> <p>c) ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;</p> <p>d) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;</p> <p>e) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;</p> <p>f) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi o stilistici dell'immobile;</p> <p>g) restauro o ripristino degli spazi scoperti.</p> <p>Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "B", "C", "D" nei casi previsti al successivo comma 12.</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u></p> <p>Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, o modifiche al numero o alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	<i>Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1</i>			Unità di Piano	Definizione	Modalità di intervento	Classe "A"	Comprende: - Edifici anteriori al 1911 con carattere di permanenza storica e di particolare valore architettonico e urbanistico - Edifici che risalgono al periodo 1911-1936 e di particolare valore architettonico e urbanistico	<p><u>RESTAURO SCIENTIFICO – Modalità di tipo "A"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u></p> <p>Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro scientifico ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <p>a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;</p> <p>b) restauro o ripristino degli ambienti interni;</p> <p>c) ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;</p> <p>d) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;</p> <p>e) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;</p> <p>f) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi o stilistici dell'immobile;</p> <p>g) restauro o ripristino degli spazi scoperti.</p> <p>Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "B", "C", "D" nei casi previsti al successivo comma 12.</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u></p> <p>Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, o modifiche al numero o alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
<i>Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1</i>										
Unità di Piano	Definizione	Modalità di intervento								
Classe "A"	Comprende: - Edifici anteriori al 1911 con carattere di permanenza storica e di particolare valore architettonico e urbanistico - Edifici che risalgono al periodo 1911-1936 e di particolare valore architettonico e urbanistico	<p><u>RESTAURO SCIENTIFICO – Modalità di tipo "A"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u></p> <p>Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro scientifico ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <p>a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;</p> <p>b) restauro o ripristino degli ambienti interni;</p> <p>c) ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;</p> <p>d) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;</p> <p>e) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;</p> <p>f) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi o stilistici dell'immobile;</p> <p>g) restauro o ripristino degli spazi scoperti.</p> <p>Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "B", "C", "D" nei casi previsti al successivo comma 12.</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u></p> <p>Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, o modifiche al numero o alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>								

Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1		
Unità di Piano	Definizione	Modalità di intervento
Classe "B"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici anteriori al 1811 con:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) carattere di permanenza storica e di valore documentale</li> <li>b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di particolare valore architettonico ed urbanistico</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>RESTAURO – Modalità di tipo "B"</b></p> <p><u>Modalità di intervento</u>                      Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;</li> <li>b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;</li> <li>c) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;</li> <li>d) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;</li> <li>e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;</li> <li>f) restauro o ripristino degli spazi scoperti;</li> <li>g) ripristino tipologico mediante:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, etc.);</li> <li>- ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e delle aree scoperte (corti, chiostri, etc.);</li> <li>- ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).</li> </ul> </li> </ul> <p>Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "C", "D" nei casi previsti al successivo comma 12. Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u>                      Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "C"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici anteriori al 1811 con:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di particolare valore architettonico ed urbanistico</li> <li>b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di valore documentale</li> </ul> </li> <li>- Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 e di valore documentale</li> </ul>	<p><b>RESTAURO – Modalità di tipo "C"</b></p> <p><u>Modalità di intervento</u>                      Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) restauro o ripristino delle parti esterne; sono consentiti interventi di ricomposizione dei prospetti anche mediante limitate modifiche alle dimensioni delle aperture esistenti con possibilità per i prospetti interni di realizzare nuove aperture nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;</li> <li>b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di documentata importanza;</li> <li>c) adeguamento delle altezze minime dei locali a quelle stabilite dal RE senza modifica della quota delle finestre, della linea di gronda e di colmo;</li> <li>d) sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno degli edifici secondo quanto stabilito dal RE;</li> <li>e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;</li> <li>f) consolidamento e rinnovo delle strutture estese a larghe parti dell'edificio;</li> <li>g) restauro o ripristino degli spazi scoperti;</li> <li>h) ripristino tipologico mediante:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);</li> <li>- ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e delle aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);</li> <li>- ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).</li> </ul> </li> </ul> <p>Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "D" nei casi previsti al successivo comma 12. Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A" e "B".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u></p>

