



Intervento/i

10

Anno

2015

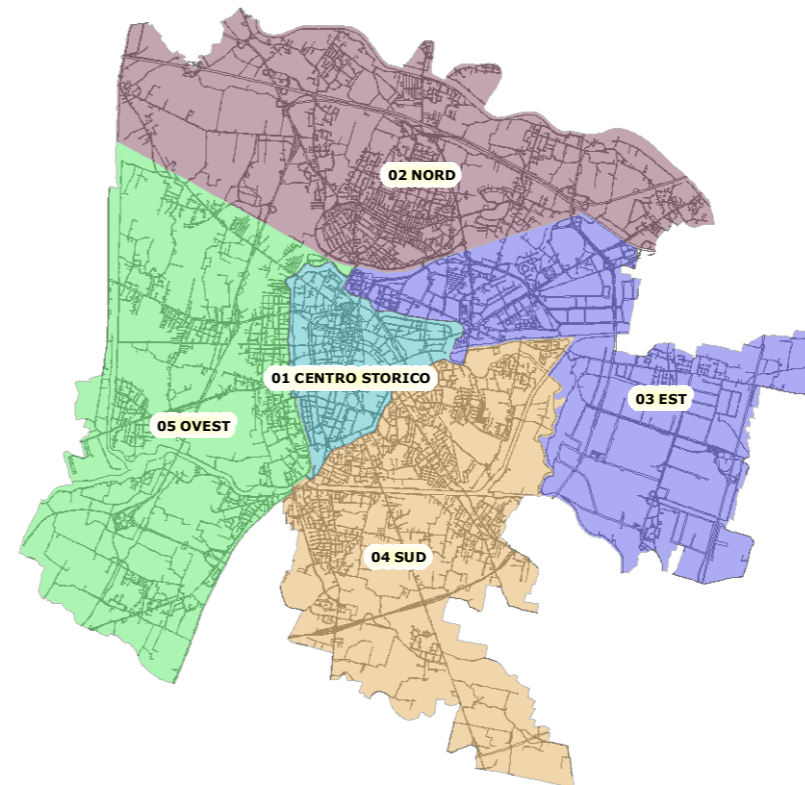
Elaborato

-

## VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L'ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 23 aprile 2004, n. 11

## RELAZIONE DI ADOZIONE MODIFICATA CON LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



Il Capo Settore ad interim  
Urbanistica e Servizi Catastali

Arch.F.Fabris

***Il Sindaco***

***Massimo Bitonci***

*Capo Settore ad interim*

*Urbanistica e Servizi Catastali*

*Arch.Franco Fabris*

***Gruppo di lavoro***

*Funz. A.S. Avv.Luisa Zugolaro*

*Funz. Tecn.Ing.Leopoldo Lusa*

*Funz. Tecn. Arch.Luisa Dri*

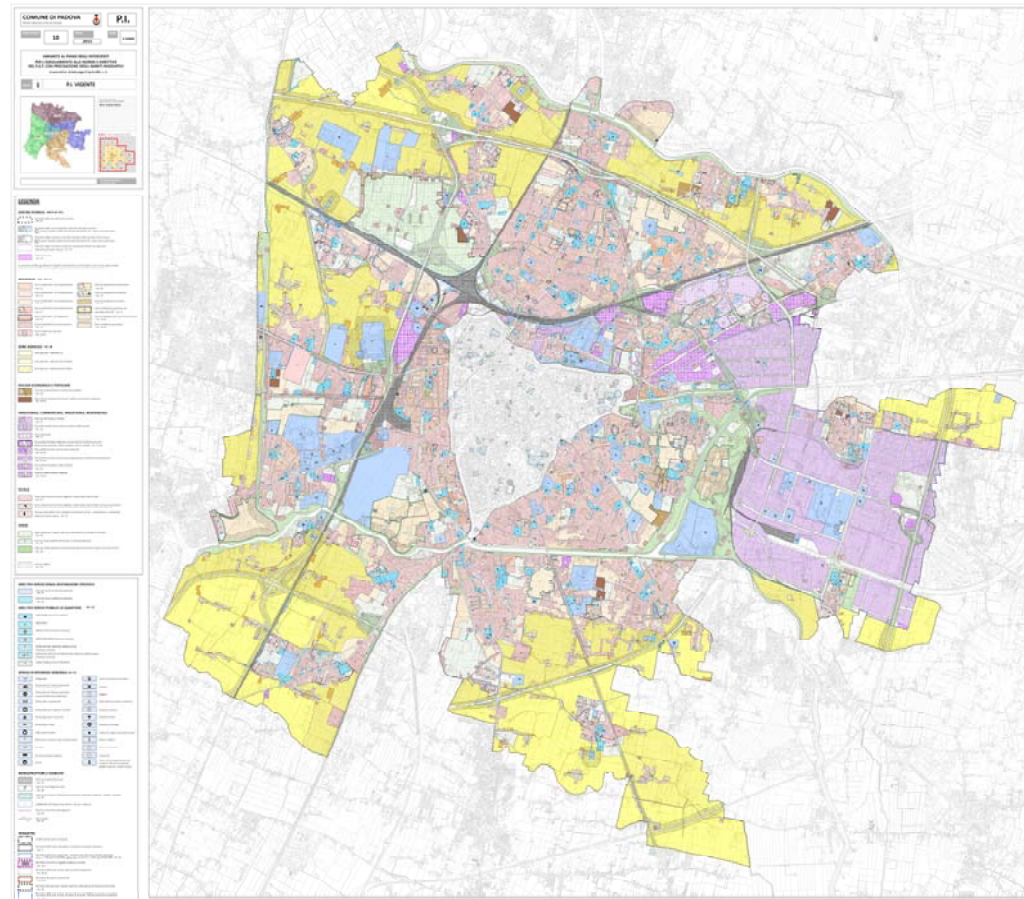
## Indice

|   |               |
|---|---------------|
| 1.CENNI STORICI .....   | 3             |
| 2.NORMATIVA VIGENTE .....   | 5             |
| 3.SCELTE STRATEGICHE .....  | 7             |
| 4.DOCUMENTO PRELIMINARE E PERCORSO<br>PARTECIPATIVO .....             | 9             |
| 5.FINALITA' ED OBIETTIVI .....  | 11            |
| a)Accordi di Programma ed Intese .....                                | 14            |
| b)Accordi tra Soggetti Pubblici e Privati / Credito Edilizio.....     | 15            |
| c)Perequazione Urbanistica.....                                       | 16            |
| d)Compensazione .....   | 17            |
| e)Credito Edilizio.....   | 17            |
| 6.CONTENUTI.....  | 19            |
| 7.DIMENSIONAMENTO.....  | 31            |
| 8.SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE (S.A.U.) .....                     | 38            |
| 9.VERIFICA STANDARDS.....   | 39            |
| 10.AMBITI TERRITORIALI OMOGENEE (A.T.O.).....                         | 43            |
| <del>11.VINCOLI PAELOALVEI.....</del>                                 | <del>50</del> |
| 12.RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E PIANO<br>DELLE ACQUE.....  | 55            |
| 13.VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.) .....                   | 57            |
| 14.REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.) .....                                  | 57            |
| ELABORATI DELLA VARIANTE .....  | 59            |
| SCHEDA RELATIVE AGLI ACCORDI<br>TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI ..... | 60            |

OSSERVAZIONE n.157-162 **STRALCIATO**



## RELAZIONE



**Piano degli Interventi vigente (ex Prg)**

### **1. CENNI STORICI**

Il Comune di Padova è dotato di Piano Regolatore dal 1957, strumento che organizza il territorio in parti, con utilizzazioni specifiche sia di interesse privato che pubblico. Quest'ultime sono indicate come vincoli urbanistici e consistono nelle parti classificate a servizi (verde pubblico, strade, parcheggi, edilizia scolastica, luoghi di culto ecc.), funzionali ad una corretta e coerente programmazione di sviluppo insediativo della città.

Al primo Piano Regolatore, adottato circa sessant'anni fa, sono state apportate oltre trecento modifiche che hanno trasformato, in parte, i suoi contenuti, in funzione delle mutate condizioni culturali, sociali ed economiche che sono intervenute, mantenendo peraltro l'impostazione della Legge Urbanistica fondamentale che imponeva la previsione di aree a

servizi; questi “vincoli”, di natura prettamente urbanistica, sono stati progressivamente reiterati nel tempo.

Il tema dei “vincoli urbanistici” risulta fondamentale nella gestione del territorio in quanto, da un lato, la legge impone una loro previsione e superficie precisa, dimensionata in rapporto alla popolazione insediabile prevista, dall’altra vi è l’impossibilità da parte delle Amministrazioni Comunali di acquisire queste aree nei tempi fissati, in quanto programmi non coerenti con le disponibilità economiche comunali, che hanno indotto alla progressiva reiterazione degli stessi, anche oltre i limiti imposti dalla normativa vigente.

Nel 2001 il Comune di Padova ha adottato una Variante parziale al P.R.G. che, in parte, ha affrontato la problematica riducendo le aree a servizi, riclassificando parte del territorio a Zona Agricola ed inserendo la nuova previsione della “perequazione” per recuperare una dotazione di aree a servizi senza ricorrere alla modalità espropriativa. Con specifica dichiarazione sono state invece reiterate le aree ritenute indispensabili all’organizzazione urbana già consolidata ed a quella in fase di sviluppo e/o per situazioni di particolare salvaguardia ambientale.

La Variante che ha disegnato lo strumento di pianificazione vigente, ora Piano degli Interventi, è stata approvata in via definitiva il 03/07/2007

e quindi da oltre cinque anni, periodo di validità dei vincoli a servizi sottoposti ad esproprio previsto dalla normativa vigente, vincoli, quindi, già decaduti prima dell'approvazione definitiva del Piano di Assetto del Territorio, avvenuta con ratifica della Giunta Provinciale il 4 settembre 2014.

## **2. *NORMATIVA VIGENTE***

Con la Legge Urbanistica 23/04/2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la Regione Veneto introduce una nuova metodologia di pianificazione suddividendo la gestione del territorio mediante due strumenti di pianificazione: il "Piano di Assetto del Territorio", con funzioni di programmazione strategica, ed il "Piano degli Interventi", con funzioni prettamente operative; l'insieme dei "Piani" forma il Piano Regolatore Generale della città.

La stessa Legge Regionale 11/2004, stabilisce, inoltre, che il "Piano Regolatore" vigente nei Comuni, prima dell'approvazione della stessa Legge di governo del territorio, diventi, dopo l'approvazione del Piano di

Assetto del Territorio, per le parti ad esso conformi, il “Piano degli Interventi”.

Il Comune di Padova in conformità a quanto stabilito dalla normativa regionale in materia e sopra citata, il 07/04/2009 ha adottato, con delibera del Consiglio Comunale n. 51, il Piano di Assetto del Territorio, strumento poi approvato in via definitiva nella Conferenza di Servizio tra Comune e Provincia del 21/03/2014. Il Piano di Assetto del Territorio è stato poi ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale, dopo oltre cinque anni dalla sua adozione, in data 04/09/2014.

Il Piano di Assetto del Territorio, come strumento di programmazione strategica, quantifica, enuncia e descrive, nel rispetto dei contenuti specifici che a questo strumento sono assegnati dalla legge:

- l’individuazione dei vincoli specifici che gravano sul territorio derivati da normative particolari statali e/o regionali e/o di altra particolare natura;
- l’individuazione di ambiti di particolare interesse sotto l’aspetto ambientale;
- le caratteristiche di natura geologica ed idraulica del territorio comunale;
- la suddivisione del territorio in ambiti di edilizia consolidata e territorio agricolo.

Alla sommaria indicazione sopra descritta vengono assegnate delle normative di indirizzo per la gestione delle problematiche rilevate e delle proposte di sviluppo territoriali, da definire e concretizzare nel Piano degli Interventi quale strumento di attuazione delle scelte strategiche del P.A.T.

Queste normative, tra l'altro, prevedono le modalità: degli Accordi di Programma, delle Intese, degli Accordi tra soggetti pubblici e privati, della perequazione urbanistica e di quella territoriale ed ambientale, del Credito Edilizio e della Compensazione Urbanistica. Le modalità descritte sono tutte volte ad una concreta, coerente ed agile modalità di realizzazione degli obiettivi del "Piano" e consentono tra l'altro, di risolvere le annose problematiche inerenti la presenza di "Vincoli Urbanistici" indicati già nel vecchio Piano Regolatore ora Piano degli Interventi.

### **3. SCELTE STRATEGICHE**

Le scelte strategiche indicate nel P.A.T. e le modalità operative in esso contenute per raggiungere gli obiettivi da questo definiti devono essere trasferiti nello strumento di attuazione dello stesso che è il Piano



degli Interventi, adeguando, pertanto, il vecchio Piano Regolatore Generale che, dopo l'approvazione del P.A.T., è stato individuato come primo Piano degli Interventi.

Nel periodo trascorso tra l'adozione del P.A.T., la sua approvazione e la data della presente variante, sono state presentate circa cinquecento richieste di singoli cittadini e/o soggetti interessati, volti: alla soluzione di problematiche di tipo familiare, alla risoluzione di numerose situazioni di permanenza dei vincoli urbanistici oramai decaduti e non reiterabili, nonché di proposte di Accordi di Pianificazione per dare attuazione alle scelte strategiche indicate dal P.A.T., già nella fase di adozione dello stesso.

Ai richiedenti è stato comunicato che le loro proposte sarebbero state valutate dopo l'approvazione del P.A.T. in quanto legate alla fase attuativa dello stesso e perché la stessa Legge Regionale 11/2004 non consentiva di dare una soluzione a queste problematiche variando il P.R.G. nel periodo di salvaguardia dello strumento strategico adottato.

La variante persegue ancora le scelte strategiche indicate dal P.A.T., con la prerogativa di limitare il consumo di suolo mediante la modifica di utilizzazione di limitate superfici volte più alla ricucitura del territorio consolidato, che a reali espansioni dello stesso. L'individuazione di ambiti sottoposti ad accordo pubblico privato riguardano prevalentemente

superfici destinate a servizi, utili e necessarie alla realizzazione dei grandi percorsi ambientali e strategici indicati dal P.A.T. nella “città che respira”.

Con le predisposizioni attuative dei nuovi modi di gestire la pianificazione, la normativa si prefigge ora di realizzare in modo concreto le scelte del P.A.T. e dare una risposta rapida e coerente alle richieste manifestate dai cittadini.

La strategia pianificatoria adottata risulta, pertanto, coerente con gli obiettivi del P.A.T., rispondente contemporaneamente alle necessità manifestate nel tempo dai cittadini quando le stesse vengono ritenute coerenti con gli obiettivi generali della pianificazione superiore.

#### **4. DOCUMENTO PRELIMINARE E PERCORSO PARTECIPATIVO**

La normativa urbanistica regionale stabilisce che la trasformazione delle scelte strategiche del P.A.T., nelle proposte operative del Piano degli Interventi, debba essere preventivamente indicato in un “Documento preliminare” con cui il Sindaco illustra al Consiglio Comunale gli obiettivi della variante al Piano degli Interventi, aprendo con questo la

partecipazione degli Enti ed Associazioni portatrici di interessi diffusi, alla predisposizione della variante.

Il Sindaco, nella seduta del Consiglio Comunale del 30/04/2015 ha illustrato il documento preliminare (figura 2) e gli obiettivi che con la presente variante si intendevano raggiungere, modificando gli strumenti operativi vigenti. La partecipazione è stata sviluppata inviando in data 06/05/2015 il documento preliminare agli Enti ed Associazioni portatrici di interessi diffusi, ai Comuni contermini, nonché con la pubblicazione del documento nel sito web del Comune di Padova.

La pubblicazione è stata effettuata per 30 giorni dal 06/05/2015 al 05/06/2015; di fatto però la stessa è stata protratta fino al 23/06/2015, giorno della prima riunione della IV° Commissione Consiliare, che ha cominciato l'esame delle proposte presentate sia quelle presentate, prima della illustrazione del Documento Preliminare che quella dopo la sua pubblicazione.

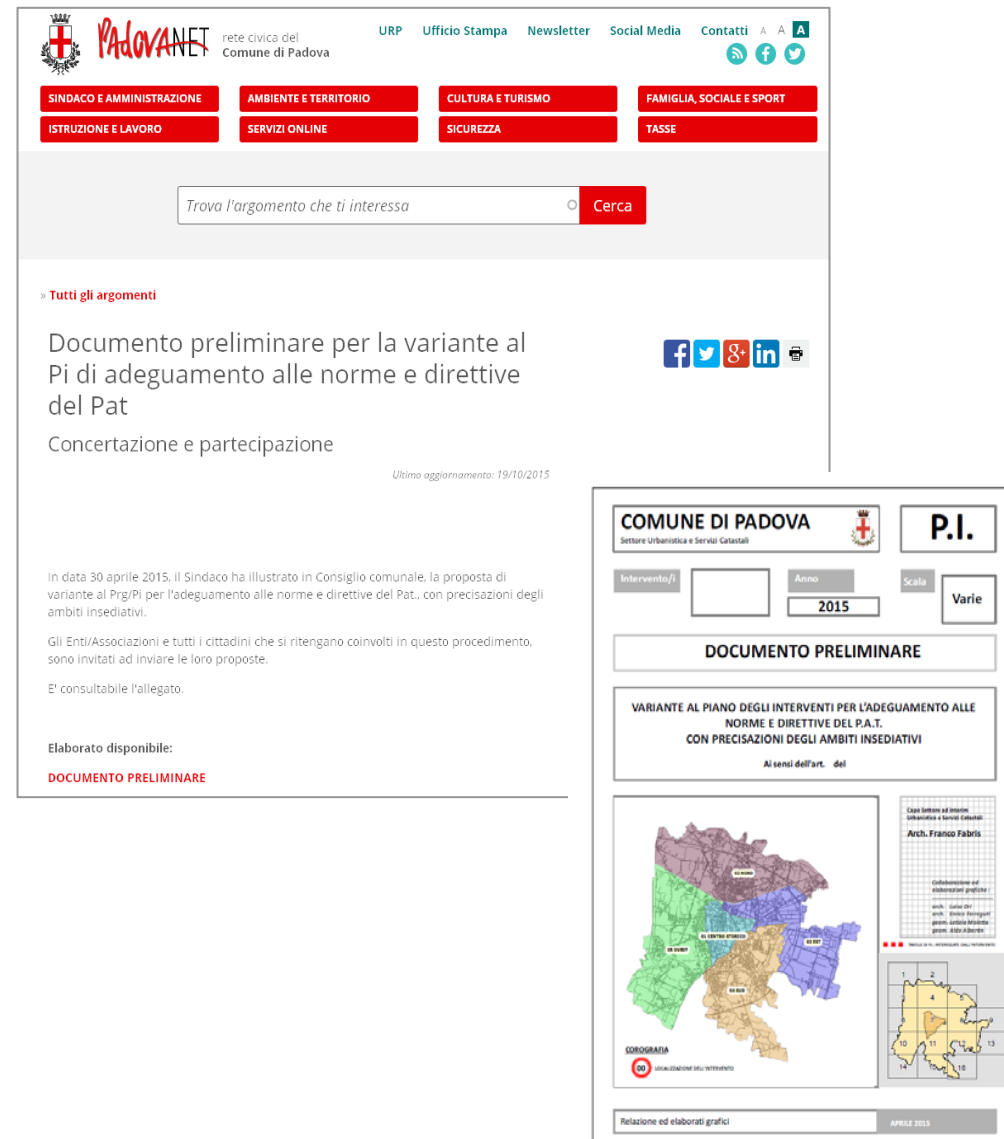


Figura 2 Documento Preliminare e pubblicazione web

## **5. FINALITA' ED OBIETTIVI**

L'Amministrazione intende adeguare il Piano degli Interventi vigente (ex P.R.G.), adottando una Variante parziale allo stesso, ai sensi di quanto disposto dall'art.18 della Legge Regionale n. 11/2004, al fine di precisare e definire in modo specifico e particolare le modalità di attuazione delle scelte strategiche definite dal P.A.T., ma anche di valutare le proposte espresse dalla cittadinanza con le specifiche richieste formulate e dove possibile, dare una risposta concreta.

Nella parte di adeguamento al P.A.T., la variante prevede di inserire le nuove opportunità previste dalla normativa vigente e dalle norme del P.A.T. stesso indicando una precisa strategia nella gestione del territorio e risolvendo con questa anche le problematiche di natura insediativa e sociale cui la gestione del territorio può dare risposta.

Considerata la particolare situazione economica e la potenzialità di sviluppo urbanistico edilizio già prevista dal Piano degli Interventi vigente, e dagli strumenti urbanistici-attuativi già programmati, approvati e non ancora attuati, **obiettivo della Variante è il contenimento dell'espansione dell'edificabilità non legata ai sistemi produttivi, limitando il consumo di suolo alla soluzione delle necessità familiari manifestate nelle richieste**

già formulate dai cittadini e, quando queste siano limitrofe ad altre zone edificabili e/o edificate, assegnando una contenuta estensione di superficie utilizzabile, con esclusione delle aree sulle quali precedenti Varianti abbiano già concesso edificabilità.

L'aggiornamento della superficie edificabile con l'estensione in questo caso del territorio consolidato verrà effettuata coerentemente e nei limiti di quanto stabilito dalle Norme Tecniche del P.A.T. non considerando e non attuando le previsioni di sviluppo insediativo indicate con specifiche "freccie" nella tavola quattro del P.A.T.

Al fine di dare una risposta risolutiva alle problematiche sulla decadenza dei vincoli di natura urbanistica, oltre all'integrazione del testo normativo, vengono indicate e perimetrare le aree con destinazione a servizi sottoposte ad "Accordo di Pianificazione" per le quali la normativa specifica i contenuti "compensativi" relativi alla potenzialità edificatoria assegnata e le modalità di attuazione, sia con parziale utilizzo di parte dell'area vincolata, che mediante Credito Edilizio da sviluppare su altra area idonea all'attuazione dello stesso.

Trattasi di aree dove prevalentemente è possibile la soluzione delle problematiche evidenziate, senza trasferimenti di volumetria in altra località e da attuare mediante provvedimenti approvabili dalla Giunta

Comunale. Rimangono in ogni caso possibili, in quanto previsti dalla normativa regionale vigente, gli Accordi di Pianificazione estesi ad altre parti del territorio comunale, nel rispetto degli indirizzi strategici indicati dal P.A.T. per i quali è prevista l'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Rilevante significato assumono gli adeguamenti normativi nella gestione territoriale ed in particolare, la parte relativa alle modalità di attuazione del Piano degli Interventi, per il quale, obiettivo dell'Amministrazione è, in questo caso, definire modalità semplificate nell'attuazione delle previsioni urbanistiche e nella risoluzione di particolari problematiche quali la decadenza dei vincoli, proponendo inoltre una rivisitazione nella regolamentazione delle zone di perequazione già previste dalla normativa vigente, sulla base delle indicazioni del P.A.T. con precise specificazioni.

La variante prevede una particolare analisi sulla proprietà di aree interessate da particolari condizioni di interesse naturalistico ed ambientale, come gli argini, le golene dei principali corsi d'acqua, riclassificando le aree previste con destinazioni urbanistiche che tolgono i "vincoli urbanistici" (generalmente verde pubblico), per classificarle con destinazioni urbanistiche coerenti con quelle dei territori contermini.

Nell'ambito della normativa di attuazione del Piano degli Interventi, sono stati rivisitati alcuni articoli, al fine di aggiornare gli stessi e di adeguarli ad una diversa gestione del territorio; in particolare, per quanto riguarda l'insediamento di attività direzionali in Centro Storico e di attività commerciali nelle aree a servizi, con l'obiettivo di chiarire eventuali interpretazioni della normativa vigente e di garantire con tali opportunità una gestione della stessa non onerosa per l'Amministrazione Comunale.

Vengono ancora eliminate alcune precisazioni e prescrizioni relative a zonizzazioni analoghe ma approvate in tempi successivi, oltre all'inserimento di nuovi articoli contenenti le nuove opportunità fornite dalla legge ed in particolare:

**a) Accordi di Programma ed Intese**

Essendo queste modalità già definite dalla normativa statale e regionale vigente, come già indicate dal P.A.T., il loro inserimento nel P.I. non può che riprendere la normativa di carattere superiore, con particolari specificità riferite alle intese.

**b) Accordi tra Soggetti Pubblici e Privati / Credito Edilizio**

Pur presentandosi divise come distinte modalità di intervento, queste sono strettamente intrecciate tra loro in quanto nell'ambito di un Accordo può formarsi la necessità di individuare un Credito Edilizio.

La normativa è volta alla semplificazione della casistica possibile, indicando in modo preciso le modalità per l'attuazione degli Accordi su aree già individuate nelle tavole grafiche del P.I. alle quali viene assegnata una potenzialità edificatoria in cambio della cessione di aree strategiche per la realizzazione di servizi, interventi che, approvati con la variante, possono essere attuati in diretta attuazione con permesso di costruire o con approvazione da parte della Giunta Comunale, mentre per le situazioni di carattere generale verranno indicate le modalità per assicurare un reale interesse pubblico dell'intervento proposto. Anche in quest'ultimo caso, le iniziative potranno essere approvate dalla Giunta Comunale, mentre le situazioni proposte non specificatamente previste dalla normativa saranno approvate dal Consiglio Comunale.

La normativa e le modalità operative degli Accordi sono finalizzate ad una precisa decisione da parte del Consiglio Comunale, per quanto



riguarda i rapporti parametrici e ad una semplificazione procedurale per la successiva attuazione degli stessi.