<b>Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1</b>		
<b>Unità di Piano</b>	<b>Definizione</b>	<b>Modalità di intervento</b>
		<p>Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "D"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici anteriori al 1811 con:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di valore documentale</li> <li>b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e che hanno subito modifiche riduttive dei loro valori</li> </ul> </li> <li>- Edifici che risalgono al periodo 1811-1936</li> <li>- Edifici posteriori al 1936 e di valore documentale</li> </ul>	<p><b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – Modalità di tipo "D"</b></p> <p><u>Modalità di intervento</u>                      Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro per le parti di valore culturale.                      Le opere di trasformazione edilizia dovranno avvenire senza alterazione dei valori architettonici, costruttivi e tipologici degli edifici mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ricomposizione degli spazi interni con modifiche di tutte le strutture principali e secondarie dell'edificio e dei caratteri distributivi;</li> <li>b) ricomposizione o trasformazione delle parti esterne con formazione di un nuovo apparato di facciata;</li> <li>c) restauro, ripristino o ricomposizione degli spazi scoperti.</li> </ul> <p>Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A", "B" e "C".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u>                      Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "E"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici posteriori al 1936</li> </ul>	<p><b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – Modalità di tipo "E"</b></p> <p><u>Modalità di intervento</u>                      Sono consentite opere di trasformazione nei limiti stabiliti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dall'Art. 3, lett. d) del DPR 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione, con modifica della sagoma e sedime nel limite del 10% dell'esistente, senza aumento di volume. Tali interventi si attuano attraverso IED.                      Nelle Unità di Piano del "Sistema Bastionato" gli ampliamenti sono vietati.</p> <p>Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A", "B", "C" e "D".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u>                      Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "F"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree edificate con edifici da demolire</li> </ul>	<p><b>DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE – Modalità di tipo "F"</b></p> <p><u>Modalità di intervento</u>                      Gli edifici ed i manufatti edilizi esistenti devono essere demoliti allo scopo di sistemare l'area secondo le destinazioni d'uso stabilite dal PL. L'intervento di demolizione determina il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 11.</p> <p>Fino alla demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a) e b) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari.</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u>                      Fino alla demolizione non è consentita la modifica della destinazione d'uso, fatti salvi gli interventi di riuso temporaneo come definiti dall'Art. 8 della LR 14/2017.</p>

Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1		
Unità di Piano	Definizione	Modalità di intervento
Classe "G"	Comprende: - Aree da mantenere inedificate	<b>NON EDIFICAZIONE – Modalità di tipo "G"</b>  <u>Modalità di intervento</u> È vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione per la sistemazione a verde e per l'eventuale installazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo.
Classe "H"	Comprende: - Aree non edificate già disciplinate da strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore al 19 marzo 1990. - Aree edificate e non edificate, sottoposte alla formazione di strumento urbanistico attuativo, individuate nelle Tavv. di progetto del PI e/o con Permesso di Costruire sottoposto a DCC nel caso di realizzazione di servizi pubblici e/o interesse pubblico.	<b>NUOVA EDIFICAZIONE – Modalità di tipo "H"</b>  <u>Modalità di intervento</u> Gli interventi sono disciplinati dal PUA approvato eventualmente prorogato nei termini di Legge. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti disposizioni: a) per la parte attuata continua a valere la disciplina stabilita dal PUA; b) per la parte non attuata la disciplina edilizia verrà stabilita da un nuovo PUA redatto in conformità alle norme di cui al precedente comma 7, lett. b).

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL SISTEMA BASTIONATO, PRATO DELLA VALLE E CITTÀ GIARDINO

##### 15. Sistema Bastionato (Parco delle Mura e delle Acque)

Il Sistema Bastionato, individuato nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, è costituito dalla cinta bastionata, dalle porte, dai ponti, dalle garitte daziarie e dalle Unità di Piano comprese nelle "aree del sistema bastionato", riconoscibili in parte nelle porzioni di territorio interessate dal Parco delle Mura e delle Acque.

Tutti gli immobili ricompresi all'interno del Sistema Bastionato possono essere espropriati per l'attuazione degli interventi pubblici finalizzati all'implementazione del progetto del Parco delle Mura e delle Acque.

Tutti gli interventi devono essere diretti alla conservazione del monumento e dell'intero sistema, alla eliminazione delle superfetazioni, alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi, compresi quelli interni al monumento, a garantire l'uso pubblico e ad assicurare i requisiti di riconoscibilità, visibilità e fruibilità.

A tal fine, salvo quanto previsto dal Prontuario per gli spazi pubblici e di uso pubblico, all'interno del Sistema Bastionato:

a) non è consentita la costruzione di nuovi edifici e manufatti salvo la realizzazione di spazi per parcheggi esclusivamente all'interno del sedime dell'edificio, nonché la realizzazione nel sottosuolo di reti tecnologiche;

b) gli interventi negli immobili sono definiti dalle classi di appartenenza delle relative Unità di Piano e sono subordinati, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, alla demolizione delle superfetazioni individuate nelle analisi preliminari all'intervento;

	<p>c) gli interventi relativi alla cinta bastionata, alle porte e ai ponti devono essere attuati secondo la tecnica del restauro scientifico;</p> <p>d) gli interventi sulle aree scoperte già utilizzate da impianti sportivi possono essere solo di manutenzione ordinaria o di messa in sicurezza per la corretta fruizione delle strutture;</p> <p>e) la sistemazione delle aree scoperte, definite come aree di tutela, aree a verde, aree a parco, deve assicurare i requisiti di visibilità o riconoscibilità del sistema. In particolare per le aree a verde ed a parco gli interventi devono prevedere nelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- “Aree di tutela”, la sistemazione delle aree a prato e/o giardino.</li> <li>- “Aree a verde”, la sistemazione delle aree a prato con ricomposizione degli originari livelli della fossa e degli antichi andamenti delle scarpate, nonché, previo parere del Settore Verde pubblico, la liberazione delle aree dalle alberature.</li> <li>- “Aree a parco”, la sistemazione a parco con la piantumazione e la conservazione di alberature, la ricomposizione del terrapieno interno, assicurando che tali interventi non pregiudichino né il manufatto né la visuale dello stesso.</li> </ul> <p>Nelle aree a verde ed a parco non sono ammesse quelle attività che pregiudicano i valori culturali dei manufatti esistenti e l'ambiente naturale del sito, come le manifestazioni e le attrezzature che danneggiano in modo irreversibile i tappeti erbosi e gli elementi vegetali, o impediscono la visuale del sistema bastionato.</p> <p>f) la demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al presente comma, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 11.</p>
<p><b>ZTO C1 RESIDENZIALI DI RIGENERAZIONE</b></p>	<p><b>Art. 22 (N.T.O.)</b></p>
	<p>[...]</p> <p><b>MODALITÀ DI INTERVENTO</b></p> <p>3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria;</li> <li>b) PCC o IED assistito da Atto d'obbligo, per interventi in ambiti con St &lt; 5.000 mq;</li> <li>c) PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, per interventi in ambiti con St ≥ 5.000 mq.</li> </ul>

4. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

a) Lotti edificati con mantenimento dell'esistente (senza demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria)

Gli interventi su edifici esistenti di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o di incrementi di volumetria, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

**V** pari all'esistente

**H** pari all'esistente

b) Lotti edificati con demolizione e ricostruzione

Gli interventi su edifici esistenti con demolizione e ricostruzione ed eventuale incremento di volumetria sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

**It** b1) interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso a residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: **V** di progetto pari alla superficie calpestabile esistente moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3,0 ml, con **It** minimo di 0,5 mc/mq.