**c) Perequazione Urbanistica**

Nel caso delle norme perequative già previste dal P.I. vigente, le stesse verranno modificate nei contenuti, ma non nelle potenzialità edificatorie, al fine di consentire nelle aree in cessione la possibilità di realizzare interventi di edilizia sociale destinata a soddisfare le necessità di giovani coppie residenti nel Comune di Padova o emigrate per necessità abitativa in altri Comuni, ma anche l'opportunità che in queste aree possa essere realizzata la potenzialità edificatoria derivante dai crediti edilizi maturati come compensazioni edilizie.

Sulle stesse aree potranno essere ancora presentate proposte di Accordo finalizzate alla eventuale gestione delle aree pubbliche esplicitando così un pubblico interesse che potrà essere compensato con l'eventuale opportunità di realizzare attrezzature ed impianti di uso pubblico sulle stesse aree pubbliche.

**d) Compensazione**

Nel caso si rendesse necessaria l'acquisizione di aree per la realizzazione di servizi pubblici e non fosse possibile mediante un Accordo di Pianificazione attuare la perequazione urbanistica utilizzando parte di queste aree per l'edificazione del volume concordato, viene assegnata a queste una potenzialità volumetrica coerente con quella assegnata alle zone di perequazione già previste dal P.I., potenzialità da sviluppare con le modalità previste per l'utilizzazione dei Crediti Edilizi.

**e) Credito Edilizio**

Il P.A.T. già definisce, oltre ai casi sopra descritti, le condizioni per cui può formarsi un Credito Edilizio e che vanno dall'eliminazione di attività produttive fuori zona alla compensazione per cessione al Comune di aree e servizi.

La Variante integra le norme del P.A.T., stabilendo come i Crediti, contenuti in uno specifico registro istituito presso il Settore Edilizia Privata del Comune, possano essere attuati in toto o anche solo parzialmente e/o in modo differenziato.

Il Credito Edilizio è una modalità di intervento particolarmente significativa negli interventi di rigenerazione urbana poiché consente di ridurre la densità edilizia di certe parti della città, migliorando la qualità urbana dell'insediamento distribuendo su altre parti della città, poco urbanizzate, il carico volumetrico in eccesso.

Obiettivi della Variante per questa fattispecie sono quindi:

- definire le modalità di utilizzazione dei Crediti che possono essere distribuiti su aree libere di proprietà pubblica;
- integrare la densità edilizia prevista nelle zone di perequazione indicate dal P.I. vigente, all'interno dell'area già ceduta dal privato al Comune, in seguito alla realizzazione dei relativi Piani attuativi;
- densificare ambiti urbani da riqualificare, con disegno definito da specifici Accordi di pianificazione..

Nonostante il "Piano Casa" e le altre opportunità che già offrono i decreti governativi approvati, il Credito Edilizio potrà essere utilizzato per l'adeguamento di edifici esistenti in zona propria senza la predisposizione di Strumenti Urbanistici Attuativi, ma con semplice permesso di costruire.

## **6. CONTENUTI**

I contenuti della Variante costituiscono adeguamento parziale alle scelte strategiche del P.A.T., e sono tesi ad affrontare le problematiche più urgenti emerse dall'analisi della situazione attuale e dalle richieste dei cittadini, e ad integrare la normativa, per una più corretta ed agile gestione del territorio.

Le precisazioni e modifiche al P.I. che comportano indagini e studi particolari e specifici, sono rinviate a provvedimenti successivi.

Come sottolineato la variante prevede delle modifiche grafiche e delle modifiche ed integrazioni al testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. vigente.

Le modifiche grafiche sono conseguenti: all'analisi e verifica delle aree interessate dei vincoli urbanistici riclassificando le stesse in analogia con la classificazione delle aree limitrofe; all'analisi delle richieste presentate dai cittadini nella concertazione, ma anche da considerazioni di carattere particolare e specifiche emerse nell'elaborazione della variante; alla necessità di risolvere la decadenza dei vincoli con l'individuazione di aree da sottoporre ad accordo di pianificazione; alla definizione di una parte del territorio del Centro Storico dove consentire l'insediamento di

sedi bancarie ed assicurative mediante la realizzazione di interventi perequativi di interesse pubblico.

Le modifiche grafiche, esplicitate nelle tavole di Piano degli Interventi e riscontrabili dal confronto con gli elaborati grafici del P.I. vigente (elaborato n.1) e quelli indicati come variante (elaborato n.2), sono così precisate:

- 1) individuazione di nuove aree, classificate come zone insediative periurbane, poste in continuità con altre aree con destinazioni analoghe o comunque con destinazioni insediative diverse da quella agricola. Tali espansioni in coerenza con la normativa del Piano di Assetto del Territorio, costituiscono ricuciture del territorio urbano consolidato nei limiti di espansione dello stesso previsti dal P.A.T.;
- 2) classificazione di aree a servizi, generalmente indicate come verde pubblico, a zona agricola. Trattasi generalmente delle aree arginali e/o golenali non di proprietà pubblica;
- 3) classificazione di aree golenali ed arginali non di proprietà pubblica come zone a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto. Trattasi di aree limitrofe e/o inserite in ambiti urbani consolidati dove una nuova destinazione agricola non risulterebbe coerente con il contesto edificato esistente;

- 4) classificazione di aree a servizi di interesse generale con nuova destinazione come “zone a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto” e/o “zona agricola”;
- 5) modifica delle previsioni di aree per servizi pubblici di quartiere-servizi civici con la destinazione a “zona di perequazione urbana”. Quando tali aree sono in parte già edificate, la zona edificata viene riclassificata come “zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto”, mentre le porzioni libere delle stesse come zona di perequazione urbana e/o zona residenziale di completamento nei casi di edifici esistenti di tipo produttivo;
- 6) Altre situazioni riguardano aree libere, residue, generalmente non edificate, nell’ambito di strumenti urbanistici attuativi già ultimati;
- 7) eliminazione di porzioni di relitti stradali e/o di parcheggi di quartiere di fatto già edificati e/o di costosa realizzazione in rapporto ai risultati attesi, aree che vengono classificate in analogia con la destinazione delle aree contermini;
- 8) riorganizzazione di previsioni vigenti senza aumento di capacità insediativa o con aumenti marginali di fatto non attuabili, al fine di consentire una coerente organizzazione anche minuta del territorio urbano;

- 9) riduzione della capacità insediativa mediante la classificazione come “zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto” di aree classificate come “zone di perequazione”;
- 10) le “zone insediative periurbane”, vengono classificate con un’unica grafia. L’approvazione da parte della Giunta Regionale in tempi diversi di varianti aventi per oggetto la stessa classificazione prevedendo prescrizioni normative diverse dalle precedenti, e per questo rappresentate graficamente in modo diverso; con la presente variante vengono unificate le modalità attuative ed eliminata la doppia rappresentazione grafica;
- 11) vengono eliminati i perimetri delle zone di perequazione integrata ed ambientale conseguenti alla modifica del testo normativo previsto dalla presente variante;
- 12) vengono aggiornate le tavole del Centro Storico eliminando le zone di degrado già interessate da piano di recupero approvato ed attuato, indicando il perimetro dello stesso al fine di consentire la permanenza della normativa specifica del piano di recupero attuato;
- 13) sempre per l’area del Centro Storico, gli elaborati relativi alle destinazioni d’uso degli edifici (B2) e quelli relativi alle modalità di intervento (B1) vengono unificati negli elaborati della serie B;

- 14) viene stralciata la tavola B3 della zona del Centro Storico “Piano della Circolazione” – schema funzionale della viabilità, in quanto quella allegata al P.I. non risulta più attuale;
- 15) le zone di tutela delle unità insediative di interesse storico-architettonico ed ambientale esterne al Centro Storico, in zona industriale, vengono classificate in analogia alle aree contermini;
- 16) vengono inserite le varianti alla zonizzazione conseguenti alle previsioni contenute nel Piano Triennale dei Lavori Pubblici, reiterando le previsioni relative agli stessi quando decadute;
- 17) viene sostituito l'allegato “A” – Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato- del Regolamento Edilizio, in quanto le criticità manifestatesi dai recenti mutamenti climatici e dei fortuali succedutosi in tempi prossimi tra loro hanno indotto a rivedere la tipologia delle specie arboree da tutelare e da inserire in sostituzione di altre che possono nel tempo creare problemi alla sicurezza dei cittadini. Vengono inoltre regolamentate le modalità di intervento e di gestione degli spazi liberi ed alberati, sia nei confronti degli spazi pubblici che nella gestione degli spazi privati.



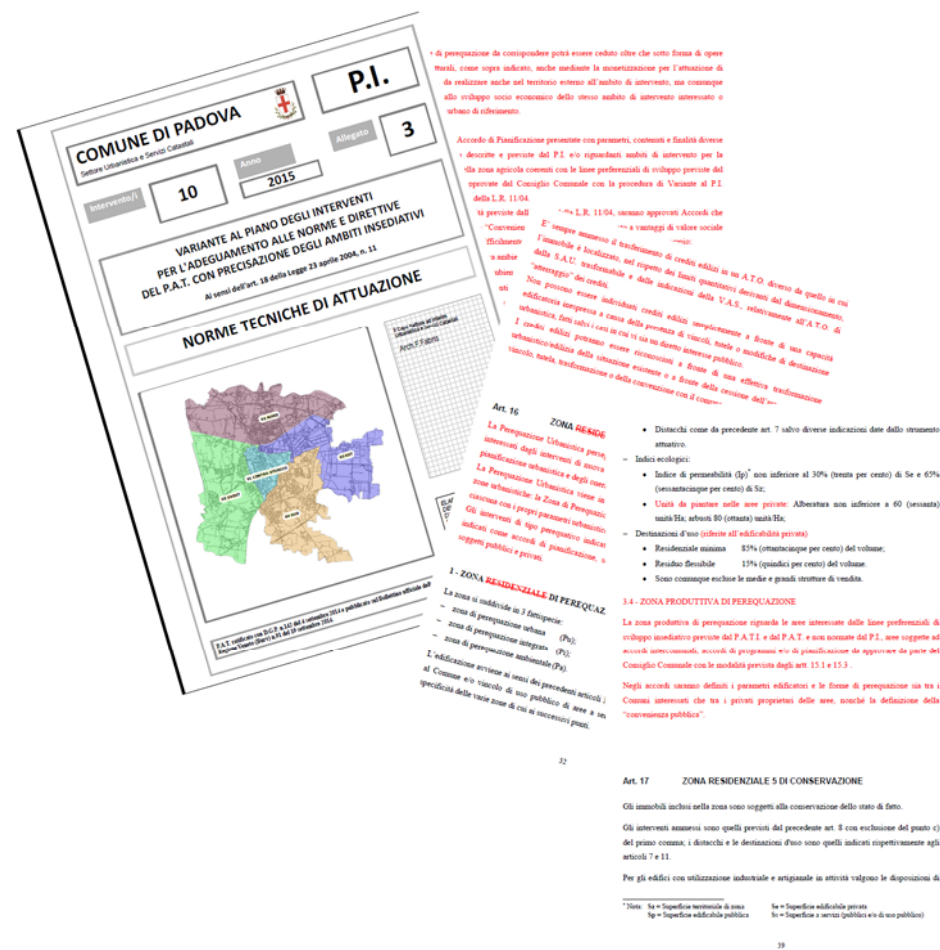


Figura 3 Norme tecniche di attuazione

18) vengono individuate, con apposito perimetro, le aree interessate da “accordi di pianificazione”, per i quali sono definiti i parametri di edificabilità e previsioni, indicati in apposita scheda allegata alla presente relazione;

Per quanto riguarda la parte normativa, la variante modifica alcuni articoli delle N.T. (Figura 3) vigenti al fine di renderli coerenti con le nuove condizioni ed esigenze di gestione del territorio, ed integra le stesse con le nuove opportunità attuative previste dalla L.R. 11/2004 e dal Piano di Assetto del Territorio vigente.

Oltre all’adeguamento della dizione da “Piano Regolatore Generale” a “Piano degli Interventi” su tutto il testo normativo, la variante prevede la modifica dei seguenti articoli:

➤ Art.3 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Si prevede la possibilità di una migliore organizzazione delle aree e dei volumi previsti nell’ambito di piani attuativi che interessino aree con destinazioni urbanistiche diverse.

➤ Art.6 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Precisazione nel titolo della destinazioni di zona già previste dal P.I.

➤ Art.8Bis ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Precisazioni per quanto riguarda le nuove attività commerciali insediate su spazi già precedentemente occupati da attività commerciali per le quali non è prevista una dotazione di parcheggi aggiuntivi. Nello stesso articolo viene precisato che non sono consentite attività commerciali nelle aree a servizi comprese nel perimetro del Centro storico.

➤ Art.16 ZONA URBANISTICA DI PEREQUAZIONE

L'articolo viene integrato con le considerazioni generali relative alla perequazione residenziale ed a quella produttiva; viene semplificata l'interpretazione relativa all'individuazione delle zone di perequazione rispetto ad altre destinazioni; vengono precisati i contenuti e l'organizzazione delle aree incluse nell'ambito di intervento dello strumento attuativo; vengono eliminati i perimetri delle zone di perequazione integrata e quelli di perequazione urbana, quest'ultime non interessate da strumenti urbanistici già presentati, omogeneizzando le normative senza alterare i contenuti dimensionali; vengono precisati i limiti nell'utilizzo delle opere di urbanizzazione rispetto alle aree in cessione, prevedendo per quest'ultime una più ampia utilizzazione, sia per la realizzazione di servizi che per il loro utilizzo ai fini dei crediti edilizi, nonché

per l'assegnazione di lotti a giovani coppie residenti nel comune di Padova e/o emigrate nei comuni contermini. Viene precisato che la manutenzione delle aree cedute per effetto dell'attuazione del piano, devono essere manutentate dai lottizzanti e/o dai loro successivi aventi causa, fino alla presa in consegna da parte dell'Amministrazione Comunale per un particolare utilizzo, ancorché queste aree siano già state cedute al Comune. L'articolo viene inoltre integrato precisando l'esclusione delle medie strutture di vendita superiori ai 1500mq. e delle grandi strutture di vendita.

➤ Art.17Bis ZONA DI TRASFORMAZIONE INTEGRATA

Vengono precisate le modalità di attuazione per l'area IR1s, stabilendo che tutti gli interventi nell'area vanno inquadrati nell'ambito di uno strumento urbanistico relativo a tutta l'area così classificata. Per l'area Ir2 la normativa viene semplificata rivedendo le ripartizioni funzionali a parità di indici di edificazione.

➤ Art.19Bis ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA

L'articolo viene semplificato unificando grafie e modalità di intervento.

➤ Art.20 ZONA AGRICOLA E

L'articolo viene adeguato alle Norme Tecniche del P.A.T..

➤ Art.23 ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO

Considerato che le aree interessate da questa classificazione hanno un'utilizzazione diversa e dimensioni anche relativamente modeste, viene tolto l'obbligo dell'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo per gli interventi che riguardino aree con superfici inferiori a 4000 mq., con le ulteriori precisazioni attuative.

➤ Art.28 AREE PER VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO

➤ Art.29 AREE PER VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE

➤ Art.32 AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Per questi tre articoli la normativa viene precisata in conformità al precedente art.8Bis, in merito alla possibilità di attuare nell'ambito delle aree interessate anche le attività commerciali di vicinato.

➤ Art.38 IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO

Al fine di rendere meno onerosa la procedura di approvazione degli interventi, viene stralciata la parte che prescrive il parere della Giunta

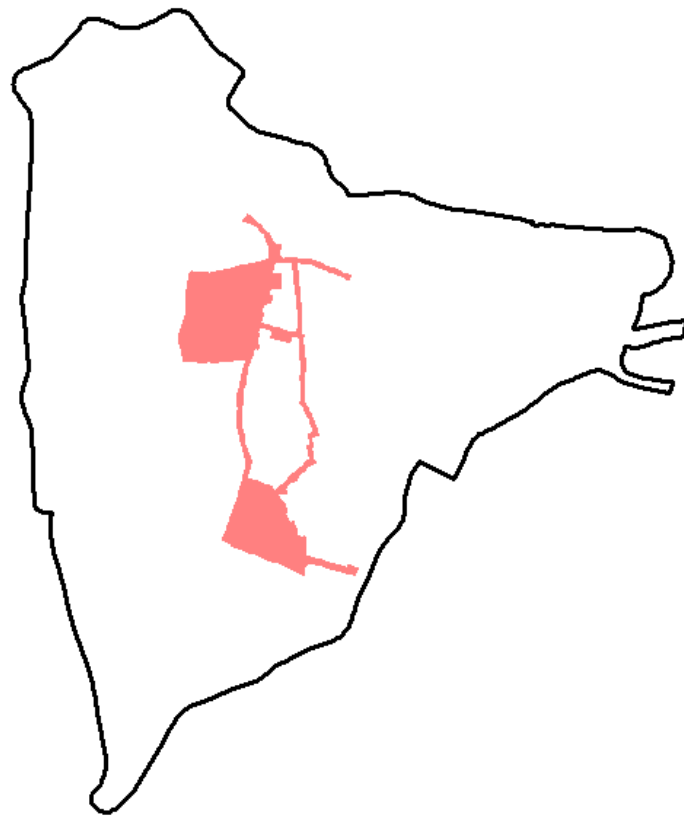


Figura 4: Schema “Area di deroga” – art.43 n.t.a.

Comunale in merito alle caratteristiche dell’impianto ed ai collegamenti con le sedi stradali.

Le previsioni vigenti erano conseguenti a valutazioni di carattere generale in funzione di un piano di riorganizzazione del sistema della distribuzione dei carburanti già a suo tempo attuato ed ora con le modifiche della normativa specifica non più attuale.

➤ Art. 42 INTERVENTI NELLE UNITA' DI PIANO E

Nell’Unità di Piano della Classe E - Modalità di tipo E, viene tolto l’ampliamento dei 100mc. per gli edifici della classe E in quanto di difficile e controversa attuazione.

➤ Art.43 DESTINAZIONI D’USO NELLE UNITA’ DI PIANO (ZONA CENTRO STORICO)

La variante prevede l’aggiornamento del testo normativo in merito all’apertura di sportelli bancari (Figura 4), da attuarsi all’esterno dell’ambito individuato graficamente nella tavola n.7 del P.I. della variante. In particolare viene prevista una deroga alla normativa generale nel caso vengano attuati degli interventi di riqualificazione delle aree limitrofe e/o contermini approvate dalla Giunta Comunale.

➤ Art. 46 DISCIPLINA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI  
INTERNI ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO approvati in data anteriore al 19  
marzo 1990.

Viene tolta la dicitura del 19 marzo 1990 di riferimento alla deliberazione comunale in quanto superata e aggiunte le deliberazioni di Giunta Comunale.

Il testo normativo viene inoltre integrato introducendo nuovi articoli che vanno a precisare le modalità di gestione del territorio introdotte dalla L.R.11/2004, già previste dal P.A.T., a cui il Piano degli Interventi dà attuazione.

In particolare i nuovi articoli corrispondono a:

- Art.15.1      ACCORDI DI PROGRAMMA
- Art.15.2      INTESE
- Art.15.3      ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
- Art.15.4      COMPENSAZIONI
- Art.15.5      CREDITI

Come detto i contenuti normativi di questi articoli costituiscono le modalità applicative di quanto indicato dalla legge regionale e dagli indirizzi strategici previsti dal P.A.T..

Le scelte ed i contenuti della variante, oltre alla precedente sommaria descrizione sopra indicata, sono riscontrabili dalla comparazione tra l'elaborato grafico n.1 "Piano degli Interventi vigente", e l'elaborato grafico n.2 "Piano degli Interventi variante", dall'elaborato n.3 testo delle Norme Tecniche di Attuazione con evidenziate in rosso le parti modificate e/o integrate, e dall'elaborato n.7 stralcio del testo comparato del Regolamento Edilizio "Allegato A".

**Devono considerarsi non accolte le richieste di trasformazione urbanistica e di modifica alla normativa vigente, che non risultano dalla comparazione degli elaborati come sopra indicato.**

Il non accoglimento è conseguenza della non conformità delle richieste agli obiettivi, ai contenuti e alle finalità della variante, volta, come specificato, prevalentemente al contenimento del consumo di suolo ed alla conferma della normativa specifica per la parti non modificate e/o integrate dalla variante.

## 7. DIMENSIONAMENTO

La variante prevede modifiche puntuali alla zonizzazione, con il cambio di destinazione di aree da zona agricola a zona insediativa, da aree a servizi a zone residenziali con capacità insediativa di tipo diverso; sono poi previsti, nell'ambito degli accordi di pianificazione, volumetrie estese a tutta l'area interessata ma edificabile solo su superfici particolarmente contenute e/o mediante trasferimento della stessa come credito edilizio su ambiti diversi, interventi comunque sempre puntuali e mai di tipo estensivo.

Il P.A.T. prevede una capacità insediativa distinta tra volume utilizzabile per nuovi insediamenti pari a mc. 1.284.232, di cui mc. 389.424 per nuovi insediamenti di tipo privato.

**Tabella 1 Previsione P.A.T.**

|                        | Privato           |            | Pubblico          |            | Totale              |
|------------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|---------------------|
| Previsione P.A.T.      | 2.335.275 mc      | 60%        | 1.556.850 mc      | 40%        | 3.892.125 mc        |
| Capacità residua P.I.. | 1.945.851 mc      |            | 662.042 mc        |            | 2.607.893 mc        |
| Previsione P.A.T.      | <b>389.424 mc</b> | <b>30%</b> | <b>894.808 mc</b> | <b>70%</b> | <b>1.284.232 mc</b> |

Il P.A.T. per l'acquisizione di aree a servizi mediante compensazione e/o incentivi per l'attuazione di interventi di riqualificazione e



riconversione, prevede ancora una potenzialità edificatoria di altri mc.  
800.000 da suddividere, in ogni caso come la precedente negli ambiti  
territoriali omogenei previsti dal P.A.T. stesso.

| CAPACITA' INSEDIATIVA DEL P.A.T.                                 |                 |            |                     |                   |                |         |
|--|-----------------|------------|---------------------|-------------------|----------------|---------|
| VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE del P.R.G. VIGENTE   |                 |            |                     |                   |                |         |
| DESTINAZIONI DI P.R.G.   |                 | Superficie | Volume singole zone | Vol.totale        | Volume residuo |         |
|  |                 | mq.        | mc.                 | mc.               | mc.            |         |
| ESPANSIONE   | Espansione 1    | -          | -                   | -                 | 112.696        |         |
|  | Espansione 2    | -          | -                   | -                 |                |         |
|  | Espansione 3    | -          | -                   | -                 |                |         |
|  | Espansione 4    | 75.130     | 112.696             | 112.696           |                |         |
| COMPLETAMENTO  | Completamento 1 | 202.320    | 1.416.238           | 35.465.398 (2)    | -              |         |
|  | Completamento 2 | 387.682    | 1.550.717           |                   |                |         |
|  | Completamento 3 | 2.428.748  | 7.285.243           |                   |                |         |
|  | Completamento 4 | 12.606.099 | 25.212.200          |                   |                |         |
| ZONA RESIDENZIALE SPECIALE                                       |                 | 9.214      | 15.190              | 15.190            | 15.190         |         |
| ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1)                                  |                 | -          | 60.000              | 60.000            | 60.000         |         |
| ZONA di PEREQUAZIONE URBANA                                      |                 | 60.000     | 30.000              | 1.103.951         | 1.103.951      |         |
| ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA                                   |                 | 3.001.364  | 750.229             |                   |                |         |
| ZONA DI PEREQUAZIONE AMBIENTALE                                  |                 | 2.158.146  | 323.722             |                   |                |         |
| AREE INCLUSE nel PIANO di ZONA PEEP (3)                          |                 | -          | 234.845             | 324.417           | 662.041 (6)    |         |
| ZONA DESTINATA all'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA                |                 | -          | 89.572              |                   |                |         |
| VOLUME di EDILIZIA PUBBLICA NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA |                 | -          | 72.106              | 187.557           |                |         |
| ALLOGGI CONVENZIONATI NELLE ZONE DI PEREQUAZIONE INTEGRATA       |                 | -          | 43.772              | 150.068           |                |         |
| TUTELA dello STATO di FATTO                                      |                 | 351.291    | 200.000 (4)         | 200.000           |                | 200.000 |
| ZONE DIREZIONALE IR1   |                 | 39.557     | 35.600              | 35.600            |                | 35.600  |
| ZONA DIREZIONALE IR2   |                 | 194.646    | 194.645             | 194.645           | 194.645        |         |
| ZONA DIREZIONALE ID  |                 | 238.694    | 78.769              | 78.769            | 78.769         |         |
| ZONA DIREZIONE (IFP, PP1)  |                 | 72.187     | 145.000 (5)         | 145.000           | 145.000        |         |
| <b>TOTALE VOLUME MC.</b>   |                 |            |                     | <b>38.073.291</b> |                |         |

|   |           |                         |
|---|-----------|-------------------------|
| VOLUME RESIDUO DA P.R.G.                            | 2.607.892 |                         |
| VOLUME AGGIUNTIVO DA P.A.T.                         | 2.084.232 | pari ad ABITANTI 10.743 |
| VOLUME TOTALE RESIDUO P.R.G. E AGGIUNTIVO DA P.A.T. | 4.692.124 | pari ad ABITANTI 24.185 |
| POPOLAZIONE RESIDENTE                               |           | 210.173                 |
| <b>ABITANTI TOTALI</b>                              |           | <b>234.358</b>          |

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

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

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO  
ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

La variante separa la volumetria prevista calcolando quella relativa alle zone di nuova edificazione quali:

le zone insediative periurbane, per le quali viene prevista una volumetria una tantum di mc.600 per ogni nuova richiesta accolta; le zone residenziali derivanti da trasformazioni contenute e limitate ed aggiustamenti di lotti generalmente già edificati. Per queste tipologie il volume viene sottratto da quello previsto dal P.A.T. per i nuovi insediamenti e complessivamente viene programmata la realizzazione di **mc.6.737** su una superficie di mq. 28.000.

Non vengono considerate le volumetrie relative alla trasformazione delle aree a servizi di quartiere servizi civici in zone di perequazione urbana, corrispondenti ad una volumetria complessiva di mc.2.066 in quanto volume inferiore a quello già consentita ancorché con destinazione diversa.

Le aree classificate come zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto non generano nuove cubature, e quelle previste riguardano generalmente aree non edificate (golene ecc). Le aree per le quali viene modificata la destinazione urbanistica da zona edificabile a zone prive di edificabilità (aree a destinazione soggetta a tutela dello stato di

fatto, zone agricole ecc..) esprimono una potenzialità edificatoria che viene sottratta a quella prevista per i nuovi insediamenti.

In particolare il dimensionamento della variante relativo alla volumetria destinata dal P.A.T. ai nuovi sviluppi insediativi è precisato dalla tabella 2.

Per quanto riguarda le aree individuate come ambiti da sottoporre ad "Accordo di Pianificazione" ed individuate con apposite schede, è stata assegnata una potenzialità edificatoria con rapporti di edificazione di 0,15/0,25 metri cubi per metro quadrato, da utilizzare in lotti all'interno degli stessi ambiti o definiti come crediti edilizi.

La potenzialità edificatoria complessiva espressa è strettamente funzionale all'acquisizione e realizzazione delle aree a servizi e quindi la volumetria costituisce compensazione urbanistica alternativa ai procedimenti espropriativi e pertanto la stessa va a ridurre le potenzialità prevista dal P.A.T. per tali utilizzazioni stabilita in mc.800.000.

La variante interessa una superficie di mq.377.123 di cui edificabili mq.36.546 per una volumetria complessiva di mc.68.790, rapporti meglio specificati nelle schede facenti parte della variante.

**Tabella 2 : Volume residuo del P.A.T.**

| <b>Volume<br/>previsto dal<br/>P.A.T. mc.</b> | <b>Volume<br/>previsto dalla<br/>Variante mc.</b> | <b>Volume residuo<br/>del<br/>P.A.T. mc.</b> |
|---|---|--|
| a)  | b)  | a) – b)                                      |
| 800.000 mc                                    | 68.790 mc   | 731.210 mc                                   |

Complessivamente la variante prevede una capacità insediativa di mc.6737 per nuovi insediamenti, e mc.68.790 di compensazione e corrispondenti a mc.75.522, pari ad una popolazione prevista, considerato il rapporto di 194 mc/ab. (metri cubi per abitante) di 389 abitanti.

**A) CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE AL P.I. PER INTERVENTI PRIVATI**

| DESTINAZIONI DI ZONA            |                 | Indice Territoriale | A.T.O.1 |    | A.T.O.2 |        | A.T.O.3 |        | A.T.O.4 |       | A.T.O.5 |         | INTERO TERRITORIO COMUNALE |         |
|---------------------------------|-----------------|---------------------|---------|----|---------|--------|---------|--------|---------|-------|---------|---------|----------------------------|---------|
|                                 |                 |                     | mq      | mc | mq      | mc     | mq      | mc     | mq      | mc    | mq      | mc      | mq                         | mc      |
| COMPLETAMENTO                   | Completamento 1 | 7 mc/mq             | 0       | 0  | 0       | 0      | 0       | 0      | 0       | 0     | 0       | 0       | 0                          | 0       |
|                                 | Completamento 2 | 4 mc/mq             | 0       | 0  | -2      | -9     | 0       | 0      | 0       | 0     | 0       | 0       | -2                         | -9      |
|                                 | Completamento 3 | 3 mc/mq             | 0       | 0  | -329    | -988   | 0       | 0      | 0       | 0     | 0       | 0       | -329                       | -988    |
|                                 | Completamento 4 | 2 mc/mq             | 0       | 0  | -884    | -1 767 | 471     | 943    | 1 610   | 3 220 | 970     | 1 939   | 2 168                      | 4 335   |
| ZONA RESIDENZIALE SPECIALE      |                 | 3 mc/mq             | 0       | 0  | 0       | 0      | -272    | -816   | 0       | 0     | 0       | 0       | -272                       | -816    |
| ZONA di PEREQUAZIONE URBANA (2) |                 | 0.50 mc/mq          | 0       | 0  | 187     | 94     | -2 828  | -1 414 | 3 980   | 1 990 | -985    | -492    | 354                        | 177     |
| ZONA di PEREQUAZIONE INTEGRATA  |                 | 0.25 mc/mq          | 0       | 0  | -742    | -186   | 0       | 0      | 918     | 230   | -41 867 | -10 467 | -41 692                    | -10 423 |
| ZONA di PEREQUAZIONE AMBIENTALE |                 | 0.15 mc/mq          | 0       | 0  | -546    | -82    | 0       | 0      | 4 584   | 688   | 325     | 49      | 4 363                      | 654     |
|                                 |                 |                     | lotti   | mc | lotti   | mc     | lotti   | mc     | lotti   | mc    | lotti   | mc      | lotti                      | mc      |
| ZONA INSEDIATIVA PERIURBANA (1) |                 | 600 mc/lotto        | 0       | 0  | 3       | 1 800  | 3       | 1 800  | 7       | 4 200 | 10      | 6 000   | 23                         | 13 800  |

1) il volume della zona insediativa periurbana è calcolato in 600mc/lotto per il numero di lotti assegnati

2) non è considerato il volume delle zone di perequazione urbana che risulta dalla conversione di servizi di quartiere - centri civici

| TOTALI A)        | A.T.O.1 | A.T.O.2 | A.T.O.3 | A.T.O.4 | A.T.O.5 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| volume           | 0       | -1 137  | 513     | 10 327  | -2 971  |
| pari ad ABITANTI | 0       | -6      | 3       | 53      | -15     |

| VOLUME PREVISTO DA P.A.T. |         |
|---------------------------|---------|
| mc                        | 389 424 |
| pari ad ABITANTI          | 2 007   |

| VOLUME UTILIZZABILE CON LA VARIANTE |       |
|-------------------------------------|-------|
| mc                                  | 6 732 |
| pari ad ABITANTI                    | 35    |

| VOLUME RESIDUO P.A.T. |         |
|-----------------------|---------|
| mc                    | 382 692 |
| pari ad ABITANTI      | 1 973   |

**B) CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA VARIANTE AL P.I. PER ACCORDI COMPENSATIVI**

| ACCORDI COMPENSATIVI   | A.T.O.1 |    | A.T.O.2 |       | A.T.O.3 |    | A.T.O.4 |        | A.T.O.5 |        | INTERO TERRITORIO COMUNALE |        |
|--|---------|----|---------|-------|---------|----|---------|--------|---------|--------|----------------------------|--------|
|  | n.      | mc | n.      | mc    | n.      | mc | n.      | mc     | n.      | mc     | n.                         | mc     |
| LOTTE EDIFICABILI PREVISTI<br>IN ACCORDI TRA SOGGETTI PRIVATI E COMUNE | 0       | 0  | 1       | 1 453 | 0       | 0  | 8       | 25 784 | 5       | 27 381 | 14                         | 54 618 |
| CREDITI EDILIZI PREVISTI<br>IN ACCORDI TRA SOGGETTI PRIVATI E COMUNE   | 0       | 0  | 1       | 4 800 | 0       | 0  | 3       | 8 143  | 2       | 1 229  | 6                          | 14 172 |
| TOTALI   | 0       | 0  | 2       | 6 253 | 0       | 0  | 11      | 33 927 | 7       | 28 610 | 20                         | 68 790 |

| TOTALI B)        | A.T.O.1 | A.T.O.2 | A.T.O.3 | A.T.O.4 | A.T.O.5 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| volume           | 0       | 6 253   | 0       | 33 927  | 28 610  |
| pari ad ABITANTI | 0       | 32      | 0       | 175     | 147     |

| VOLUME PREVISTO DA P.A.T. |         |
|---------------------------|---------|
| mc                        | 800 000 |
| pari ad ABITANTI          | 4 124   |

| VOLUME UTILIZZABILE CON LA VARIANTE |        |
|-------------------------------------|--------|
| mc                                  | 68 790 |
| pari ad ABITANTI                    | 355    |

| VOLUME RESIDUO P.A.T. |         |
|-----------------------|---------|
| mc                    | 731 210 |
| pari ad ABITANTI      | 3 769   |

**RIEPILOGO A)+B)**

| TOTALI A) +B)    | A.T.O.1 | A.T.O.2 | A.T.O.3 | A.T.O.4 | A.T.O.5 |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| volume           | 0       | 5 116   | 513     | 44 254  | 25 639  |
| pari ad ABITANTI | 0       | 26      | 3       | 228     | 132     |

| VOLUME UTILIZZABILE CON LA VARIANTE |        |
|-------------------------------------|--------|
| mc                                  | 75 522 |
| pari ad ABITANTI                    | 389    |

## **8. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE (S.A.U.)**

Il Piano di Assetto del Territorio vigente stabilisce la quota .massima di superficie agricola trasformabile per i nuovi insediamenti, fissando una superficie di mq.216.856 circa.

La variante, da un lato, prevede una riduzione di questa superficie trasformabile per effetto delle nuove destinazioni che questa prevede, dall'altro la compensazione della stessa derivante dalla riclassificazione di aree prevalentemente destinate dal P.I. a verde pubblico in zona agricola.

La tabella che segue specifica la superficie che viene sottratta al territorio agricolo e quella che viene riassegnata allo stesso in rapporto con quella prevista in trasformazione dal P.A.T., dalla quale emerge che la superficie trasformabile prevista dalla variante è pari a mq.28.000 contenuta in quella complessiva previsto dal P.A.T., che viene peraltro aumentata di altri mq.246.000 di zone trasformate in agricole per una S.A.U. complessiva di circa mq.462.952, da verificare sulla base degli atti di indirizzo specifici.

**Tabella S.A.U. residua del P.A.T. integrata dalla variante**

| Superficie S.A.U. trasformabile dal P.A.T. <i>mq.</i> | Superficie S.A.U. trasformata dalla variante <i>mq.</i> | Superficie residua trasformabile dalla P.A.T. <i>mq.</i> | Superficie riclassificata come Zona Agricola dalla variante <i>mq.</i> | Nuova S.A.U. <i>mq.</i> |
|---|---|--|--|-------------------------|
| a)  | b)  | c)   | d)   | e)                      |
| 216.856   | 28.000  | a)-b)  | 274.096  | c) + d)                 |
|   |   | 188.856  |  | 462.952                 |

## 9. VERIFICA STANDARDS

La variante prevede un volume contenuto all'interno della potenzialità edificatoria del P.A.T. e quindi coerente con la dotazione di aree a servizi già esistenti e programmate dallo stesso strumento di pianificazione di livello strategico.

Nella revisione e riconfigurazione delle aree a servizi già previste dal Piano degli Interventi vigente, la variante riclassifica come zona agricola e/o con destinazioni prive di edificabilità aree già previste generalmente a servizi, con una prevalenza di verde pubblico.

Altre aree a servizi di quartiere: parcheggi, servizi civici, verde pubblico, sono state ancora riclassificate con utilizzazioni diverse, con nuove potenzialità edificatorie o con il riconoscimento dello stato di fatto dove già edificate.



In generale poi per quanto riguarda le aree a servizi incluse in ambiti da sottoporre ad accordi di pianificazione, dove già definiti con schede specifiche, una parte contenuta di superficie viene sottratta all'utilizzazione pubblica per consentire la compensazione e l'attuazione del credito edilizio.

E' fondamentale ricordare che le aree a standards hanno una validità di cinque anni rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi e considerato che quelle indicate dal P.I. vigente sono state reiterate già dal 2007, le stesse risultano pertanto decadute ed il Consiglio Comunale nell'ambito della variante al P.I. deve indicare quali devono essere reiterate e/o modificate nella classificazione ancorché questo dato vada a modificare le quantità indicate dal P.A.T., sempre comunque nel rispetto della dotazione minima prevista dalla L.R.11/2004.

Le modifiche proposte dalla variante sono state pertanto confrontate con le previsioni indicate dal P.A.T. al fine di verificare la compatibilità delle proposte con il dimensionamento del P.A.T. stesso ed il rispetto della dotazione di aree a servizi in rapporto al numero di abitanti sempre previsto dalla vigente L.R. 11/2004.

Complessivamente la variante prevede una riduzione di aree a servizi di mq.803.835 suddivise per le varie fattispecie di servizi, come

indicato al precedente punto 6, suddivisi su tutto il territorio comunale, e per le varie A.T.O. indicate dal P.A.T., come evidenziato dal confronto degli elaborati 1 e 2 della variante e riportato in tabella 2.

**Tabella 2 Verifica degli standards conseguente alla variante**

| AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 234.358* |  |   |  |                             |                   |                                    |                  |   |                  |           |
|--|--|---|--|-----------------------------|-------------------|------------------------------------|------------------|---|------------------|-----------|
|  | DESTINAZIONE   | Superfici modificate dalla variante al P.I.       | Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 234'358 ab.(1) | Nuove superfici di variante |                   | Superficie di legge L.R. 11/04 (2) |                  | Differenza tra prevista e di legge (1)- (2) |                  |           |
|  |  | mq.   | mq.  |                             | Rapporto mq./ab.  | mq.                                | Rapporto mq./ab. | Mq.   |                  |           |
| SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI  | ISTRUZIONE   | 1 683   | 740 229  | 741 912                     | 3.2               | 1 054 611                          | 4.50             | -312 699                                    |                  |           |
|  | SERVIZI CIVICI   | -15 286   | 264 209  | 248 923                     | 1.1               | 703 074                            | 3.00             | -454 151                                    |                  |           |
|  | SERVIZI RELIGIOSI  | 0   | 641 638  | 641 638                     | 2.7               | 351 537                            | 1.50             | 290 101                                     |                  |           |
|  | VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE  | -31 681   | 3 060 221  | 3 028 540                   | 12.9              | 3 515 370                          | 15.0             | -486 830                                    |                  |           |
|  | PARCHEGGI  | -331  | 871 621  | 871 290                     | 3.7               | 820 253                            | 3.50             | 51 037                                      |                  |           |
|  | <b>TOTALE</b>  | <b>-45 614</b>                                    | <b>5 577 918</b>   | <b>5 532 304</b>            | <b>23.61</b>      | <b>6 444 845</b>                   | <b>27.5</b>      | <b>-912 541</b>                             |                  |           |
|  | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE DEL P.R.G.VIGENTE **                 |   | 3 855 870  | 3 833 440                   | 16.36             |                                    |                  | 3 833 440                                   |                  |           |
|  | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.) | -22 430   | 198 600  | 198 600                     | 0.8               |                                    |                  | 198 600                                     |                  |           |
|  | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)              |   | 123 711  | 123 711                     | 0.5               |                                    |                  | 123 711                                     |                  |           |
|  | <b>TOTALE</b>  | <b>-68 044</b>                                    | <b>9 756 099</b>   | <b>9 688 055</b>            | <b>41.34</b>      | <b>6 444 845</b>                   | <b>27.5</b>      | <b>3 243 210</b>                            |                  |           |
| SERVIZI DI INTERESSE GENERALE  | SERVIZI URBANI   | VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE              | -709 155   | 4 756 485                   | 9 789 003         | 9 072 044                          | 38.71            | 3 515 370                                   | 15.0             | 5 556 674 |
|  |  | VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE | -6 756   | 3 237 641                   |                   |                                    |                  |   |                  |           |
|  |  | AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"             | -1 048   | 1 794 877                   |                   |                                    |                  |   |                  |           |
|  |  | AREA ISTRUZIONE SUPERIORE                         | 0  | 823 208                     | 823 208           | 3.51                               | 351 537          | 1.50  | 471 671          |           |
|  |  | ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'                   | 0  | 541 120                     | 541 120           | 2.31                               | 234 358          | 1.00  | 306 762          |           |
|  |  | <b>TOTALE</b>                                     | <b>-716 959</b>  | <b>11 153 331</b>           | <b>10 436 372</b> | <b>44.53</b>                       | <b>4 101 265</b> | <b>17.50</b>                                | <b>6 335 107</b> |           |
|  | ALTRI SERVIZI  | ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE          | -18 833  | 5 627 399                   | 5 608 567         | 23.93                              |                  |   | 5 608 567        |           |
| <b>TOTALE GENERALE</b>   | <b>A B C</b>   | <b>-803 835</b>                                   | <b>26 536 830</b>  | <b>25 732 994</b>           | <b>109.80</b>     | <b>10 546 110</b>                  | <b>45.00</b>     | <b>15 186 884</b>                           |                  |           |

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

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

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

|               | urbana mq.       | pat     | var pi    |        |                      |  |
|---------------|------------------|---------|-----------|--------|----------------------|--|
|               | 272 612          | 6 963   | 279 575   | x 0.50 | 139 788 mq.          |  |
|               | 3 001 364        | -41 692 | 2 959 672 | x 0.70 | 2 071 771 mq.        |  |
|               | 2 158 146        | 4 363   | 2 162 509 | x 0.75 | 1 621 882 mq.        |  |
| <b>TOTALE</b> | <b>6 432 122</b> |         |           |        | <b>3 833 440 mq.</b> |  |

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

mq. 9 756 099 pari a mq./ab. 41.6

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

mq. 11 153 331 pari a mq./ab. 47.6

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

mq. 5 627 399 pari a mq./ab. 24.0

per un totale  
16 780 730

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

mq. 26 536 830 pari a mq./ab. 113.23

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

mq. 6 444 845

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

mq. 4 101 265

**DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE**

mq. 10 546 110

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

La verifica delle aree a servizi per abitante, considerate le scelte operate con la variante, non può essere effettuata esclusivamente in rapporto agli abitanti insediabili con la variante, ma in relazione agli abitanti insediabili complessivi previsti dal P.A.T.. La verifica effettuata, come dimostrato dalla tabella 2, evidenzia come il Piano degli Interventi ed il Piano di Assetto del Territorio prevedano una dotazione di aree a standards di 109,80 mq./ab. calcolata su mc. 234'358 abitati, a fronte dei 45 mq/abitante previsti dalla L.R.11/2004.

**Con la presente variante al P.I. il Consiglio Comunale conferma e reitera le aree a servizi previste negli elaborati grafici facenti parte della stessa, la cui acquisizione potrà essere effettuata sulla scorta di quanto stabilito dalle Norme Tecniche di Attuazione con la “compensazione” ed il “credito edilizio”.**

#### **10. AMBITI TERRITORIALI OMOGENEE (A.T.O.)**

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in cinque ambiti territoriali omogenei, assegnando agli stessi una potenzialità edificatoria ed una dotazione di aree a standards. La variante non va ad alterare le previsioni

del P.A.T. , ma prevede una capacità insediativa coerente con le previsioni di ordine superiore, così come per la dotazione degli standards, ancorché questi siano stati rivisti in funzione sia della loro decadenza che della funzionalità localizzativa.

Le verifiche sono meglio evidenziate dal confronto con le tabelle sotto riportate.

| AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 29.118* |  |   |  |                  |                                   |                  |  |
|---|--|---|--|------------------|-----------------------------------|------------------|--|
| ATO 1   |  |   |  |                  |                                   |                  |  |
|   | DESTINAZIONE   | Superfici modificate dalla variante al P.I. | Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 29.118ab.(1) |                  | Superficie di legge L.R. 11/04(2) |                  | Differenza tra prevista e di legge (1)-(2) |
|   |  | mq.   | mq.  | Rapporto mq./ab. | mq.                               | Rapporto mq./ab. | Mq.  |
| SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI   | ISTRUZIONE   | 0   | 69 786   | 2.4              | 131 031                           | 4.50             | -61 245                                    |
|   | SERVIZI CIVICI   | 0   | 0  | 0.0              | 87 354                            | 3.00             | -87 354                                    |
|   | SERVIZI RELIGIOSI  | 0   | 81 747   | 2.8              | 43 677                            | 1.50             | 38 070                                     |
|   | VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE  | 0   | 526 010  | 18.1             | 436 770                           | 15.0             | 89 240                                     |
|   | PARCHEGGI  | 0   | 50 000   | 1.7              | 101 913                           | 3.50             | -51 913                                    |
|   | <b>A</b> TOTALE  | 0   | 727 543  | 24.99            | 800 745                           | 27.5             | -73 202                                    |
|   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **                                   |   |  | 0.00             |                                   |                  | 0  |
|   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.) |   |  | 0.00             |                                   |                  | 0  |
|   | <b>TOTALE</b>  | 0   | 727 543  | 24.99            | 800 745                           | 27.5             | -73 202                                    |
|   | VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE   | 0   | 0  |                  |                                   |                  |  |
| SERVIZI DI INTERESSE GENERALE   | VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE  | 0   | 30 000   | 1.03             | 436 770                           | 15.0             | -406 770                                   |
|   | AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"  | 0   | 0  |                  |                                   |                  |  |
|   | AREA ISTRUZIONE SUPERIORE  | 0   | 247 707  | 8.51             | 43 677                            | 1.50             | 204 030                                    |
|   | ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'  | 0   | 208 000  | 7.14             | 29 118                            | 1.00             | 178 882                                    |
|   | <b>TOTALE</b>  | 0   | 485 707  | 16.68            | 509 565                           | 17.50            | -23 858                                    |
|   | ALTRI SERVIZI  | ALTERE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE   | 0  | 459 390          | 15.78                             |                  |  |
| <b>C</b> <b>TOTALE GENERALE</b>   | <b>A</b> <b>B</b> <b>C</b>   | 0   | 1 672 640  | 57.44            | 1 310 310                         | 45.00            | 362 330                                    |

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

\* Popolazione residente pari a 29.118 alla data del 31.12.2007

|   |     |           |                |       |                            |
|---|-----|-----------|----------------|-------|----------------------------|
| Aree a servizi pubblici di quartiere complessive previste del P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica insediabile di 29.118 | mq. | 727 543   | pari a mq./ab. | 24.99 |                            |
| Aree a servizi urbani complessivi previste dal P.A.T. in rapporto ad una popolazione teorica di 29.118                            | mq. | 485 707   | pari a mq./ab. | 16.68 | } per un totale<br>945 097 |
| Altre aree a servizi di interesse generale complessive previste dal P.A.T.  | mq. | 459 390   | pari a mq./ab. | 15.78 |                            |
| <b>DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI PREVISTI IN RAPPORTO AGLI ABITANTI PARI A 29.118</b>   | mq. | 1 672 640 | pari a mq./ab. | 57.44 |                            |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge                                | 800 745              |
| Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge | 509 565              |
| <b>DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE</b>            | <b>MQ. 1 310 310</b> |

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

| AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 68.786* |                                       |  |   |  |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|---|---------------------------------------|--|---|--|-----------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|--|-----------|
| ATO 2   |                                       | DESTINAZIONE   | Superfici modificate dalla variante al P.I. | Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 68786 ab.(1) | Nuove superfici di variante |                  | Superficie di legge L.R. 11/04 (2) |                  | Differenza tra prevista e di legge (1)-(2) |           |
|   |                                       |  | mq.   | mq.  |                             | Rapporto mq./ab. | mq.                                | Rapporto mq./ab. | Mq.  |           |
| SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI   | A                                     | ISTRUZIONE   | 0   | 247 863  | 247 863                     | 3.6              | 309 536                            | 4.50             | -61 673                                    |           |
|   |                                       | SERVIZI CIVICI   | 0   | 60 749   | 60 749                      | 0.9              | 206 357                            | 3.00             | -145 608                                   |           |
|   |                                       | SERVIZI RELIGIOSI  | 0   | 190 918  | 190 918                     | 2.8              | 103 179                            | 1.50             | 87 739                                     |           |
|   |                                       | VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE  | -9 183                                      | 762 203  | 753 020                     | 10.9             | 1 031 787                          | 15.0             | -278 767                                   |           |
|   |                                       | PARCHEGGI  | -526  | 291 850  | 291 324                     | 4.2              | 240 750                            | 3.50             | 50 573                                     |           |
|   |                                       | <b>TOTALE</b>  | <b>-9 709</b>                               | <b>1 553 583</b>   | <b>1 543 875</b>            | <b>22.44</b>     | <b>1 891 610</b>                   | <b>27.5</b>      | <b>-347 735</b>                            |           |
|   |                                       | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **                                   |   | 1 000 536  | 999 701                     | 14.53            |                                    |                  | 999 701                                    |           |
|   |                                       | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.) | -836  | 33 099   | 33 099                      | 0.48             |                                    |                  | 33 099                                     |           |
|   |                                       | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)              |   | 42 315   | 42 315                      | 0.62             |                                    |                  | 42 315                                     |           |
|   |                                       | <b>TOTALE</b>  | <b>-10 544</b>                              | <b>2 629 533</b>   | <b>2 618 989</b>            | <b>38.07</b>     | <b>1 891 610</b>                   | <b>27.5</b>      | <b>727 379</b>                             |           |
| SERVIZI DI INTERESSE GENERALE   | SERVIZI URBANI                        | VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE   | -174 239                                    | 1 190 959  | 4 005 342                   | 4 004 360        | 58.21                              | 1 031 787        | 15.0                                       | 2 972 573 |
|   |                                       | VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE  | -982  | 1 019 506  |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|   | AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT" | -1 048   | 1 794 877                                   |  |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|   | AREA ISTRUZIONE SUPERIORE             | 0  | 76 001                                      | 76 001   | 1.10                        | 103 179          | 1.50                               | -27 178          |  |           |
|   | ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'       | 0  | 0   | 0  | 0.00                        | 68 786           | 1.00                               | -68 786          |  |           |
|   | <b>TOTALE</b>                         | <b>-176 269</b>  | <b>4 081 343</b>                            | <b>3 905 074</b>   | <b>56.77</b>                | <b>1 203 752</b> | <b>17.50</b>                       | <b>2 876 609</b> |  |           |
| ALTRI SERVIZI   | C                                     | ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE   | 0   | 974 121  | 974 121                     | 14.16            |                                    |                  | 974 121                                    |           |
|   |                                       | <b>TOTALE GENERALE</b>   | <b>-186 813</b>                             | <b>7 684 997</b>   | <b>7 498 184</b>            | <b>109.01</b>    | <b>3 095 361</b>                   | <b>45.00</b>     | <b>4 578 110</b>                           |           |