L'**It** minimo di 0,5 mc/mq si applica anche nel caso di aree impermeabili (piazze asfaltate, etc.), prive in tutto o in parte di fabbricati;

b2) interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso a commerciale: **Slp** di progetto pari alla superficie calpestabile esistente, con **It** minimo di 0,5 mc/mq, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali. L'**It** minimo di 0,5 mc/mq si applica anche nel caso di aree impermeabili (piazze asfaltate, etc.), prive in tutto o in parte di fabbricati;

b3) in alternativa al calcolo del **V** o della **Slp** di progetto come sopra definito, la capacità edificatoria può essere determinata secondo le modalità stabilite dall'Art. 11 e dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione";

b4) il **V** o la **Slp** di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2) e b3) è incrementabile fino ad un massimo del 30% della capacità edificatoria sopra definita, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECREO o la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

b5) il V o la Slp di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2) e b3) è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% della capacità edificatoria sopra definita, per interventi in ambiti con St  $\geq$  5.000 mq, mediante l'attivazione di una procedura concorsuale, nel rispetto della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.

**Premialità** La superficie calpestabile è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica alla superficie calpestabile esistente, calcolata secondo le modalità sopra definite.

**St da cedere** non inferiore al 30% di St negli interventi di cui al precedente comma 3, lett. b) e c), da destinarsi ad attrezzature (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e alberati e per le dotazioni territoriali previste dal progetto "Città dei rioni").

La superficie in cessione può comprendere gli standard urbanistici primari a verde.

In alternativa alla cessione, la suddetta superficie può essere mantenuta in proprietà privata, con divieto di impermeabilizzazione, o monetizzata qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 9, comma 10. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile verde a terra.

Per l'area dell'ex caserma Romagnoli, si prescrive la cessione di una superficie minima pari al 70% della St.

**H**  $\leq$  15,0 ml, fatte salve diverse previsioni di PUA e PCC che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi, in armonia con il tessuto urbano circostante.

**IC**  $\leq$  40% di Sf

Negli interventi sugli edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso

**lpf** a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di volumetria b)  $\geq$  30% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.

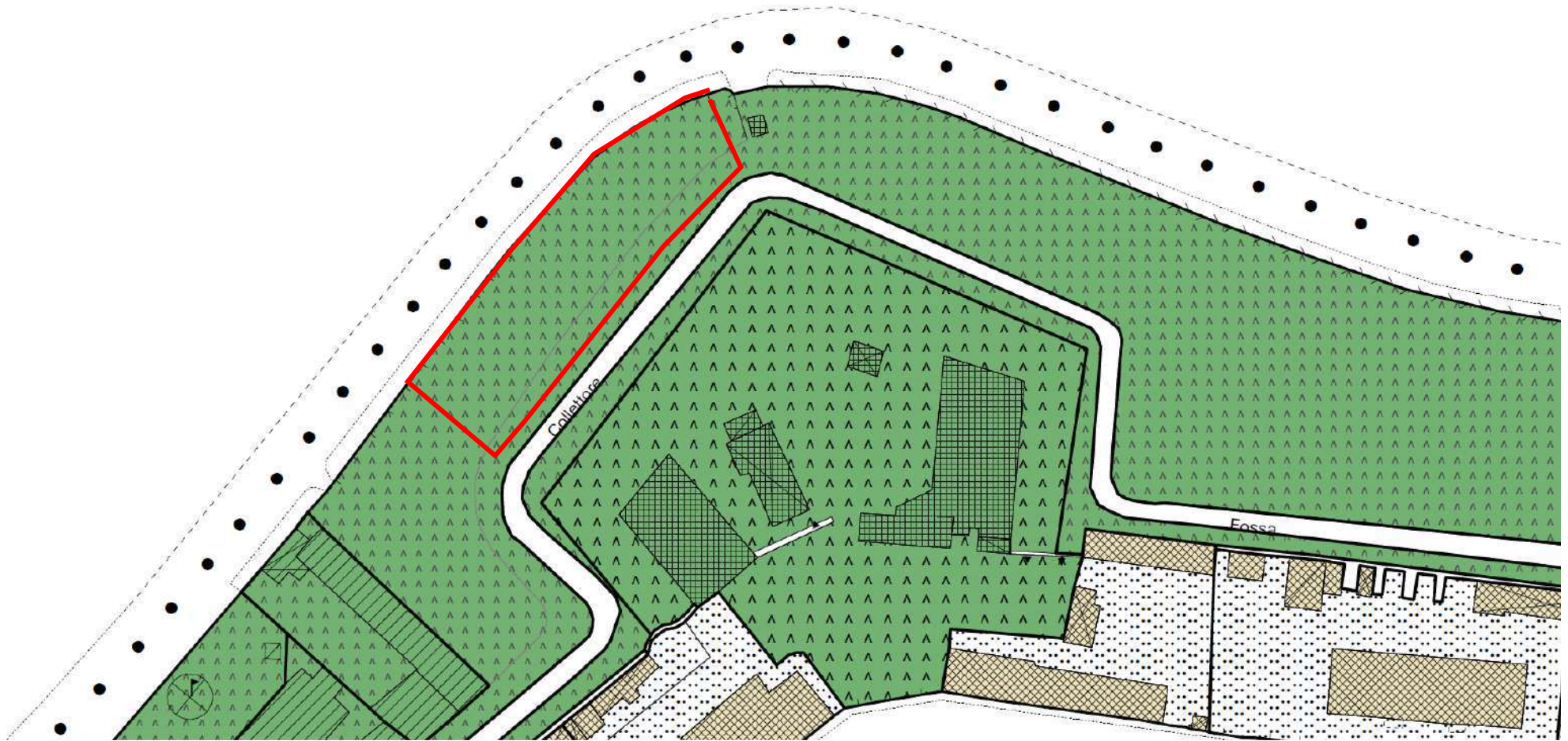
**Densità arborea** 1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria

**Dc** si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

	<p><b>Df</b> si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5</p> <p><b>Ds</b> si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5</p> <p><b>Dz</b> si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5</p>
--	--

L'Estratto l'area oggetto della richiesta di P.U.A. ricade in Zona residenziale di rigenerazione (Art. 22 delle N.T. O.), mentre l'area oggetto di cessione al Comune risulta interna al ZTO A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale (Art. 15 delle N.T. O.).





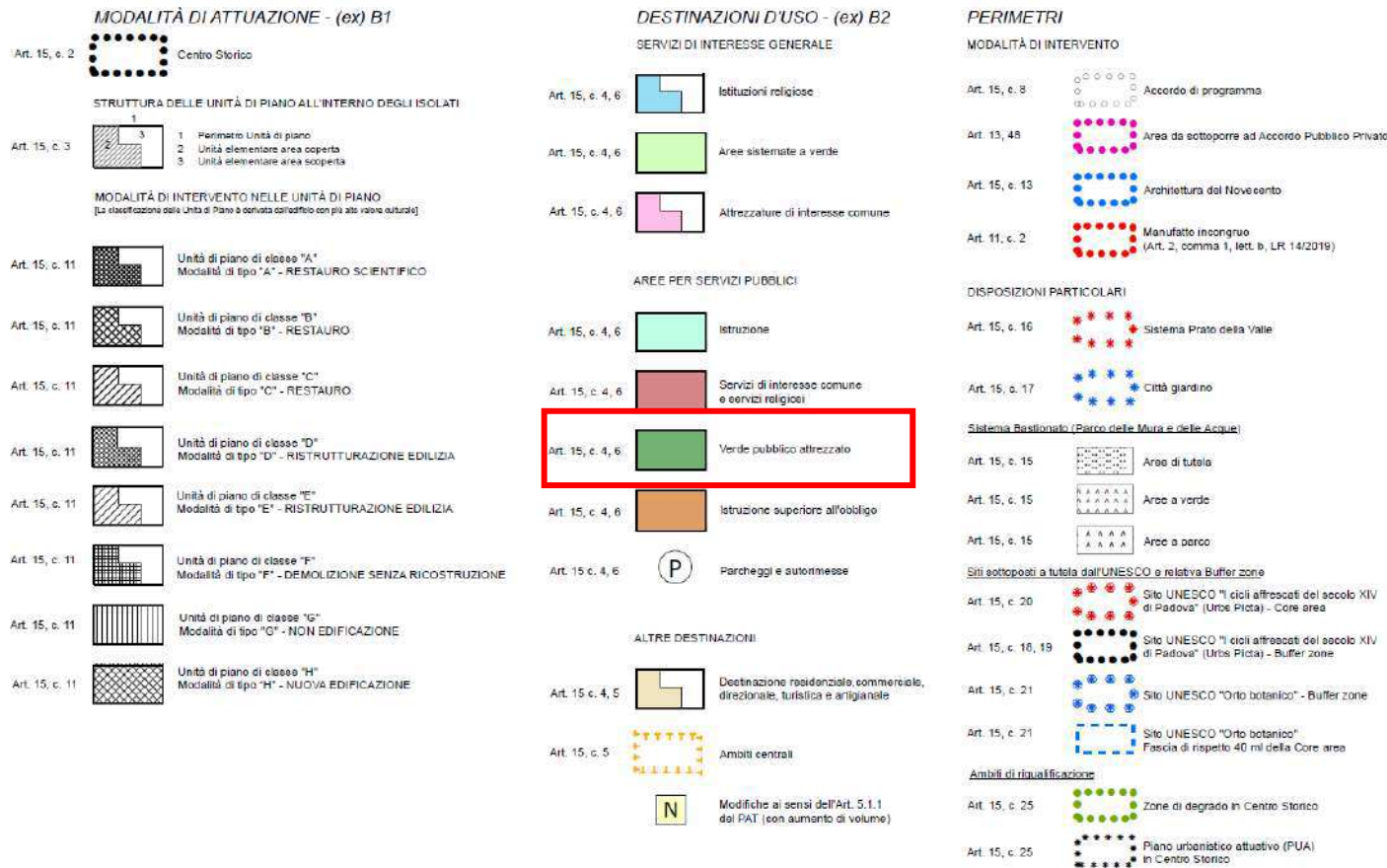


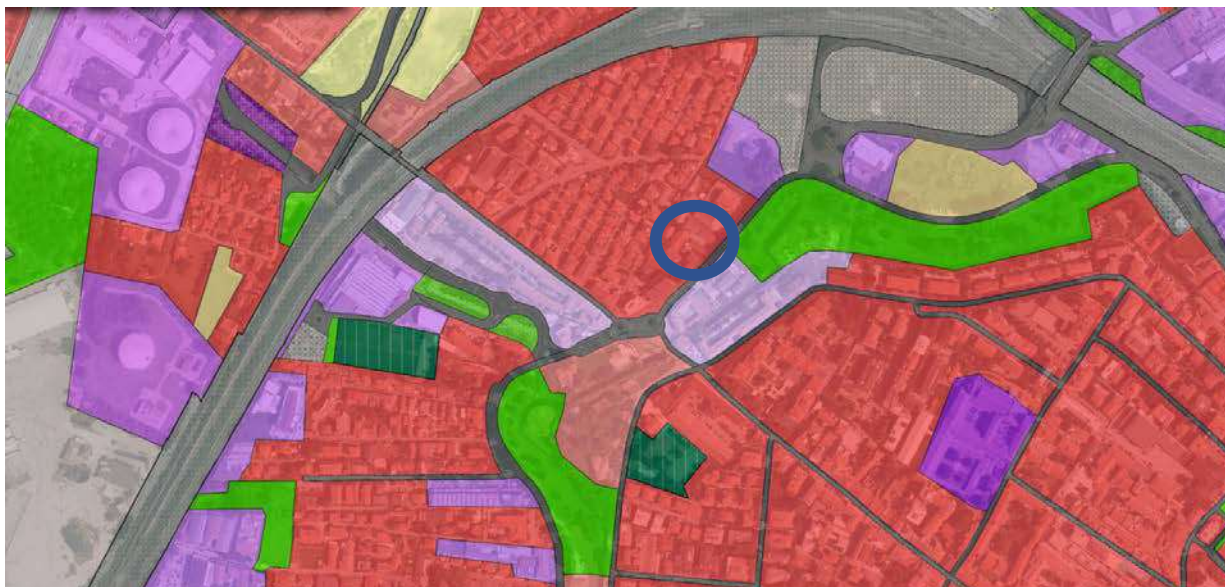
Figura 2-11 – Estratto del Foglio A2 del PI centro storico – Zona del Centro Storico