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

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

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

|               | urbana mq.       | pat  | var pi  |        |                    |
|---------------|------------------|------|---------|--------|--------------------|
|               | 68 868           | 187  | 69 055  | x 0.50 | 34 528 mq.         |
|               | 877 526          | -742 | 876 783 | x 0.70 | 613 748 mq.        |
|               | 469 113          | -546 | 468 566 | x 0.75 | 351 425 mq.        |
| <b>TOTALE</b> | <b>1 415 506</b> |      |         |        | <b>999 701 mq.</b> |

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

mq. 2 629 533 pari a mq./ab. 38.23

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

mq. 4 081 343 pari a mq./ab. 59.33

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

mq. 974 121 pari a mq./ab. 14.16

per un totale  
5 055 464

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

mq. 7 684 997 pari a mq./ab. 111.72

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

1 891 610

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

1 203 752

**DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE**

mq. 3 095 361

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

| AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 17.985* |   |  |   |  |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|---|---|--|---|--|-----------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|--|-----------|
| ATO 3   |   | DESTINAZIONE   | Superfici modificate dalla variante al P.I. | Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 17985 ab.(1) | Nuove superfici di variante |                  | Superficie di legge L.R. 11/04 (2) |                  | Differenza tra prevista e di legge (1)-(2) |           |
|   |   |  | mq.   | mq.  |                             | Rapporto mq./ab. | mq.                                | Rapporto mq./ab. | Mq.  |           |
| SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI   | A | ISTRUZIONE   | 0   | 75 889   | 75 889                      | 4.2              | 80 932                             | 4.50             | -5 043                                     |           |
|   |   | SERVIZI CIVICI   | 0   | 34 266   | 34 266                      | 1.9              | 53 955                             | 3.00             | -19 689                                    |           |
|   |   | SERVIZI RELIGIOSI  | 0   | 52 047   | 52 047                      | 2.9              | 26 977                             | 1.50             | 25 070                                     |           |
|   |   | VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE  | -22 130                                     | 471 757  | 449 627                     | 25.0             | 269 775                            | 15.0             | 179 852                                    |           |
|   |   | PARCHEGGI  | -2 578                                      | 108 985  | 106 407                     | 5.9              | 62 947                             | 3.50             | 43 460                                     |           |
|   |   | <b>TOTALE</b>  | <b>-24 708</b>                              | <b>742 944</b>   | <b>718 236</b>              | <b>39.94</b>     | <b>494 587</b>                     | <b>27.5</b>      | <b>223 649</b>                             |           |
|   |   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **                                   |   | 110 556  | 109 141                     | 6.07             |                                    |                  | 109 141                                    |           |
|   |   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.) | -1 414                                      | 0  | 0                           | 0.00             |                                    |                  | 0  |           |
|   |   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)              |   | 11 064   | 11 064                      | 0.62             |                                    |                  | 11 064                                     |           |
|   |   | <b>TOTALE</b>  | <b>-26 122</b>                              | <b>864 563</b>   | <b>838 442</b>              | <b>46.62</b>     | <b>494 587</b>                     | <b>27.5</b>      | <b>343 854</b>                             |           |
| SERVIZI DI INTERESSE GENERALE   | B | VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE   | -53 969                                     | 1 312 482  |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|   |   | VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE  | -59   | 471 576  | 1 784 058                   | 1 783 999        | 99.19                              | 269 775          | 15.0                                       | 1 514 224 |
|   |   | AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"  | 0   | 0  |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|   |   | AREA ISTRUZIONE SUPERIORE  | 0   | 22 354   | 22 354                      | 1.24             | 26 977                             | 1.50             | -4 623                                     |           |
|   |   | ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'  | 0   | 2 718  | 2 718                       | 0.15             | 17 985                             | 1.00             | -15 267                                    |           |
|   |   | <b>TOTALE</b>  | <b>-54 028</b>                              | <b>1 809 130</b>   | <b>1 755 102</b>            | <b>97.59</b>     | <b>314 737</b>                     | <b>17.50</b>     | <b>1 494 334</b>                           |           |
| ALTRI SERVIZI   | C | ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE   | -118  | 1 299 482  | 1 299 364                   | 72.25            |                                    |                  | 1 299 364                                  |           |
|   |   | <b>TOTALE GENERALE</b>   | <b>-80 268</b>                              | <b>3 973 175</b>   | <b>3 892 907</b>            | <b>216.45</b>    | <b>809 325</b>                     | <b>45.00</b>     | <b>3 137 552</b>                           |           |

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

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

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

|               | urbana mq. | pat     | var pi |        |             |
|---------------|------------|---------|--------|--------|-------------|
|               | 22 690     |         | -2 828 | 19 862 | x 0.50      |
|               | 94 249     |         | 0      | 94 249 | x 0.70      |
|               | 44 315     |         | 0      | 44 315 | x 0.75      |
| <b>TOTALE</b> |            | 161 254 |        |        |             |
|               |            |         |        |        | 109 141 mq. |

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

mq. 864 563 pari a mq./ab. 48.07

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

mq. 1 809 130 pari a mq./ab. 100.59

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

mq. 1 299 482 pari a mq./ab. 72.25

per un totale  
3 108 612

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

mq. 3 973 175 pari a mq./ab. 220.92

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge 494 587  
Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge 314 737

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE mq. 809 325

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015



| AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 59.135* |  |  |                             |                  |                                    |                  |  |                  |         |
|---|--|--|-----------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|--|------------------|---------|
| ATO 4   |  |  |                             |                  |                                    |                  |  |                  |         |
| DESTINAZIONE  | Superfici modificate dalla variante al P.I.  | Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 59135 ab.(1) | Nuove superfici di variante |                  | Superficie di legge L.R. 11/04 (2) |                  | Differenza tra prevista e di legge (1)-(2) |                  |         |
|   | mq.  | mq.  | mq.                         | Rapporto mq./ab. | mq.                                | Rapporto mq./ab. | Mq.  |                  |         |
| SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI<br><b>A</b>                                       | ISTRUZIONE   | 1 683  | 163 265                     | 164 948          | 2.8                                | 266 108          | 4.50                                       | -101 160         |         |
|   | SERVIZI CIVICI   | -9 933   | 102 323                     | 92 390           | 1.6                                | 177 405          | 3.00                                       | -85 015          |         |
|   | SERVIZI RELIGIOSI  | 0  | 150 355                     | 150 355          | 2.5                                | 88 703           | 1.50                                       | 61 652           |         |
|   | VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE  | 0  | 695 524                     | 695 524          | 11.8                               | 887 027          | 15.0                                       | -191 504         |         |
|   | PARCHEGGI  | 3 550  | 215 355                     | 218 905          | 3.7                                | 206 973          | 3.50                                       | 11 932           |         |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>-4 699</b>  | <b>1 326 822</b>            | <b>1 322 122</b> | <b>22.36</b>                       | <b>1 626 217</b> | <b>27.5</b>                                | <b>-304 095</b>  |         |
|   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **                                   |  | 1 306 781                   | 1 312 852        | 22.20                              |                  |  | 1 312 852        |         |
|   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.) | 6 071  | 82 747                      | 82 747           | 1.40                               |                  |  | 82 747           |         |
|   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)              |  | 36 378                      | 36 378           | 0.62                               |                  |  | 36 378           |         |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>1 372</b>   | <b>2 752 727</b>            | <b>2 754 099</b> | <b>46.57</b>                       | <b>1 626 217</b> | <b>27.5</b>                                | <b>1 127 882</b> |         |
| SERVIZI DI INTERESSE GENERALE<br><b>B</b>   | VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE   | -138 144   | 1 022 389                   |                  |                                    |                  |  |                  |         |
|   | VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE  | 2 815  | 721 199                     | 1 743 588        | 1 746 403                          | 29.53            | 887 027                                    | 15.0             | 859 376 |
|   | AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"  | 0  | 0                           |                  |                                    |                  |  |                  |         |
|   | AREA ISTRUZIONE SUPERIORE  | 0  | 100 209                     | 100 209          | 1.69                               | 88 703           | 1.50                                       | 11 506           |         |
|   | ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'  | 0  | 62 773                      | 62 773           | 1.06                               | 59 135           | 1.00                                       | 3 638            |         |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>-135 329</b>  | <b>1 906 570</b>            | <b>1 771 241</b> | <b>29.95</b>                       | <b>1 034 865</b> | <b>17.50</b>                               | <b>874 520</b>   |         |
| ALTRI SERVIZI<br><b>C</b>   | ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE   | -19 299  | 1 029 742                   | 1 010 443        | 17.09                              |                  |  | 1 010 443        |         |
| <b>TOTALE GENERALE</b><br><b>A B C</b>  | <b>-153 257</b>  | <b>5 689 039</b>   | <b>5 535 783</b>            | <b>93.61</b>     | <b>2 661 082</b>                   | <b>45.00</b>     | <b>3 012 845</b>                           |                  |         |

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

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

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

|               | urbana mq.       | pat   | var pi    |        |                      |  |
|---------------|------------------|-------|-----------|--------|----------------------|--|
|               | 142 646          | 3 980 | 146 626   | x 0.50 | 73 313 mq.           |  |
|               | 1 154 148        | 918   | 1 155 066 | x 0.70 | 808 546 mq.          |  |
|               | 570 073          | 4 584 | 574 657   | x 0.75 | 430 993 mq.          |  |
| <b>TOTALE</b> | <b>1 866 867</b> |       |           |        | <b>1 312 852 mq.</b> |  |

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

mq. 2 752 727 pari a mq./ab. 46.55

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

mq. 1 906 570 pari a mq./ab. 32.24

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

mq. 1 029 742 pari a mq./ab. 17.41

per un totale  
2 936 312

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

mq. 5 689 039 pari a mq./ab. 96.20

Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge

1 626 217

Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge

1 034 865

DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE

mq. 2 661 082

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

Novembre 2015

| AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.A.T., DAL P.R.G. ED ATTUATE IN RAPPORTO ALLA POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI 55.210* |  |   |   |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|---|--|---|---|-----------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|--|-----------|
| ATO 5   | DESTINAZIONE   | Superfici modificate dalla variante al P.I. | Superficie prevista e rapporto sulla popolazione insediabile di 55.210 ab.(1) | Nuove superfici di variante |                  | Superficie di legge L.R. 11/04 (2) |                  | Differenza tra prevista e di legge (1)-(2) |           |
|   |  | mq.   | mq.   |                             | Rapporto mq./ab. | mq.                                | Rapporto mq./ab. | Mq.  |           |
| SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE IN RAPPORTO AGLI ABITANTI INSEDIABILI<br><b>A</b>                                       | ISTRUZIONE   | 0   | 183 426   | 183 426                     | 3.3              | 248 445                            | 4.50             | -65 019                                    |           |
|   | SERVIZI CIVICI   | -5 354                                      | 66 870  | 61 516                      | 1.1              | 165 630                            | 3.00             | -104 114                                   |           |
|   | SERVIZI RELIGIOSI  | 0   | 166 572   | 166 572                     | 3.0              | 82 815                             | 1.50             | 83 757                                     |           |
|   | VERDE PUBBLICO ED ATTREZZATURE DI QUARTIERE  | -368  | 604 728   | 604 360                     | 10.9             | 828 150                            | 15.0             | -223 790                                   |           |
|   | PARCHEGGI  | -777  | 205 431   | 204 654                     | 3.7              | 193 235                            | 3.50             | 11 419                                     |           |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>-6 499</b>                               | <b>1 227 027</b>  | <b>1 220 528</b>            | <b>22.11</b>     | <b>1 518 275</b>                   | <b>27.5</b>      | <b>-297 747</b>                            |           |
|   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE ZONE DI PEREQUAZIONE **                                   |   | 1 437 996   | 1 411 745                   | 25.57            |                                    |                  | 1 411 745                                  |           |
|   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLE NUOVE ZONE DI PEREQUAZIONE PREVISTE DAL P.A.T.(30mq./ab.) | -26 252                                     | 82 747  | 82 747                      | 1.50             |                                    |                  | 82 747                                     |           |
|   | AREE A SERVIZI DERIVANTI DALLA CAPACITA' INSEDIATIVA STRATEGICA (30mq./ab.)              |   | 33 963  | 33 963                      | 0.62             |                                    |                  | 33 963                                     |           |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>-32 750</b>                              | <b>2 781 733</b>  | <b>2 748 983</b>            | <b>49.79</b>     | <b>1 518 275</b>                   | <b>27.5</b>      | <b>1 230 708</b>                           |           |
| SERVIZI DI INTERESSE GENERALE<br><b>B</b>   | VERDE PUBBLICO DI INTERESSE GENERALE   | -342 802                                    | 1 230 656   |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|   | VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO DI INTERESSE GENERALE  | -8 530                                      | 995 360   | 2 226 016                   | 2 217 486        | 40.16                              | 828 150          | 15.0                                       | 1 389 336 |
|   | AREA A PARCO "CITTADELLA DELLO SPORT"  | 0   | 0   |                             |                  |                                    |                  |  |           |
|   | AREA ISTRUZIONE SUPERIORE  | 0   | 376 936   | 376 936                     | 6.83             | 82 815                             | 1.50             | 294 121                                    |           |
|   | ATTR. PER L'IGIENE E LA SANITA'  | 0   | 267 629   | 267 629                     | 4.85             | 55 210                             | 1.00             | 212 419                                    |           |
|   | <b>TOTALE</b>  | <b>-351 332</b>                             | <b>2 870 581</b>  | <b>2 519 249</b>            | <b>45.63</b>     | <b>966 175</b>                     | <b>17.50</b>     | <b>1 895 876</b>                           |           |
| ALTRI SERVIZI<br><b>C</b>   | ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE   | 585   | 1 864 664   | 1 865 249                   | 33.78            |                                    |                  | 1 865 249                                  |           |
| <b>TOTALE GENERALE</b><br><b>A B C</b>  | <b>-383 497</b>  | <b>7 516 978</b>                            | <b>7 133 481</b>  | <b>129.21</b>               | <b>2 484 450</b> | <b>45.00</b>                       | <b>4 991 833</b> |  |           |

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

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

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

|               | urbana mq.       | pat     | var pi    |        |                      |  |
|---------------|------------------|---------|-----------|--------|----------------------|--|
|               | 38 408           | 5 624   | 44 032    | x 0.50 | 22 016 mq.           |  |
|               | 875 441          | -41 867 | 833 574   | x 0.70 | 583 502 mq.          |  |
|               | 1 074 645        | 325     | 1 074 970 | x 0.75 | 806 227 mq.          |  |
| <b>TOTALE</b> | <b>1 988 494</b> |         |           |        | <b>1 411 745 mq.</b> |  |

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

mq. 2 781 733 pari a mq./ab. 50.4

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

mq. 2 870 581 pari a mq./ab. 52.0

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

mq. 1 864 664 pari a mq./ab. 33.8

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

mq. 7 516 978 pari a mq./ab. 136.15

per un totale  
4 735 245

|   |                      |
|---|----------------------|
| Servizi di quartiere minimi previsti dalla Legge                                | 1 518 275            |
| Superfici complessive di servizi urbani a standards minimi previsti dalla Legge | 966 175              |
| <b>DOTAZIONE COMPLESSIVA DEI SERVIZI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE</b>            | <b>mq. 2 484 450</b> |

RELAZIONE " VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ALLE NORME E DIRETTIVE DEL P.A.T. CON PRECISAZIONI DEGLI AMBITI INSEDIATIVI"

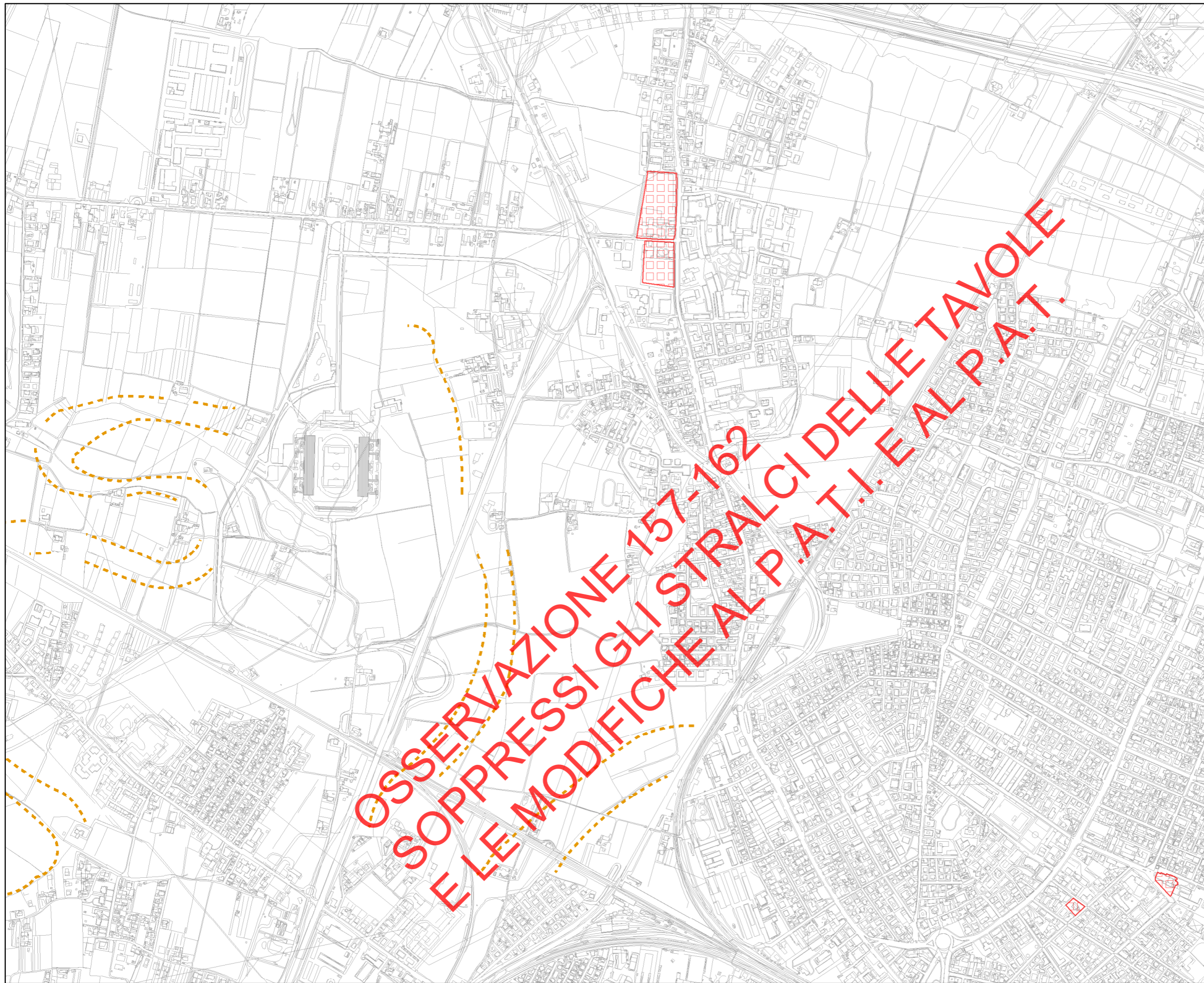
Novembre 2015

OSSERVAZIONE N.157-162 - **STRALCIATO**

## **~~11. VINCOLI PALEOALVEI~~**

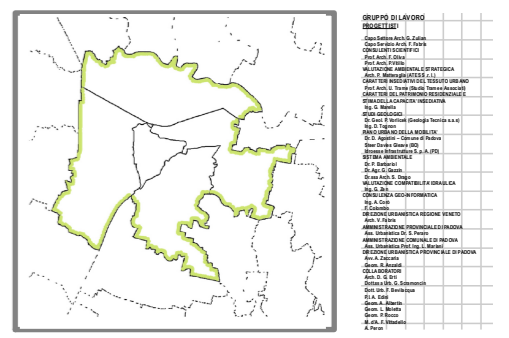
~~Il Piano di Assetto del Territorio comunale P.A.T. e quello intercomunale P.A.T.I., individuano nelle tavole 3 della Fragilità la presenza di "paleoalvei" indicando come atto ricognitivo tutti quelli esistenti ancorché residuali di situazioni oramai irrimediabilmente compromesse dall'urbanizzazione e dall'infrastrutturazione del territorio. Consci di tale situazione, le norme di attuazione del P.A.T.I. all'art.6.1 e quello del P.A.T. all'art.13.1.1, consentono al Consiglio Comunale in sede di variante al Piano degli Interventi di verificare sulla base delle condizioni esistenti e dei programmi operativi, l'opportunità di valorizzare e/o di abbandonare i paleoalvei individuati.~~

~~Come già evidenziato in sede di controdeduzioni al P.A.T.I. della Comunità Metropolitana, i paleo alvei individuati in località San Lazzaro Padova Est e quelli nell'area classificata come "Cittadella dello Sport" a Padova Ovest, sono da considerarsi residuali ed interessati da importanti infrastrutture di interesse comunale e sovra comunale, pertanto con la presente variante vengono stralciati da quelli indicati dal P.A.T. e P.A.T.I., adeguando coerentemente gli elaborati del P.A.T. e del P.A.T.I. del Comune di Padova.~~



**Carta delle Invarianti vigente**

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



DATA 21 marzo 2014

Elaborato **A.2** Scala **1:10.000** **Carta delle Invarianti - variante**

**LEGENDA** N.T.A.

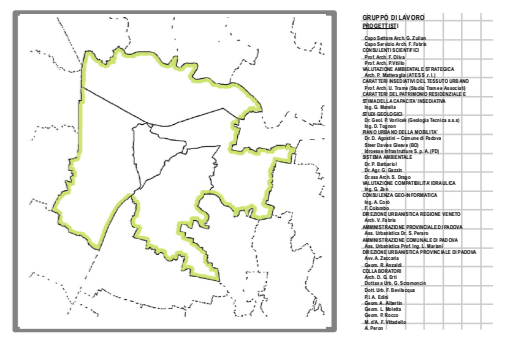
- Confine comunale
- Confine PATI
- Invarianti di natura Geologica**
- Paleovali Art. 6.1
- Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**
- Immobili di notevole interesse pubblico Art. 6.2
- Zone boscate individuate dalla Carta forestale regionale e dal P.T.C.P. Art. 6.2
- SIC SII Importanza Comunitaria Art. 6.2
- ZPS Zona di Protezione Speciale Art. 6.2
- 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. Ambito per l'istituzione di parchi fluviali agricoli. Art. 6.2
- P1 Fiume Bacchiglione P5 Naviglio Brentella
- P3 Fiume Brenta P6 Canale S. Gregorio
- P4 Canale di Roncagette P7 Canale Scacciatore
- P9 Canale Piovego
- Area sottoposta a vincolo da PTRC**
- Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (art.33 NTA P.T.R.C.) Art. 6.2
- Molo Covo del Brenta Art. 6.2
- Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 P.T.R.C.) Art. 6.2
- Molo e basso corso del Brenta. Ambiti forestali del Brenta, del Roncagette e del Bacchiglione
- Area di pregio non sottoposta a vincolo di pianificazione superiore**
- Area umide Art. 6.2
- Invarianti di natura storico-monomentale-testimoniale**
- Centro Storico Art. 6.3
- Immobile di pregio Art. 6.3