L'Estratto evidenzia che l'area oggetto di cessione al Comune risulta rientrare tra le aree per servizi pubblici e in particolare è considerata un'area per il verde pubblico attrezzato. Attraverso la cessione l'Amministrazione potrà portare a compimento le previsioni della pianificazione e proseguire la valorizzazione del percorso delle mura storiche padovane.

### 3.1 Verifica della presenza di elementi naturali

Dalla sovrapposizione dei perimetri degli habitat unitamente ai risultati dei sopralluoghi effettuati, si può affermare che non è stata evidenziata la presenza di alcun elemento naturale di pregio e nessun habitat riportato nel manuale d'interpretazione degli habitat della rete Natura 2000.

Dalla carta dell'uso della Regione del Veneto del 2020 si evince che l'area di progetto rientra nel tessuto urbano discontinuo denso con uso misto.



#### Legenda

Banca dati della Carta della Copertura del Suolo aggiornamento 2020

- 5.2.1 - Lagune litoranee
- 5.2.3 - Mari e Oceani
- 1.1.1.1 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso
- 1.1.1.2 - Tessuto urbano residenziale continuo mediamente denso
- 1.1.2.1 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto
- 1.1.2.2 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale
- 1.1.2.3 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale
- 1.1.3.1 - Complessi residenziali comprensivi di area verde
- 1.1.3.2 - Strutture residenziali isolate
- 1.1.3.3 - Ville Venete
- 1.2.1.1 - Aree industriali e spazi annessi

**Figura 3-12 – Estratto della Carta del Suolo – aggiornato al 2020 (Fonte: Regione Veneto)**

Viste le caratteristiche dell'intervento proposto, considerata la destinazione d'uso, non sono rilevabili alterazioni dirette sulle componenti ambientali che possano incidere sui siti della Rete Natura 2000 più prossimi all'ambito oggetto del presente studio.

### 3.2 Attività che possono interferire con gli elementi naturali identificati

L'area di progetto è attualmente classificata dal P.I. vigente, ed in particolare dal Foglio 7 del medesimo, aggiornato al 07/03/2022, com'è possibile verificare anche dagli estratti precedentemente riportati all'interno del *paragrafo 3.5.2. "Piano degli Interventi (PI)"* del presente

studio, come Zona residenziale 4 di completamento, mentre l'area in cessione al comune, avente una superficie catastale di circa 1.432 m<sup>2</sup>, la quale consentirà il rispetto degli standard urbanistici ed in parte di avere un beneficio pubblico dall'intervento, ovvero la possibilità per l'amministrazione di proseguire la valorizzazione del percorso delle mura storiche, rispetto alle quali si colloca a ridosso, rientra nel perimetro della zona del centro storico, ed è individuata come "area per servizi pubblici verde pubblico e attrezzato" dall'*Estratto del Foglio 075 – Zona del Centro Storico* del PI del Comune di Padova (PD), aggiornato al 27/09/2021.

Dal punto di vista urbanistico non saranno necessarie varianti in quanto le destinazioni d'uso di progetto sono già consentite nelle ZTO (zone territoriali omogenee) di pertinenza, essendo gli edifici oggi esistenti sull'area già in parte a destinazione commerciale. La destinazione d'uso ammessa all'interno del Piano Urbanistico Attuativo è quella prevista dalle vigenti N.T.A. del P.I. per le zone di completamento. L'unica deroga richiesta alla pianificazione comunale vigente, come precedentemente riportato, è quella inerente all'altezza massima del fabbricato (~ 19,00 m), che supera di ~ 9,00 m il limite di zona (10,00 m).

Nonostante la deroga richiesta, viste le caratteristiche del contesto, l'uso del suolo attuale, la sovrapposizione dei perimetri degli habitat unitamente ai risultati dei sopralluoghi effettuati, si può affermare che gli interventi di progetto non possono pregiudicare in alcun modo la presenza di elementi degli habitat riportati nel manuale d'interpretazione della rete Natura 2000.

Si evidenzia che:

- tra l'area di intervento ed i confini dei siti S.I.C. e Z.P.S. più prossimi sussistono circa 3.800 m in linea d'aria;
- una serie di infrastrutture e agglomerati edilizi, possono essere considerate una significativa barriera ecologia tra area di progetto e il sito Natura 2000;
- all'interno dell'area di progetto non sono stati identificati habitat prioritari né habitat non prioritari comunque inseriti all'interno delle schede Natura 2000;
- non sono previste né in fase di cantiere né in fase di esercizio azioni ricomprese tra le cause di vulnerabilità del sito.

## 4 Conclusioni

Le analisi effettuate consentono di fare le seguenti considerazioni:

- 1) valutata l'attività proposta;
- 2) rilevate le fonti di pressione esistenti nell'intorno e generate dall'intervento;
- 3) valutate le caratteristiche e la localizzazione degli habitat e degli habitat prioritari dei Siti Natura 2000 rispetto all'area di intervento;
- 4) valutate le tipologie delle specie di flora e fauna riferite ai siti Natura 2000 più prossimi e verificate nella cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto allegata alla D.G.R. n. 2200/2014, si ritiene che l'intervento rientri nella fattispecie riferibile al caso

generale "piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete natura 2000" in quanto:

- l'intervento per le attività svolte e per la sua collocazione, non interferisce con nessun tipo di habitat o habitat di specie;
- gli eventuali effetti che ne derivano si esauriscono prima di raggiungere le specie di interesse comunitario presenti nei siti della rete Natura 2000;
- non ci sono effetti a carico di nessuna delle specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/CE;
- non cambia l'idoneità ambientale dei luoghi interessati rispetto alle specie segnalate.

È possibile concludere in maniera oggettiva che è improbabile che si producano effetti significativi sul sito Natura 2000.

## 5 Bibliografia e sitografia citata

- S.I.F. - sistema informativo forestale della Regione Veneto;
- Rete Natura 2000 - Regione Veneto;
- [hp://www.minambiente.it](http://www.minambiente.it);
- <http://www.reteambiente.it>;
- <https://ec.europa.eu>;
- <http://www.regione.veneto.it>;
- <http://www.provincia.pd.it>;
- <https://www.padovanet.it>;
- <http://natura2000.eea.europa.eu>;
- <http://www.eea.europa.eu/it/themes/biodiversity>.

## 6 Indice delle figure

Figura 3-1 – Inquadramento territoriale del Comune di Padova (PD) .....	5
Figura 3-2 – Inquadramento dell'area di progetto.....	6
Figura 3-3 – Estratto della Tavola 11 .....	8
Figura 3-4 – Siti Rete Natura 2000 più prossimi all'area di intervento .....	9
Figura 3-5 – Estratto dell'Elaborato A1 del PAT (15/02/2022) – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.....	14
Figura 3-6 – Estratto dell'Elaborato A2 del PAT (21/03/2014) – Carta delle Invarianti.....	18
Figura 3-7 – Estratto dell'Elaborato A3 del PAT (21/03/2014) – Carta delle Fragilità .....	21
Figura 3-8 – Estratto dell'Elaborato A4 del PAT (09/04/2020) – Carta delle Trasformabilità.....	25
Figura 3-9 – Estratto dell'Elaborato A5 del PAT (28/07/2020) – Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata .....	33
Figura 2-21 – Estratto del Foglio A1 del PI usi e modalità di intervento Intero Territorio Comunale .....	38
Figura 2-22 – Estratto del Foglio A2 del PI centro storico – Zona del Centro Storico .....	48
Figura 3-12 – Estratto della Carta del Suolo – aggiornato al 2020 (Fonte: Regione Veneto).....	49