**Zona Ovest - vigente**



**Carta delle Invarianti variante**

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

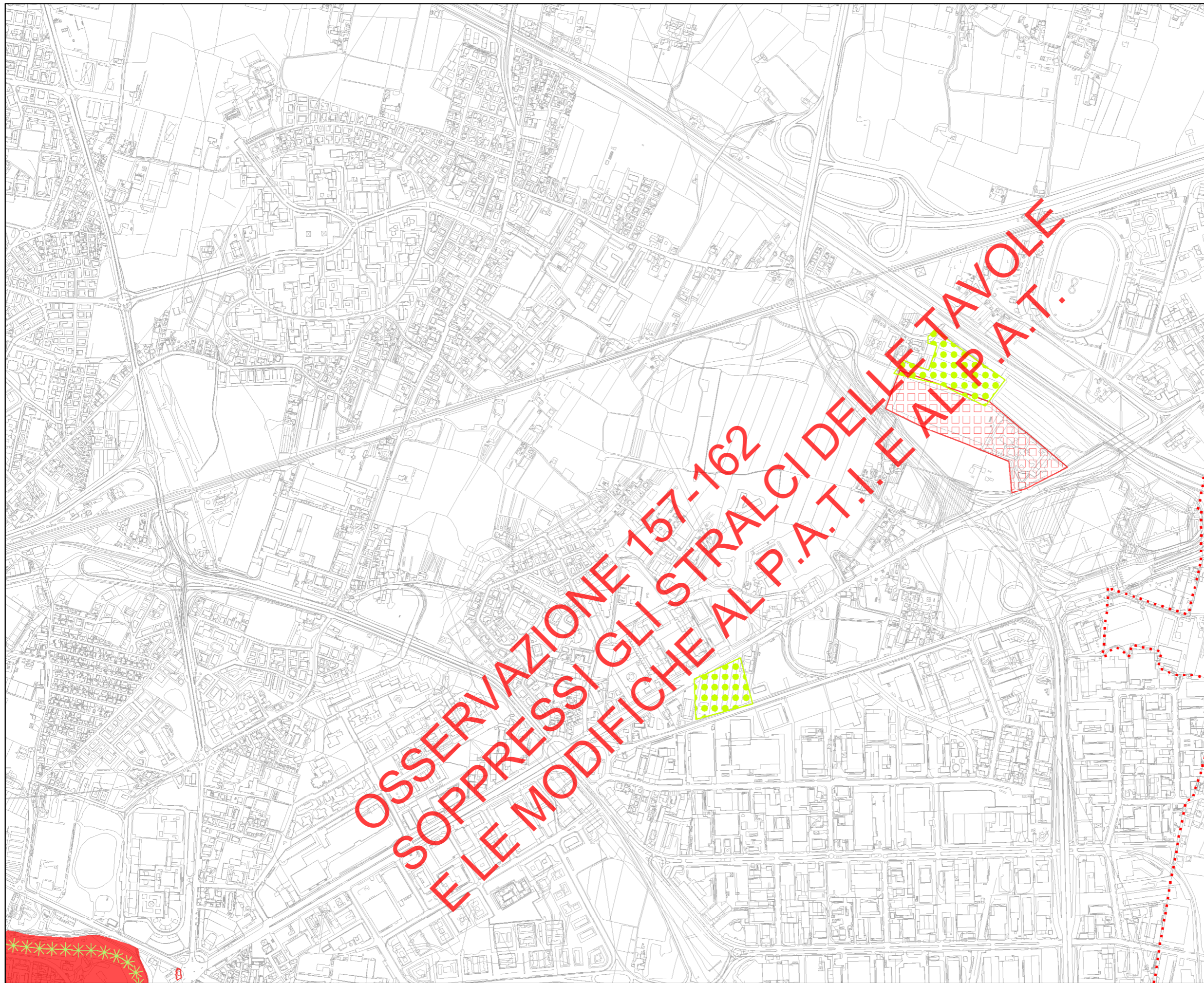


DATA 21 marzo 2014

**LEGENDA** N.T.A.

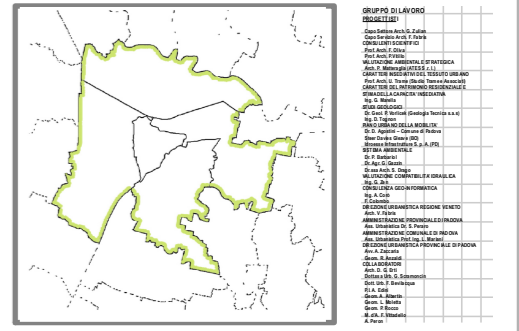
- Confine comunale
- Confine PATI
- Invarianti di natura Geologica**
- Paleovali Art. 6.1
- Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**
- Immobili di notevole interesse pubblico Art. 6.2
- Zone boscate individuate dalla Carta forestale regionale e dal P.T.C.P. Art. 6.2
- SIC SII Importanza Comunitaria Art. 6.2
- ZPS Zona di Protezione Speciale Art. 6.2
- 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. Ambito per l'istituzione di parchi fluviali agricoli. Art. 6.2
- (P1) Fiume Bacchiglione (P5) Naviglio Brentella
- (P3) Fiume Brenta (P6) Canale S. Gregorio
- (P4) Canale di Roncavette (P7) Canale Scacciatore
- (P8) Canale Piovego
- Area sottoposta a vincolo da PTRC**
- Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (art.33 NTA P.T.R.C.) Art. 6.2
- Molo Covo del Brenta
- Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 P.T.R.C.) Art. 6.2
- Molo e basso corso del Brenta
- Ambiti storici del Brenta, del Roncavette e del Bacchiglione
- Area di pregio non sottoposta a vincolo di pianificazione superiore**
- Area umide Art. 6.2
- Invarianti di natura storico-monale-testimoniale**
- Centro Storico Art. 6.3
- Immobile di pregio Art. 6.3

**Zona Ovest - variante**



**Carta delle Invarianti variante**

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



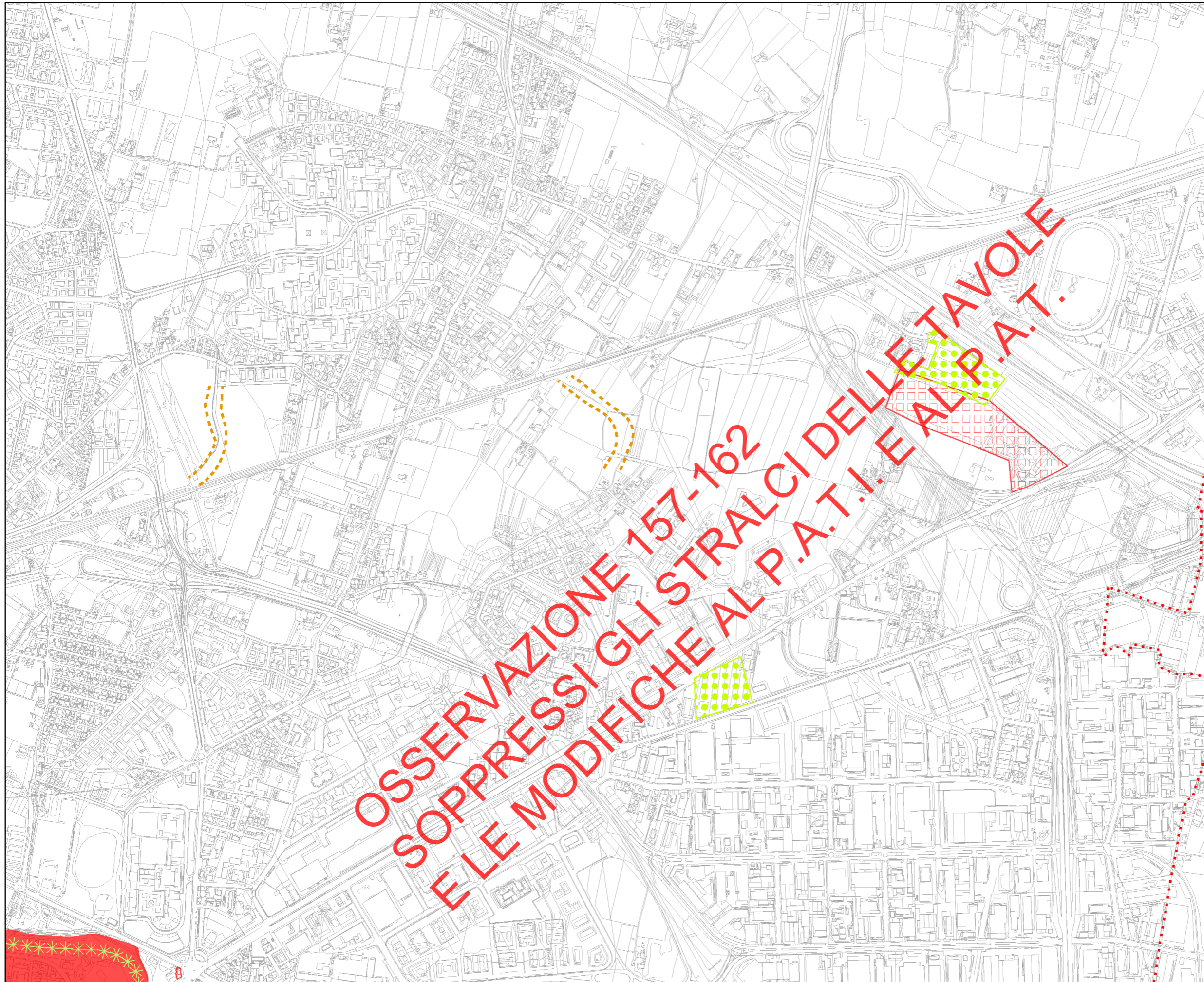
DATA 21 marzo 2014

Elaborato **A.2** Scala **1:10.000** **Carta delle Invarianti - variante**

LEGENDA N.T.A.

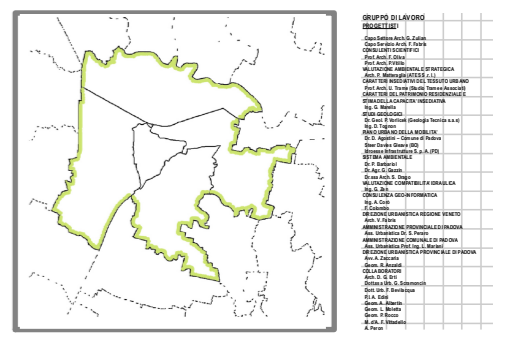
- Confine comunale
- Confine PATI
- Invarianti di natura Geologica**
- Paleovali Art. 6.1
- Invarianti di natura paesaggistico-ambientale**
- Immobili di notevole interesse pubblico Art. 6.2
- Zone boscate individuate dalla Carta forestale regionale e dal P.T.C.P. Art. 6.2
- SIC Siti di Importanza Comunitaria Art. 6.2
- ZPS Zona di Protezione Speciale Art. 6.2
- 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. Ambito per l'istituzione di parchi fluviali agricoli. Art. 6.2
- (P1) Fiume Bacchiglione (P5) Naviglio Brentella
- (P3) Fiume Brenta (P6) Canale S. Gregorio
- (P4) Canale di Roncapette (P7) Canale Scacciatore
- (P8) 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
- Molo Covo del Brenta Art. 6.2
- Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 P.T.R.C.) Art. 6.2
- Molo e basso corso del Brenta. Ambiti boscati del Brenta, del Roncapette e del Bacchiglione
- Aree di pregio non sottoposte a vincolo di pianificazione superiore**
- Aree umide Art. 6.2
- Invarianti di natura storico-monale-testimoniale**
- Centro Storico Art. 6.3
- Immobile di pregio Art. 6.3

**Zona Est - variante**



**Carta delle Invarianti vigente**

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



DATA 21 marzo 2014

Elaborato **A.2** Scala **1:10.000** **Carta delle Invarianti - variante**

LEGENDA N.T.A.

- Confine comunale
- Confine PATI
- Invarianti di natura Geologica**
- Paleoalvei 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 Importanza Comunitaria Art. 6.2
- ZPS Zona di Protezione Speciale Art. 6.2
- 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. Ambito per l'istituzione di parchi fluviali agricoli. Art. 6.2
- P1 Fiume Bacchiglione P5 Naviglio Brentella
- P2 Fiume Brenta P6 Canale S. Gregorio
- P4 Canale di Roncajetta P7 Canale Scacciatore
- P9 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
- Molo Covo del Brenta
- Ambiti naturalistici di livello regionale (art.19 P.T.R.C.) Art. 6.2
- Molo e basso corso del Brenta. Ambiti boscati del Brenta, del Roncajetta e del Bacchiglione
- Aree di pregio non sottoposte a vincolo di pianificazione superiore**
- Aree umide Art. 6.2
- Invarianti di natura storico-memorabile-testimoniale**
- Centro Storico Art. 6.3
- Immobile di pregio Art. 6.3

**Zona Est - vigente**

## **12. RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E PIANO DELLE ACQUE**

In funzione degli insediamenti esistenti e di quelli previsti dal P.A.T. è stata redatta una relazione di compatibilità idraulica che stabiliva le caratteristiche e le modalità per la gestione delle acque nei nuovi insediamenti e le opportunità infrastrutturali la cui attuazione risulta necessaria per risolvere le criticità pregresse. In sede di approvazione del P.A.T., i Consorzi di Bonifica ed il Genio Civile hanno approvato tale relazione dando ulteriori prescrizioni per gli interventi edilizi.

Successive direttive indicano quale strumento conoscitivo indispensabile da produrre in sede di variante al Piano degli Interventi, il "Piano delle Acque", strumento che va ad integrare la conoscenza dei corsi d'acqua già evidenziati nella "Relazione Idraulica" allegata al P.A.T.

La presente variante, come precisato negli obiettivi e finalità e specificato negli elaborati grafici allegati, è costituita da n.23 modifiche puntuali del territorio agricolo, di ricucitura di ambiti con edificazione già da tempo consolidata., per una superficie complessiva di mq.24.263 distribuito su tutto il territorio comunale e non vengono previsti nuovi



ambiti da sottoporre a strumento urbanistico attuativo, interventi che non vanno quindi ad alterare il sistema di smaltimento delle acque esistenti.

Le altre modifiche all'interno del territorio consolidato, sono ancora interventi puntuali circa n.20 quando non trattano una riduzione delle potenzialità edificatorie, interventi che, come quelli in zona agricola, non vanno ad alterare il deflusso delle acque esistenti.

Da quanto sopra indicato e riscontrabile negli elaborati grafici allegati alla variante, si può dichiarare la non necessità di una nuova relazione idraulica e della definizione del "Piano delle Acque".

Al fine di garantire comunque l'attenzione necessaria al problema generale dello smaltimento delle acque, si prescrive, con la variante, che tutti gli interventi di nuova trasformazione in essa previsti debbano essere attuati secondo le prescrizioni di natura idraulica stabilite dagli uffici del Genio Civile e recepite nel P.A.T. vigente.

Con la presente variante, il Consiglio Comunale s'impegna peraltro ad avviare gli studi per la redazione del Piano delle Acque, per il quale è già in corso un confronto tra gli Enti preposti alla gestione delle acque.

### **13. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**

La variante, come già ricordato, viene prevista nel rispetto della capacità insediativa del P.A.T. e delle norme di attuazione dello stesso come ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014. La V.A.S. del P.A.T. è stata redatta sulla scorta delle scelte strategiche dello strumento di programmazione, sia relativamente ai nuovi insediamenti programmati che alle aree di compensazione a questi relativi.

La variante non contempla insediamenti concentrati ma puntuali e diffusi, e programma accordi di pianificazione per l'acquisizione delle aree di compensazione funzionali non tanto alla nuova edificazione quanto alle necessità pregresse date dalle aree urbane consolidate e dare quindi attuazione alle previsioni della V.A.S.. La variante risulta pertanto coerente con le considerazioni e opportunità indicate dalla V.A.S. .

### **14. REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.)**

Il testo del Regolamento Edilizio del Comune di Padova, contiene anche l'"Allegato A – Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato", che regola la tipologia, la manutenzione e la gestione delle

specie arboree esistenti e piantumabili in funzione degli insediamenti edilizi esistenti e programmati.

Le mutate condizioni climatiche con i frequenti fortunali che hanno negli ultimi tempi interessati in modo violento il territorio comunale con cadute di numerosi alberi creando situazioni di particolare pericolo e disagio per la popolazione, ha indotto a rivedere le modalità esistenti di gestione del sistema vegetazionale della città, modificando l'attuale Regolamento Edilizio e proponendo un nuovo metodo di gestione.

La variante prevede, oltre alle caratteristiche e modalità di intervento sulle specie arboree, anche il tipo di vegetazione tipico del territorio padovano e con caratteristiche di resistenza fisica particolare rispetto alle mutate condizioni meteorologiche, nonché le dimensioni attuali e le caratteristiche di vetustà che ne possano consigliare la sostituzione .

Tali caratteristiche sormontate illustrate sono meglio specificate nell'elaborato 7 della variante dove è riportato lo stralcio del Regolamento Edilizio con a fronte il testo della variante.

## **ELABORATI DELLA VARIANTE**

La variante è composta dei seguenti elaborati:

### **Relazione con inserite:**

- *le schede relative agli accordi tra soggetti pubblici e privati;*
- *stralcio Zona Est -vigente della tav. A2- Carta delle Invarianti del P.a.t.;*
- *stralcio Zona Est-variante della tav.A2- Carta delle Invarianti del P.a.t..*
- *stralcio Zona Ovest -vigente della tav. A2- Carta delle Invarianti del P.a.t.;*
- *stralcio Zona Ovest-variante della tav.A2- Carta delle Invarianti del P.a.t..*

1) *Serie di 16 fogli scala 1:5000 del Piano degli Interventi vigente.*

2) *Serie di 16 fogli scala 1:5000 del Piano degli Interventi variante.*

3) **Norme tecniche di attuazione.**

4) *Serie B di 19 tavole in scala 1:1000 del P.I.- Zona del Centro Storico.*

5) *Tavola in scala 1:10000 "Localizzazione delle variazioni cartografiche".*

6) *Tavola in scala 1:10000 "Localizzazione delle aree di nuova edificazione".*

7) *Stralcio del Regolamento Edilizio con inserita la proposta di modifica dell'allegato A "Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato".*

## **SCHEDE RELATIVE AGLI ACCORDI**

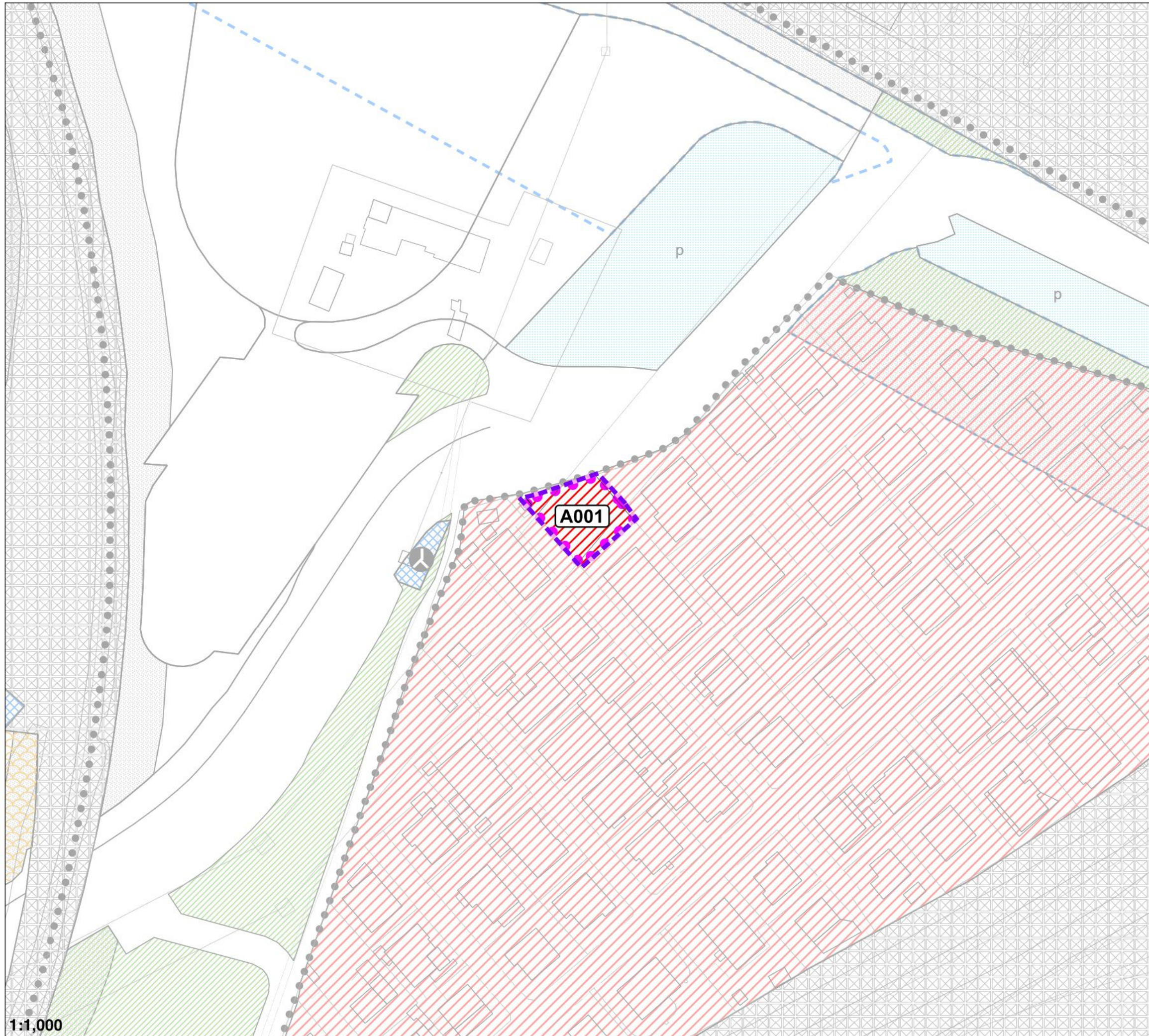
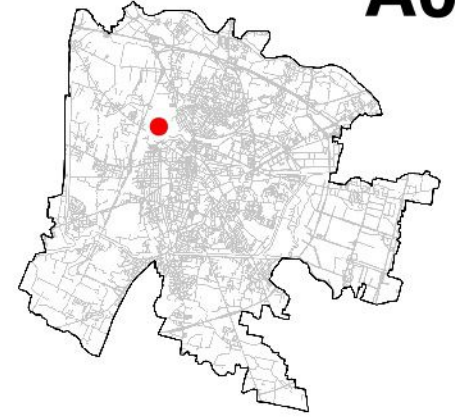
***MODIFICATI***

***AGGIUNTI***

***SOPPRESSO***

**TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**



# A001



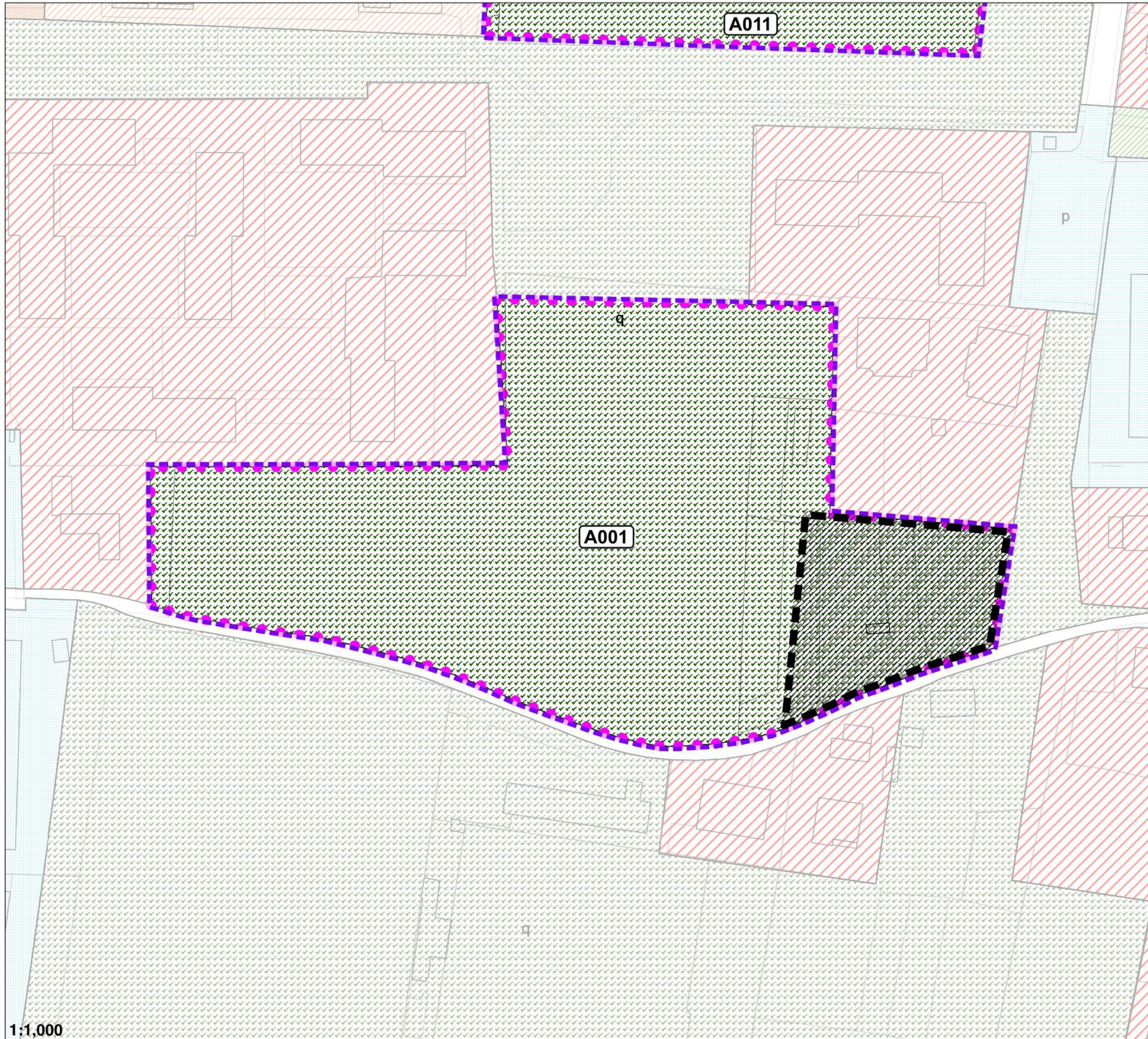
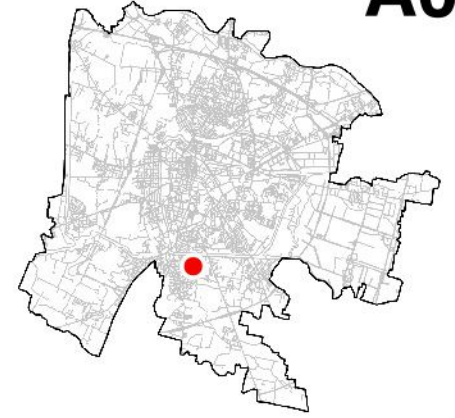
|                    |        |
|--------------------|--------|
| ACCORDO            | A001   |
| ATO                | 5      |
| RIF. VAR           | 97/134 |
| SUPERFICIE         | mq 351 |
| INDICE TERR.       | 2      |
| CREDITI EDILIZI    | mc 702 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 351 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

1:1,000

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo

# A001





|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A001     |
| ATO                | 4        |
| RIF. VAR           | 12/25    |
| SUPERFICIE         | mq 16083 |
| INDICE TERR.       | 0.29     |
| VOLUME             | mc 4021  |
| CREDITI EDILIZI    | mc 702   |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 2361  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 13677 |

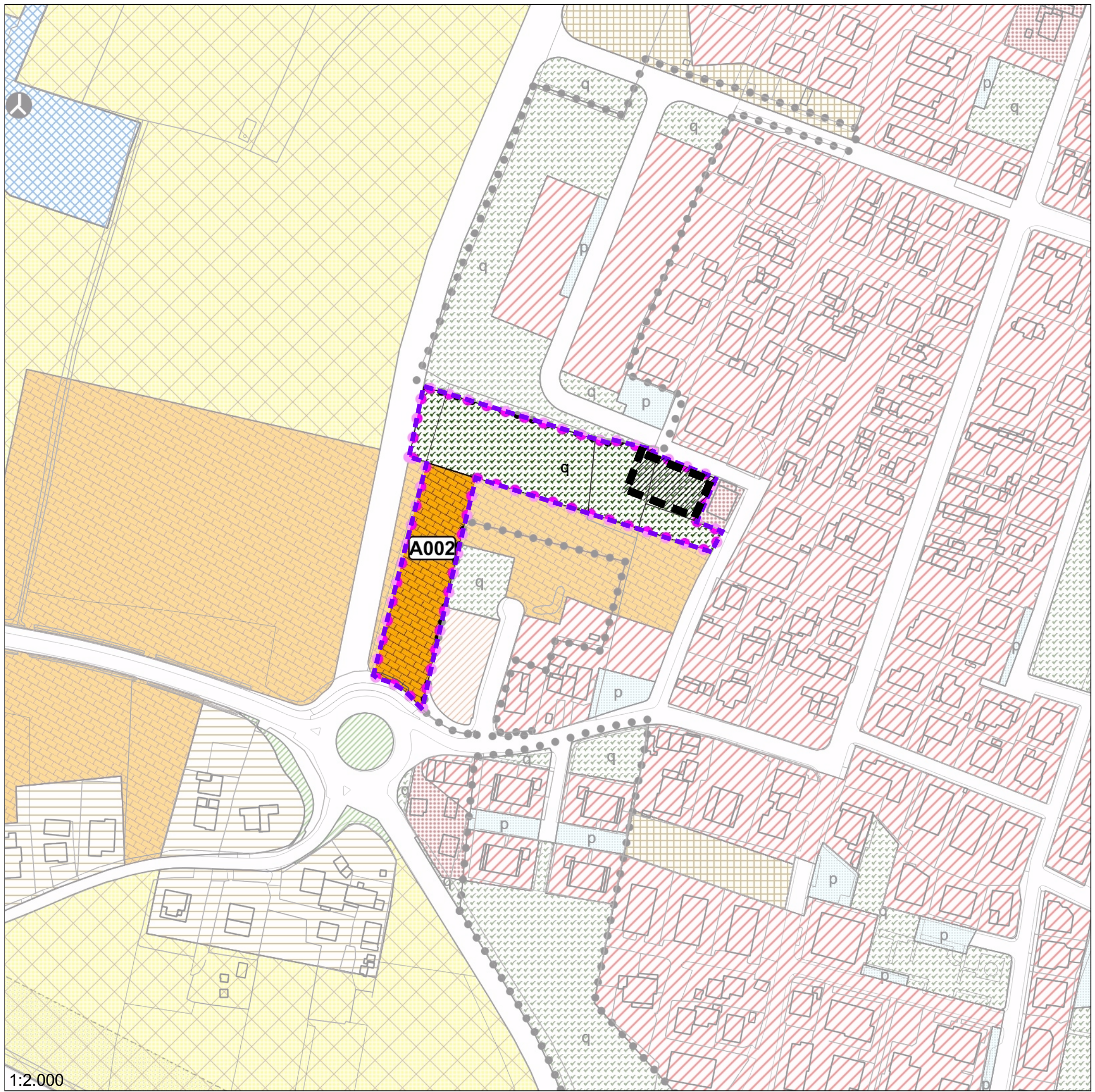
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
Il lotto edificabile accoglie i crediti edilizi (702 mc) di cui alla variazione cartografica 97/134 relativa all'accordo A01

$$\text{VOLUME} = (16083\text{mq} \cdot 0,25 = 4021 \text{ mc} + 702 \text{ mc}) = 4723 \text{ mc}$$

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo

# A002



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A002    |
| ATO                | 2       |
| RIF. VAR           | 200/245 |
| SUPERFICIE         | mq 8867 |
| INDICE TERR.       | 0.25    |
| VOLUME             | mc 2217 |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 1108 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 7759 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

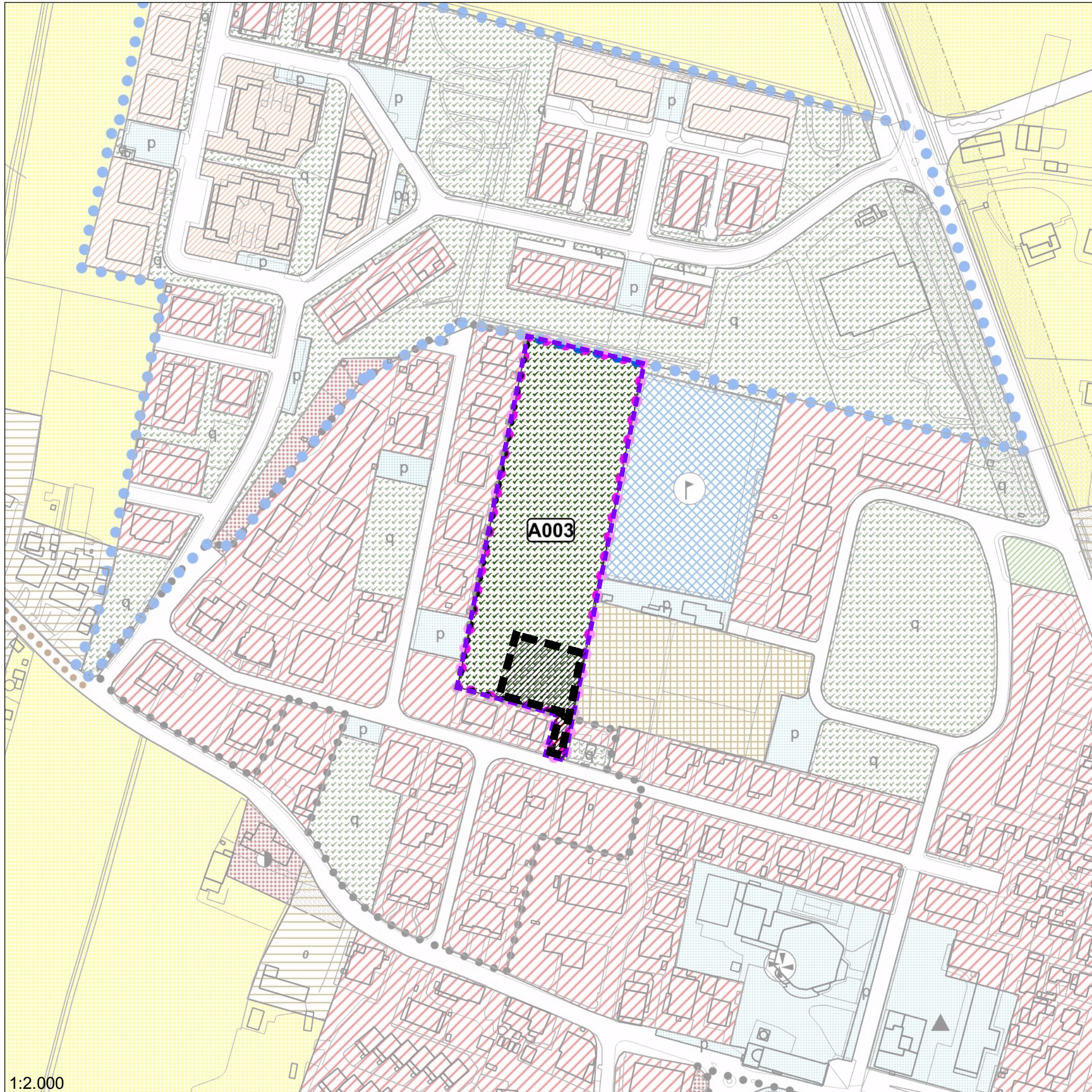
## OSSERVAZIONE 207 SCHEDA MODIFICATA

 Lotto edificabile

 Perimetro dell'accordo



# A003





|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A003     |
| ATO                | 4        |
| RIF. VAR           | 146/190  |
| SUPERFICIE         | mq 11129 |
| INDICE TERR.       | 0.29     |
| VOLUME             | mc 3174  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 1587  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 9542  |

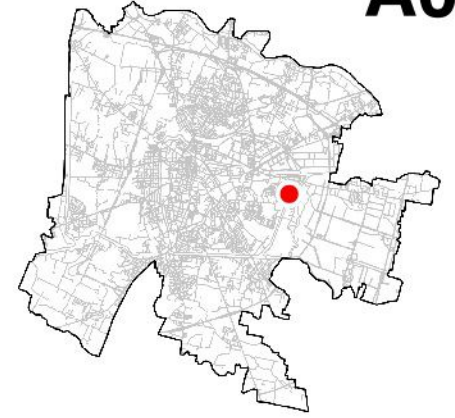
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

La determinazione del volume edificabile tiene conto dell'inclusione nell'accordo di una porzione di zona 4 di completamento:  
volume derivante dalla classificazione dell'area: 2782 mc  
volume derivante dal recupero di zona 4 di comp.: 392 mc  
per un totale di: 3174 mc

## OSSERVAZIONE 109 SCHEDA MODIFICATA

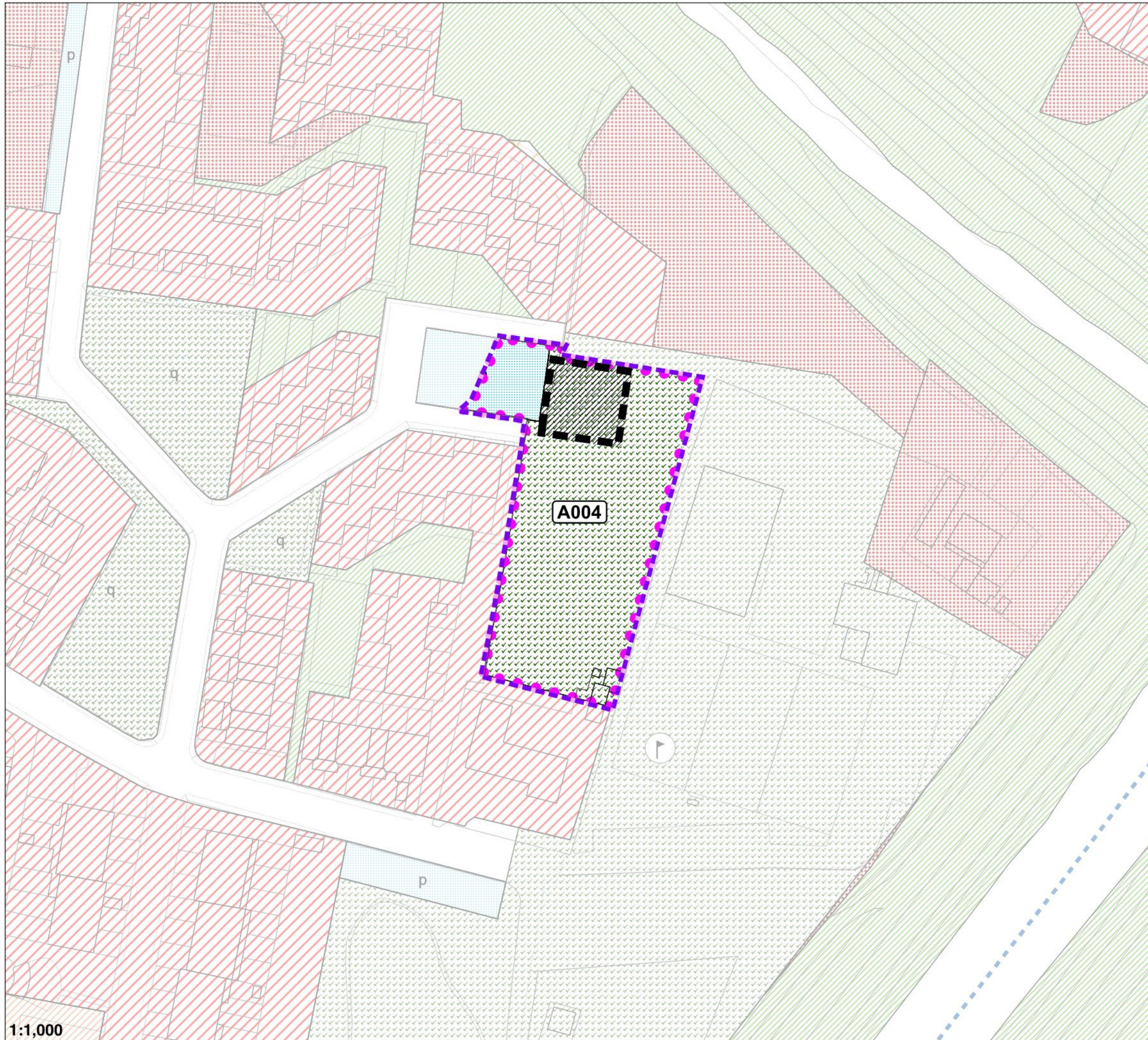
-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo



# A004



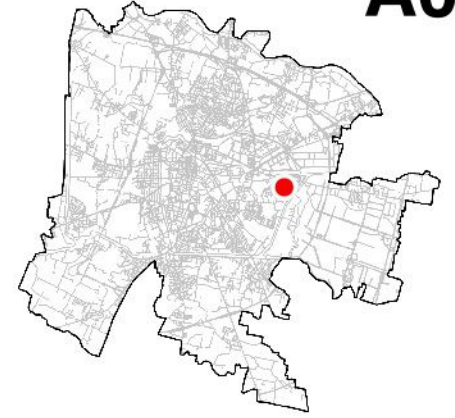
|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A004    |
| ATO                | 4       |
| RIF. VAR           | 16/34   |
| SUPERFICIE         | mq 3696 |
| INDICE TERR.       | 0.25    |
| VOLUME             | mc 923  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 462  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 3234 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo



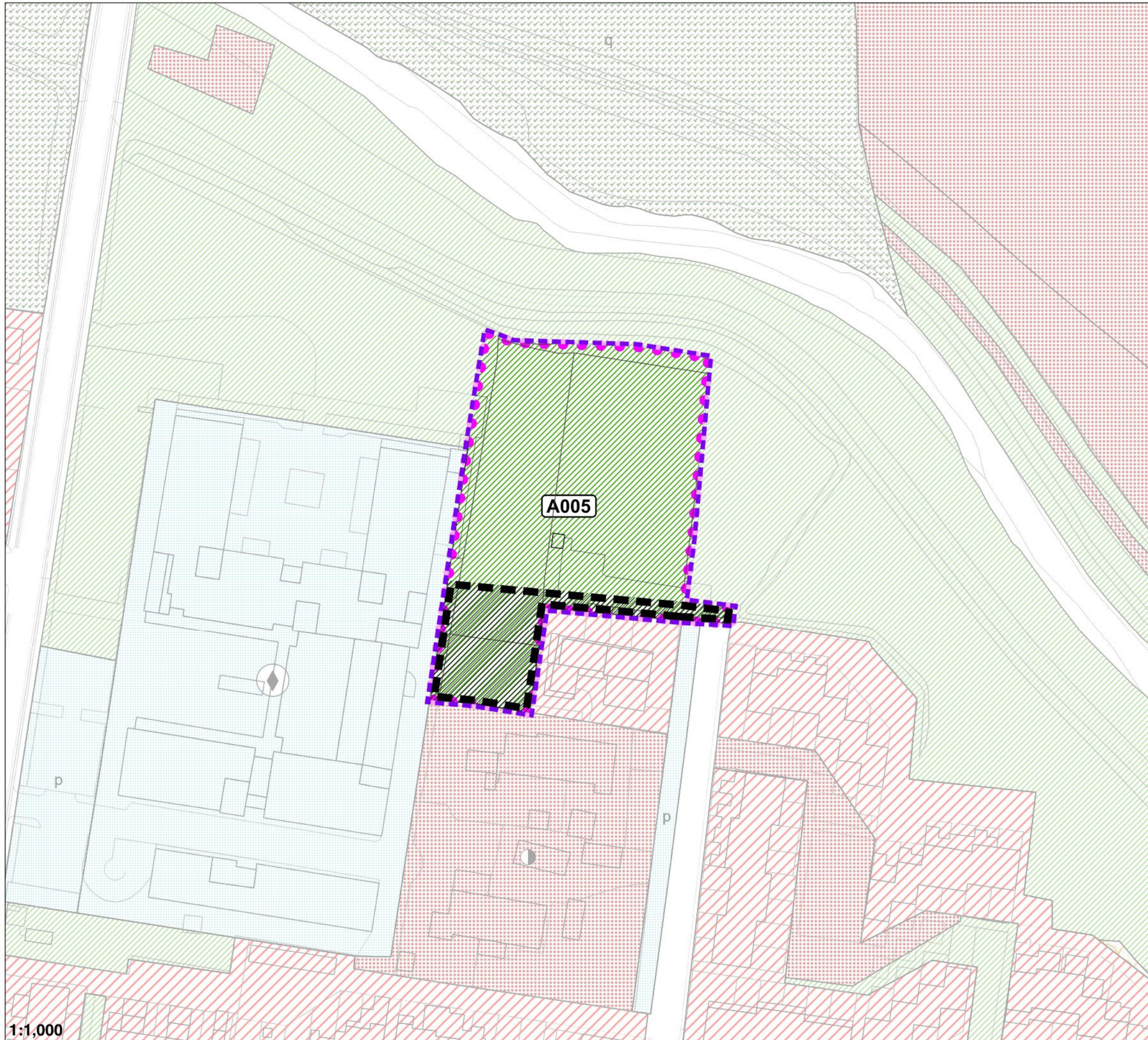
-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo

# A005



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A005    |
| ATO                | 4       |
| RIF. VAR           | 19/38   |
| SUPERFICIE         | mq 5099 |
| INDICE TERR.       | 0.25    |
| VOLUME             | mc 1275 |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 1100 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 3999 |

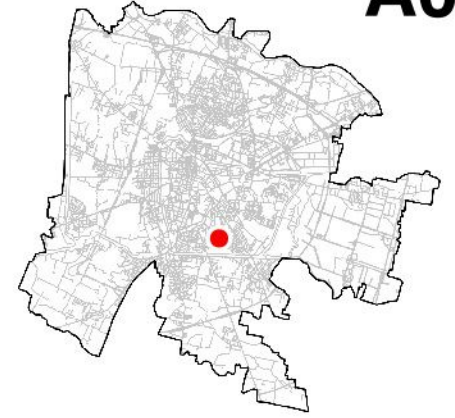
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo



 Lotto edificabile

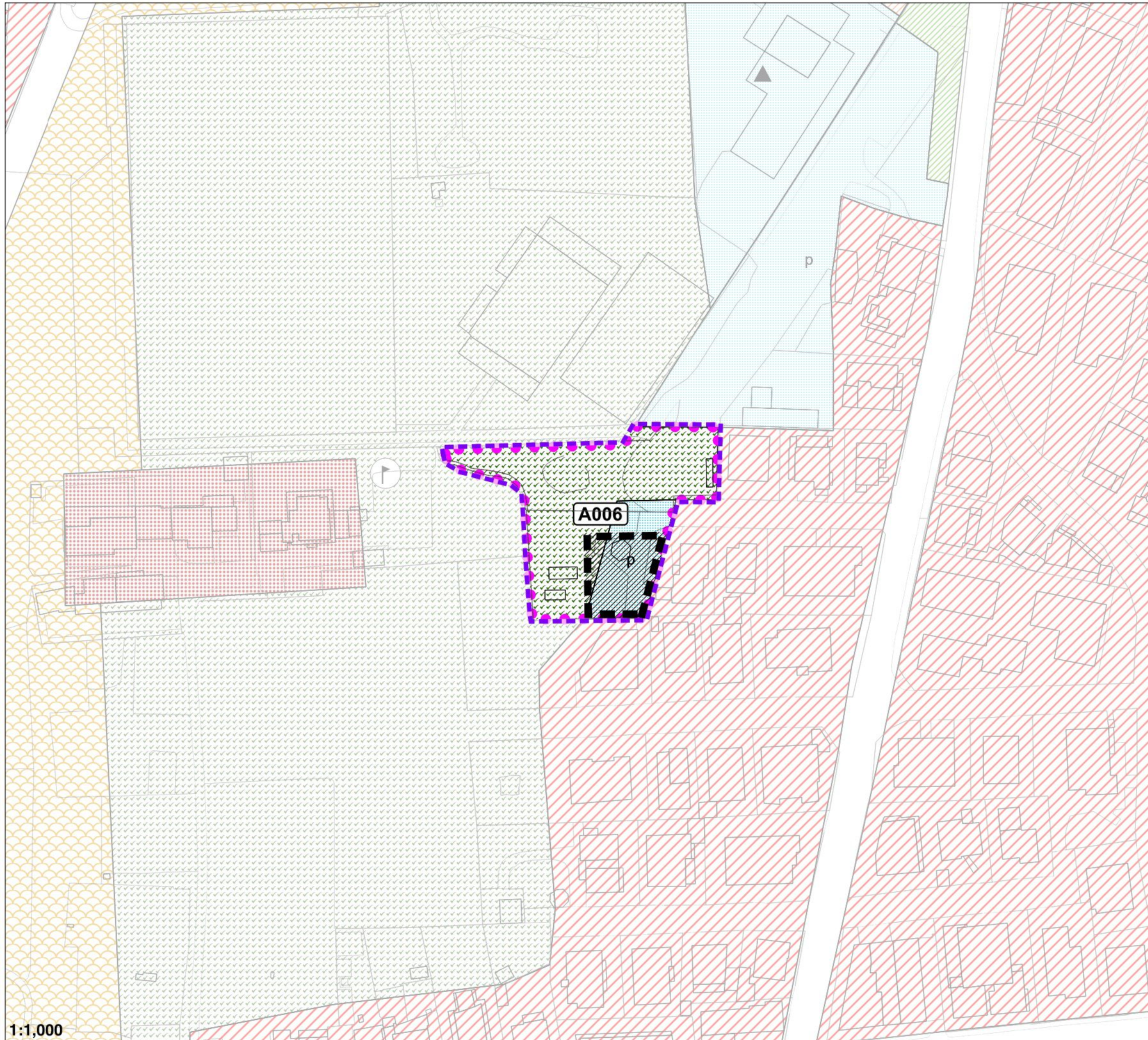
 Perimetro dell'accordo

# A006





|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A006    |
| ATO                | 4       |
| RIF. VAR           | 21/43   |
| SUPERFICIE         | mq 2101 |
| INDICE TERR.       | 0.25    |
| VOLUME             | mc 525  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 433  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 1668 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo



1:1,000

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo

# A007

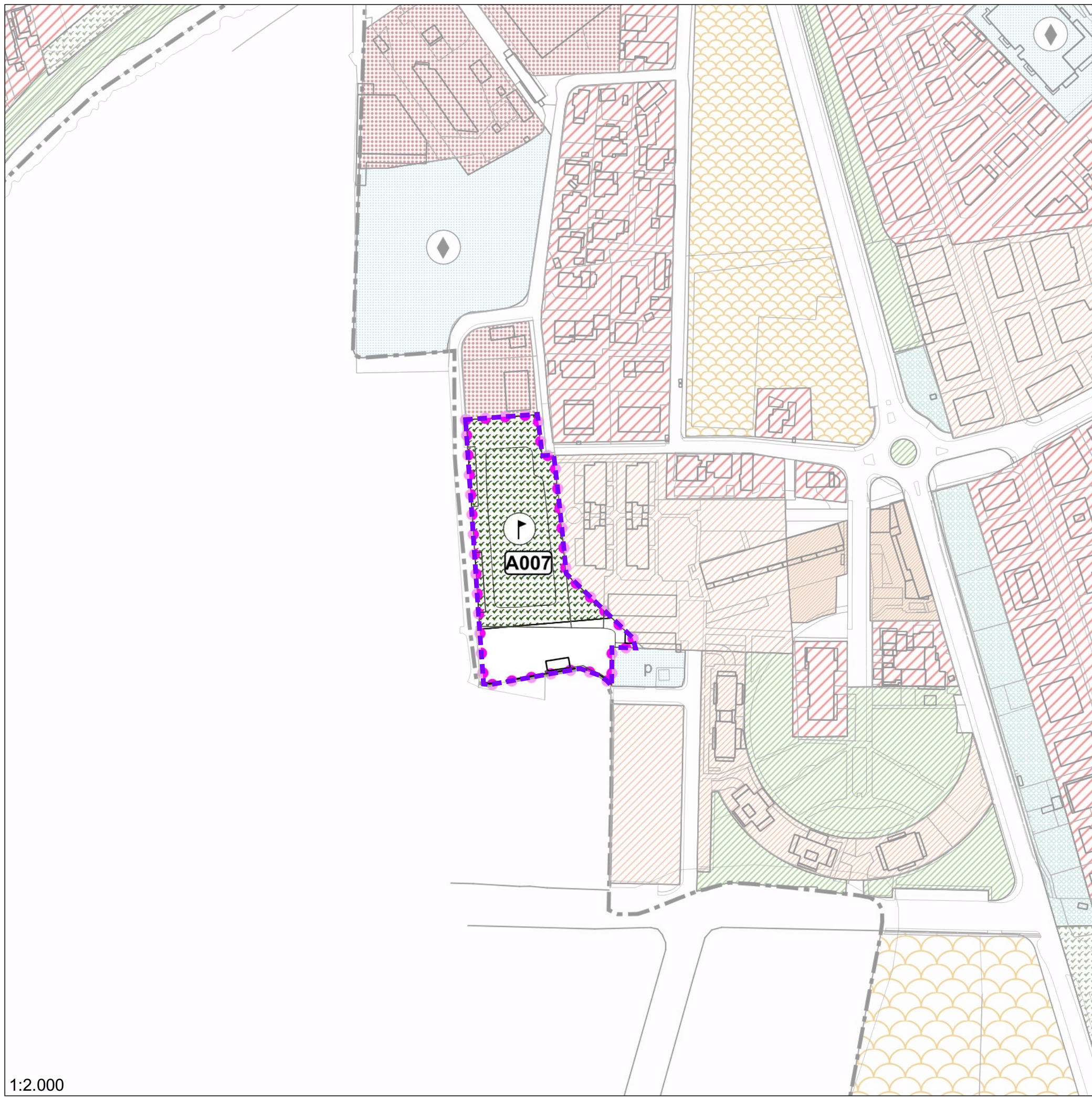


|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A007    |
| ATO                | 4       |
| RIF. VAR           | 179/223 |
| SUPERFICIE         | mq 6688 |
| INDICE TERR.       | 0.5     |
| VOLUME             | mc 3344 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 3344 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

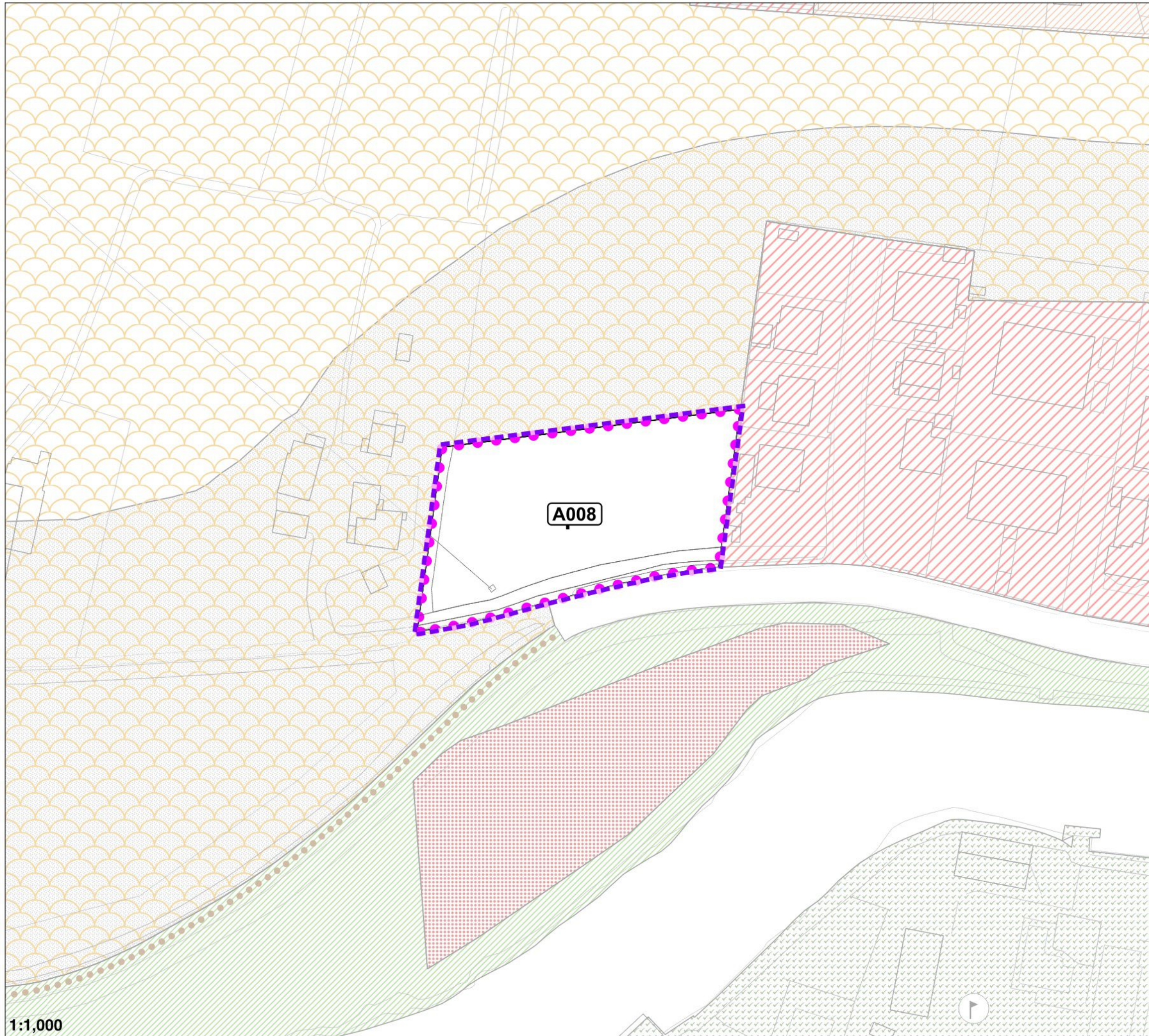
**PRESCRIZIONI:**  
Accordo con vincolo di cessione del 50% dell'area e realizzazione di parcheggio sull'area in cessione. Le aree in cessione e le caratteristiche delle opere pubbliche da realizzare saranno definite con la presentazione della richiesta di attuazione

**OSSERVAZIONE 230  
SCHEDA MODIFICATA**



1:2.000



# A008



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A008    |
| ATO                | 5       |
| RIF. VAR           | 37/65   |
| SUPERFICIE         | mq 3514 |
| INDICE TERR.       | 0.15    |
| CREDITI EDILIZI    | mc 527  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 500  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 3514 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
La capacità edificatoria viene prevista come credito edilizio su altro lotto di proprietà comunale da assegnare al perfezionamento dell'accordo

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo

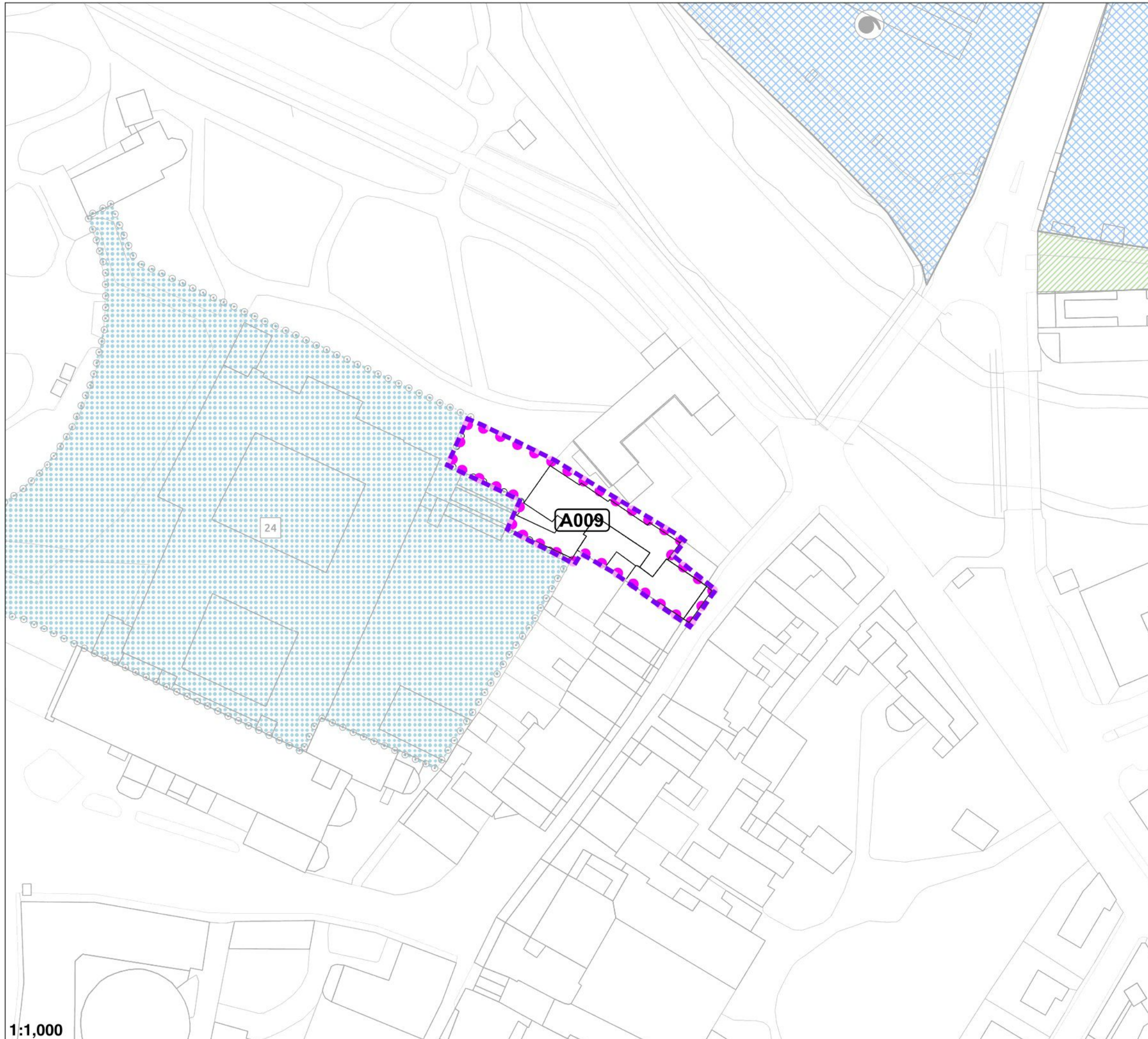
# A009





|            |         |
|------------|---------|
| ACCORDO    | A009    |
| ATO        | 1       |
| RIF. VAR   | 78/111  |
| SUPERFICIE | mq 1177 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

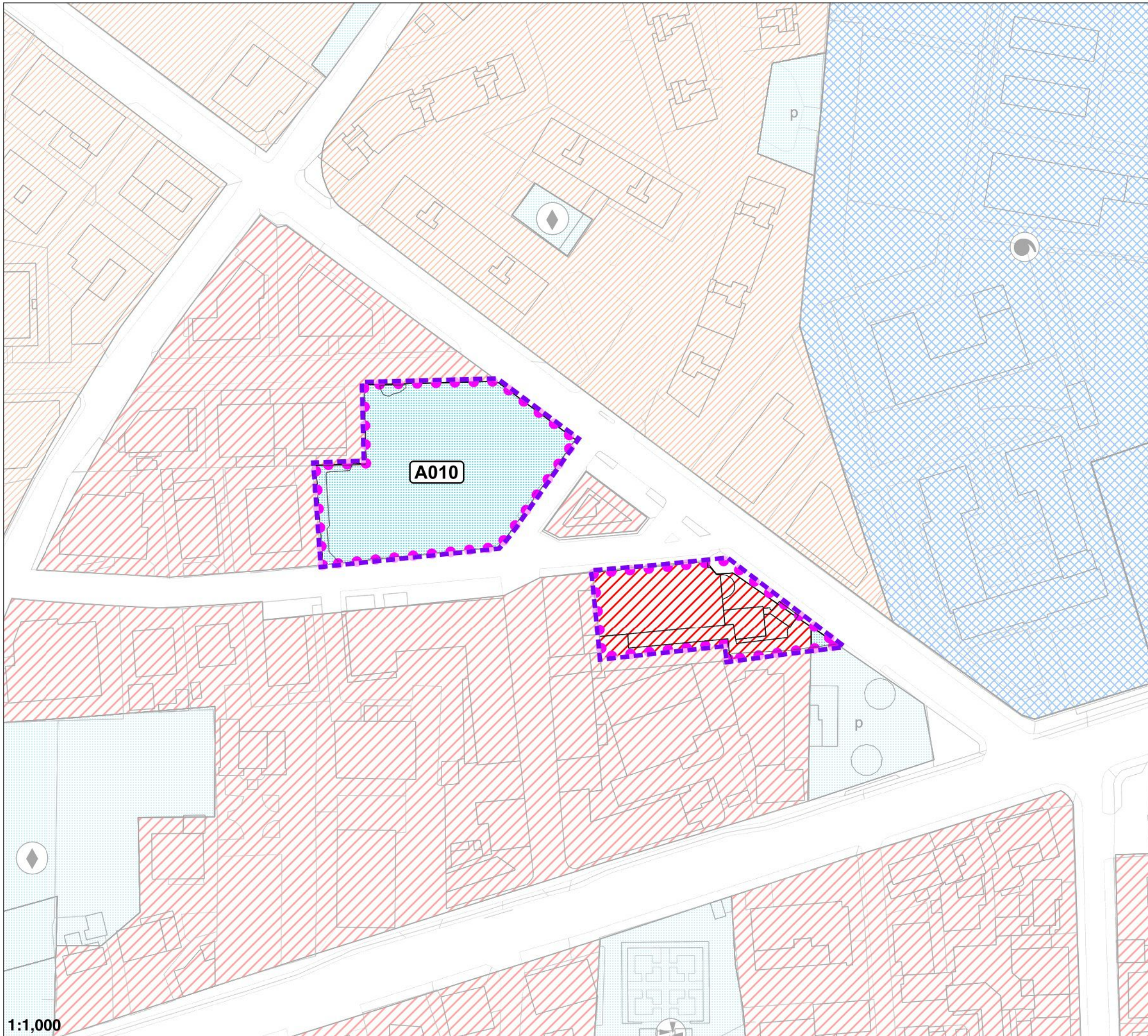
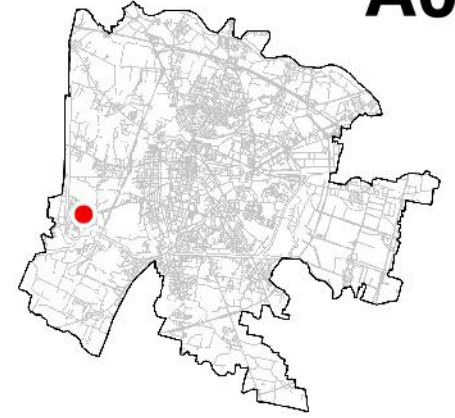
**PRESCRIZIONI:**  
Accordo di pianificazione tra soggetto privato a comune da definire secondo le modalità definite dalla normativa della variante



1:1,000

 Lotto edificabile  
 Perimetro dell'accordo



# A010



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A010    |
| ATO                | 5       |
| RIF. VAR           | 86/120  |
| SUPERFICIE         | mq 1221 |
| INDICE TERR.       | 3.11    |
| VOLUME             | mc 3800 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 2366 |

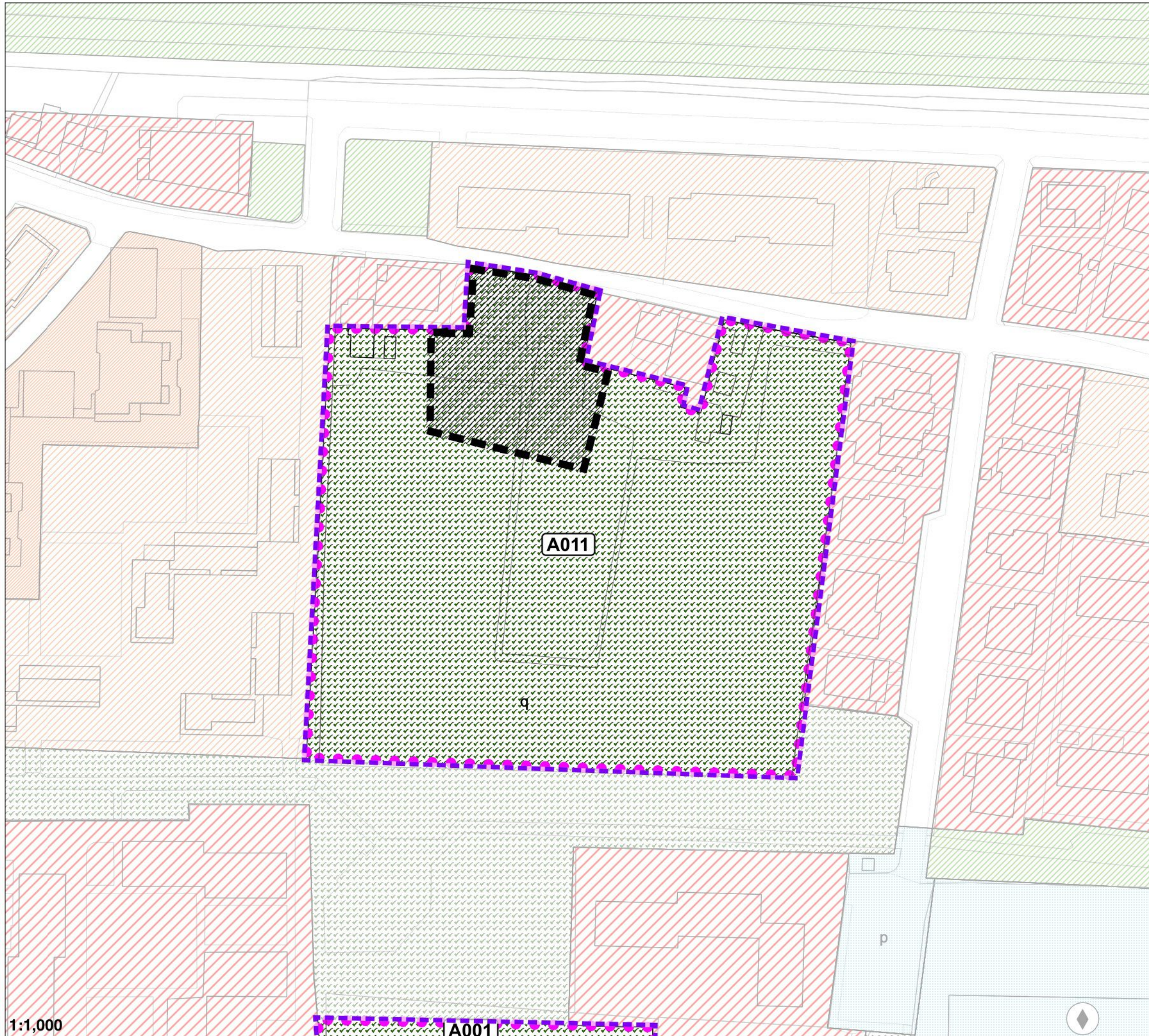
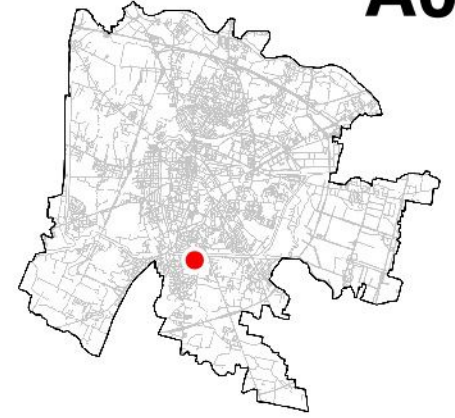
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
Accordo di pianificazione tra soggetto privato a comune da definire secondo le modalità definite dalla normativa della variante

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo



# A011



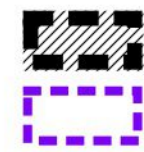
|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A011     |
| ATO                | 4        |
| RIF. VAR           | 87/121   |
| SUPERFICIE         | mq 15648 |
| INDICE TERR.       | 0.25     |
| VOLUME             | mc 3915  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 1958  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 13690 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

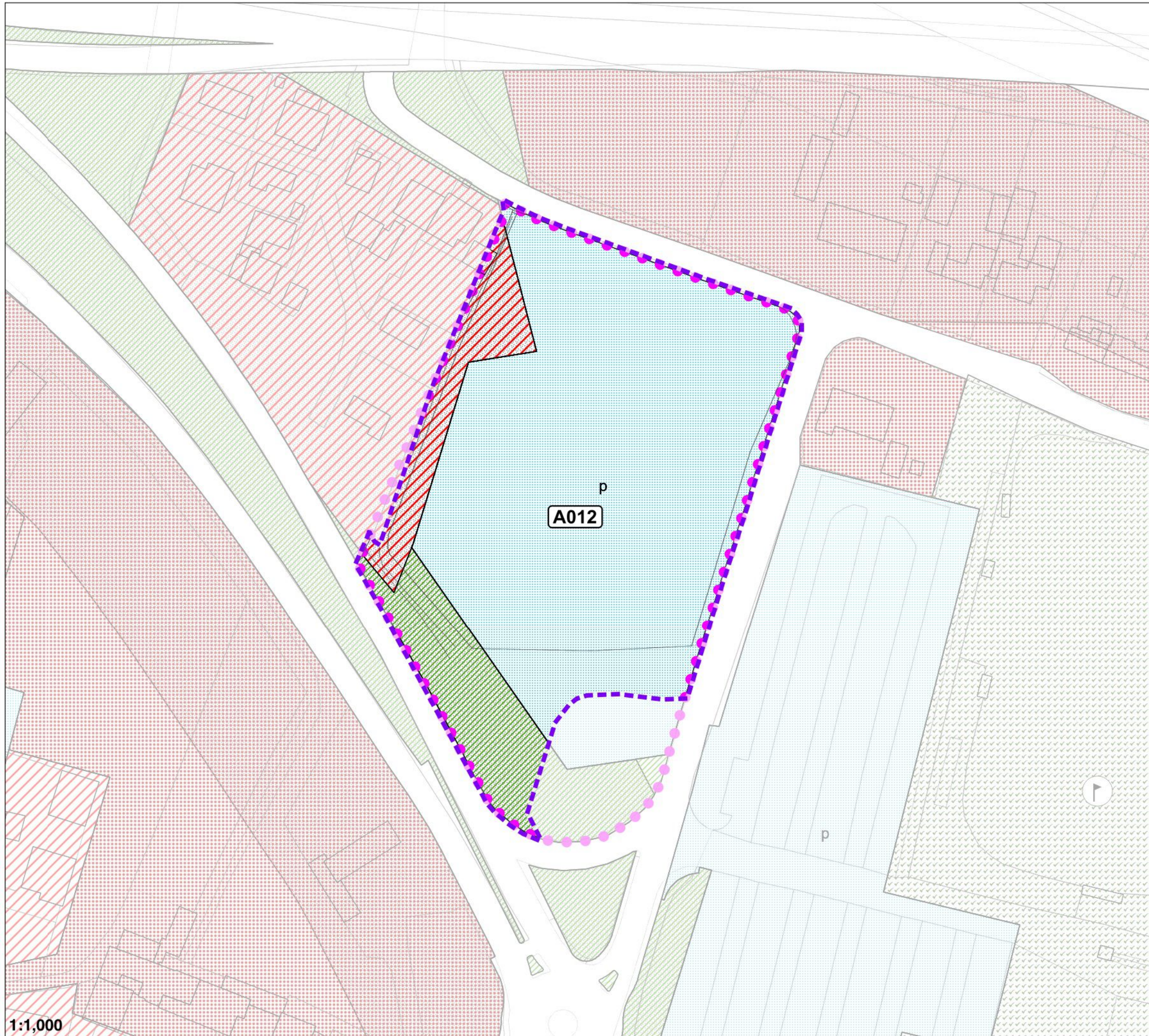
A011

1:1,000

A001

 **Lotto edificabile**  
**Perimetro dell'accordo**

# A012





|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A012     |
| ATO                | 2        |
| RIF. VAR           | 89/123   |
| SUPERFICIE         | mq 11000 |
| INDICE TERR.       | 0.44     |
| CREDITI EDILIZI    | mc 4800  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 2400  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 11000 |

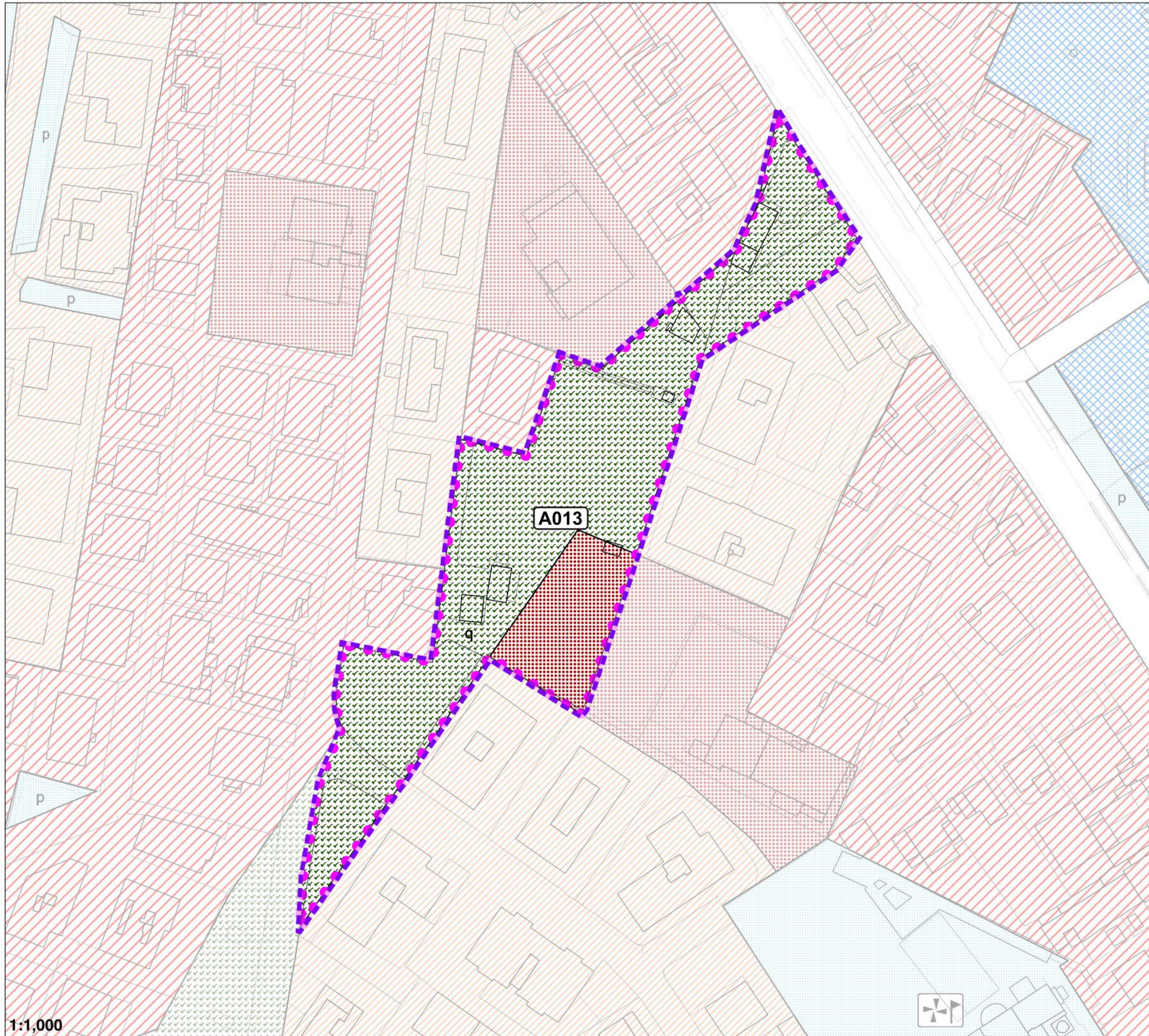
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
La capacità edificatoria viene prevista come credito edilizio su altro lotto di proprietà comunale da assegnare al perfezionamento dell'accordo

1:1,000

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo

# A013



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A013    |
| ATO                | 4       |
| RIF. VAR           | 90/125  |
| SUPERFICIE         | mq 6778 |
| INDICE TERR.       | 0.5     |
| CREDITI EDILIZI    | mc 3389 |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 1694 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 6778 |

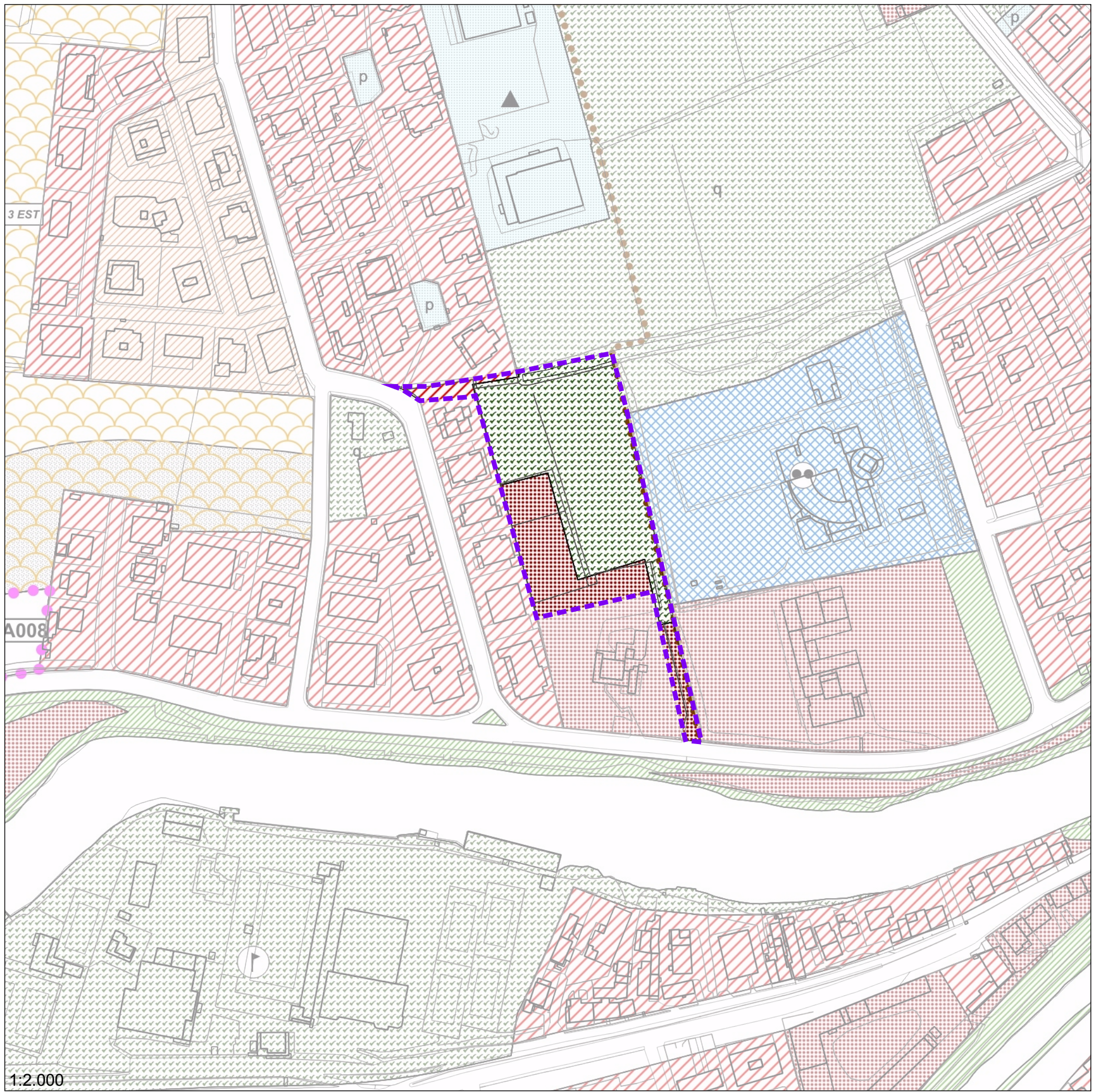
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
La capacità edificatoria viene prevista come credito edilizio su altro lotto di proprietà comunale da assegnare al perfezionamento dell'accordo

1:1,000

 Lotto edificabile

 Perimetro dell'accordo



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A014    |
| ATO                | 5       |
| RIF. VAR           | 140/184 |
| SUPERFICIE         | mq 9551 |
| INDICE TERR.       | 0.15    |
| VOLUME             | mc 1434 |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 1550 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 8000 |

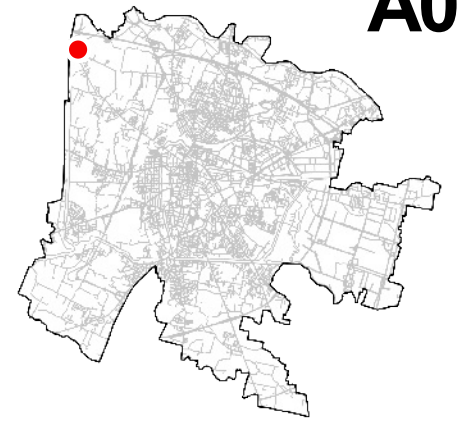
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**OSSERVAZIONE 69  
SCHEDA SOPPRESA**

 Lotto edificabile

 Perimetro dell'accordo

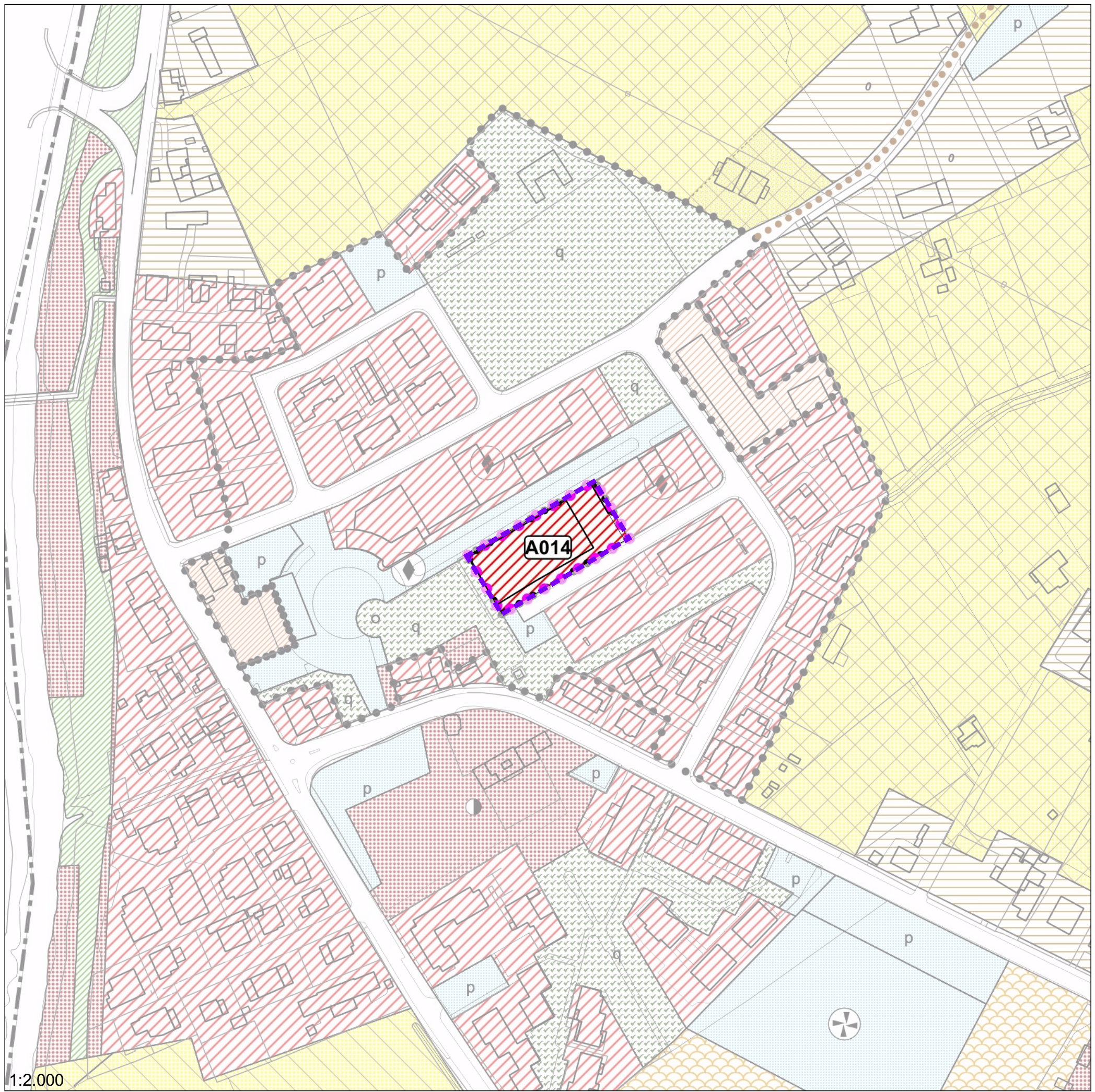
**A014**



|            |         |
|------------|---------|
| ACCORDO    | A014    |
| ATO        | 2       |
| RIF. VAR   | 186/230 |
| SUPERFICIE | mq 2561 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

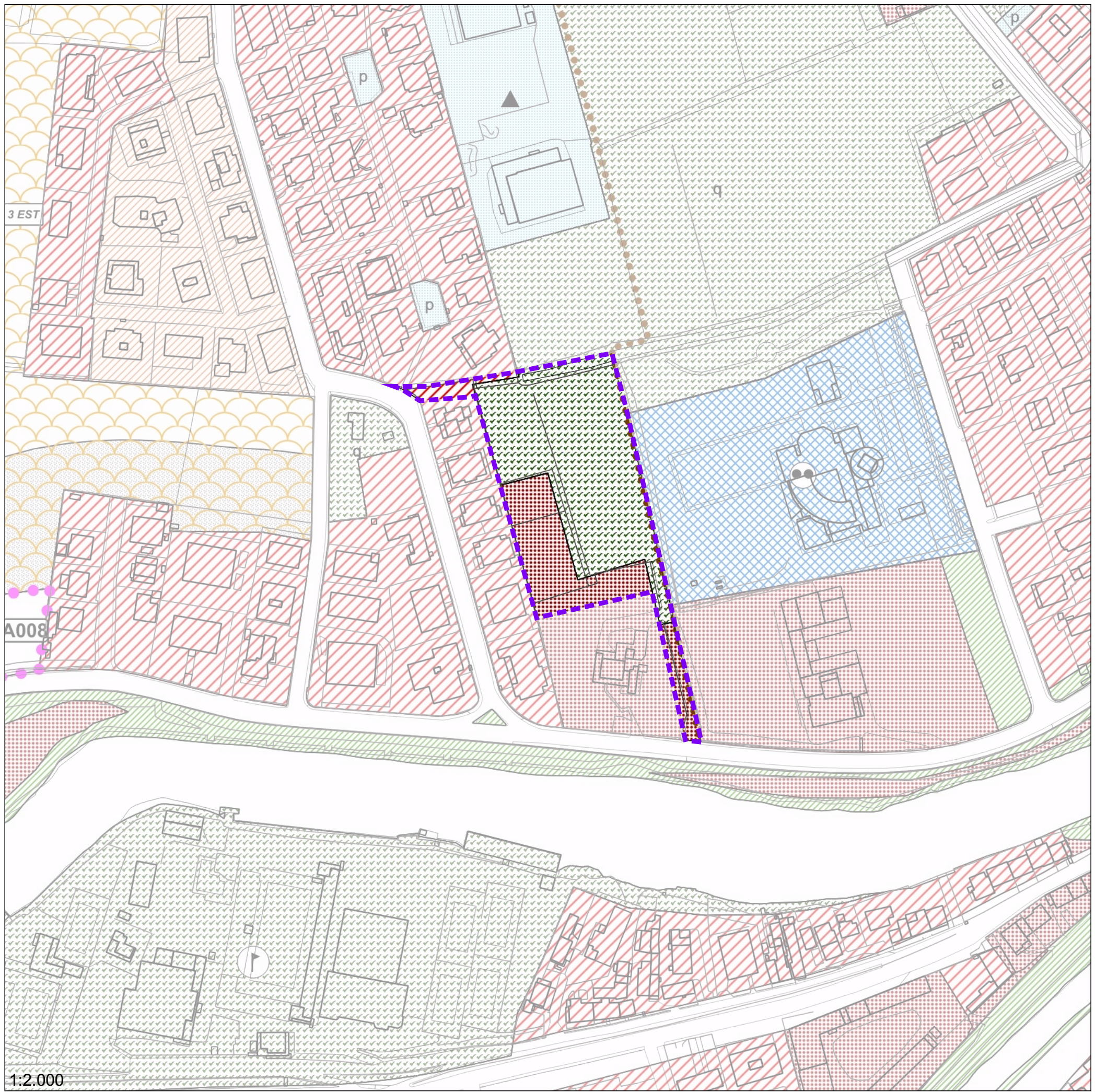
**PRESCRIZIONI:**  
L'accordo di pianificazione prevede la cessione di locali al comune in cambio di cambio di destinazione d'uso da servizi civici a zona residenziale di completamento 4. La giunta comunale approverà l'accordo se questo rispetterà i parametri di interesse pubblico indicati nelle N.T.A. per gli accordi tra soggetto pubblico e soggetto privato.



1:2.000

**OSSERVAZIONE 240  
NUOVA SCHEDA**

 Perimetro dell'accordo



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A014    |
| ATO                | 5       |
| RIF. VAR           | 140/184 |
| SUPERFICIE         | mq 9551 |
| INDICE TERR.       | 0.15    |
| VOLUME             | mc 1434 |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 1550 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 8000 |

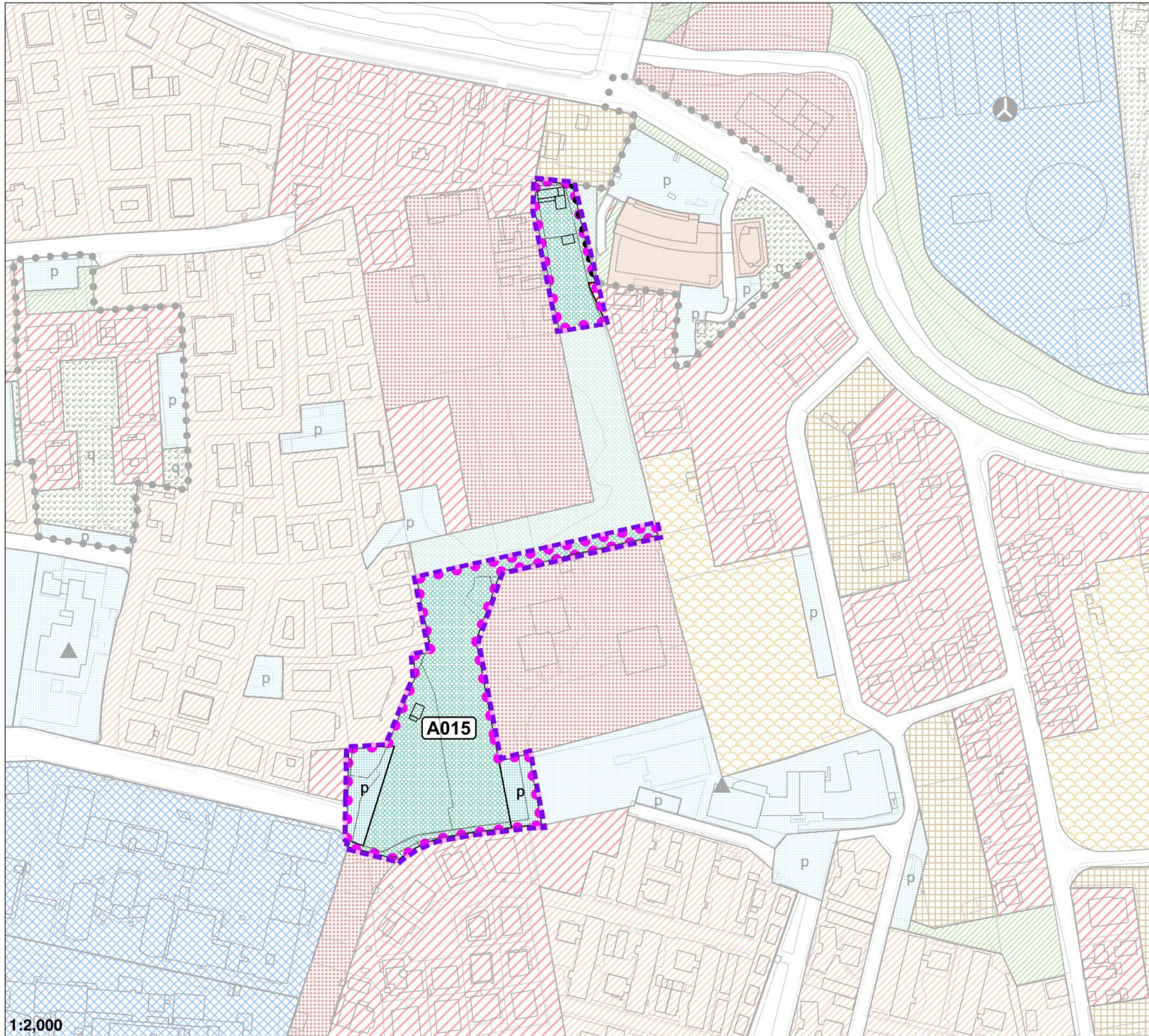
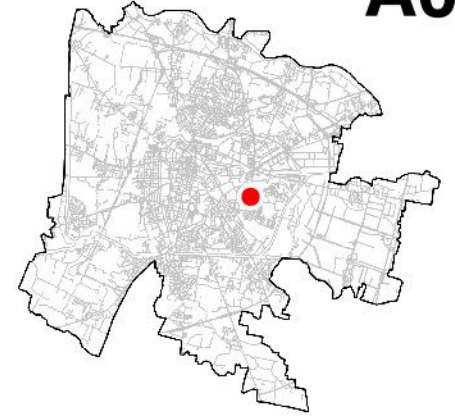
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**OSSERVAZIONE 69  
SCHEDA SOPPRESA**

 Lotto edificabile

 Perimetro dell'accordo



# A015



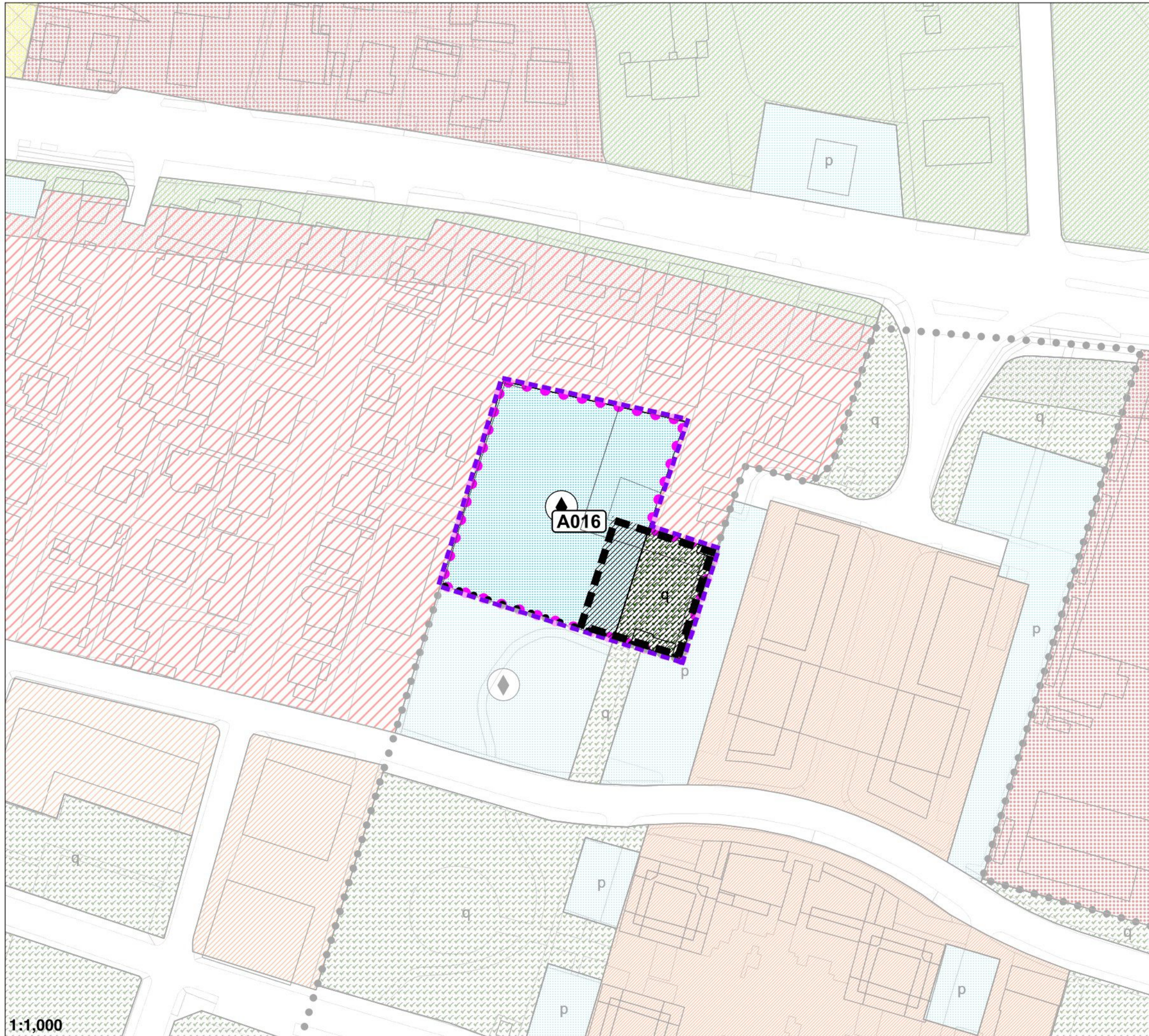
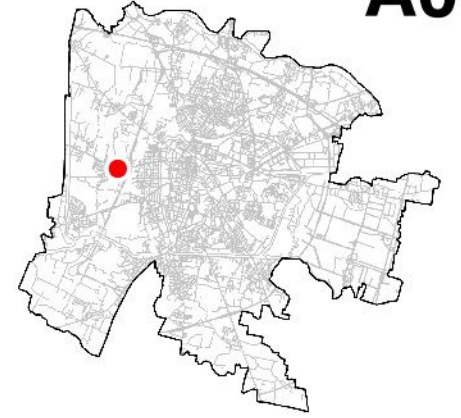
|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A015     |
| ATO                | 4        |
| RIF. VAR           | 92/127   |
| SUPERFICIE         | mq 10912 |
| INDICE TERR.       | 0.5      |
| CREDITI EDILIZI    | mc 5456  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 2728  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 10912 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
La capacità edificatoria viene prevista come credito edilizio su altro lotto di proprietà comunale da assegnare al perfezionamento dell'accordo



-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo

# A016



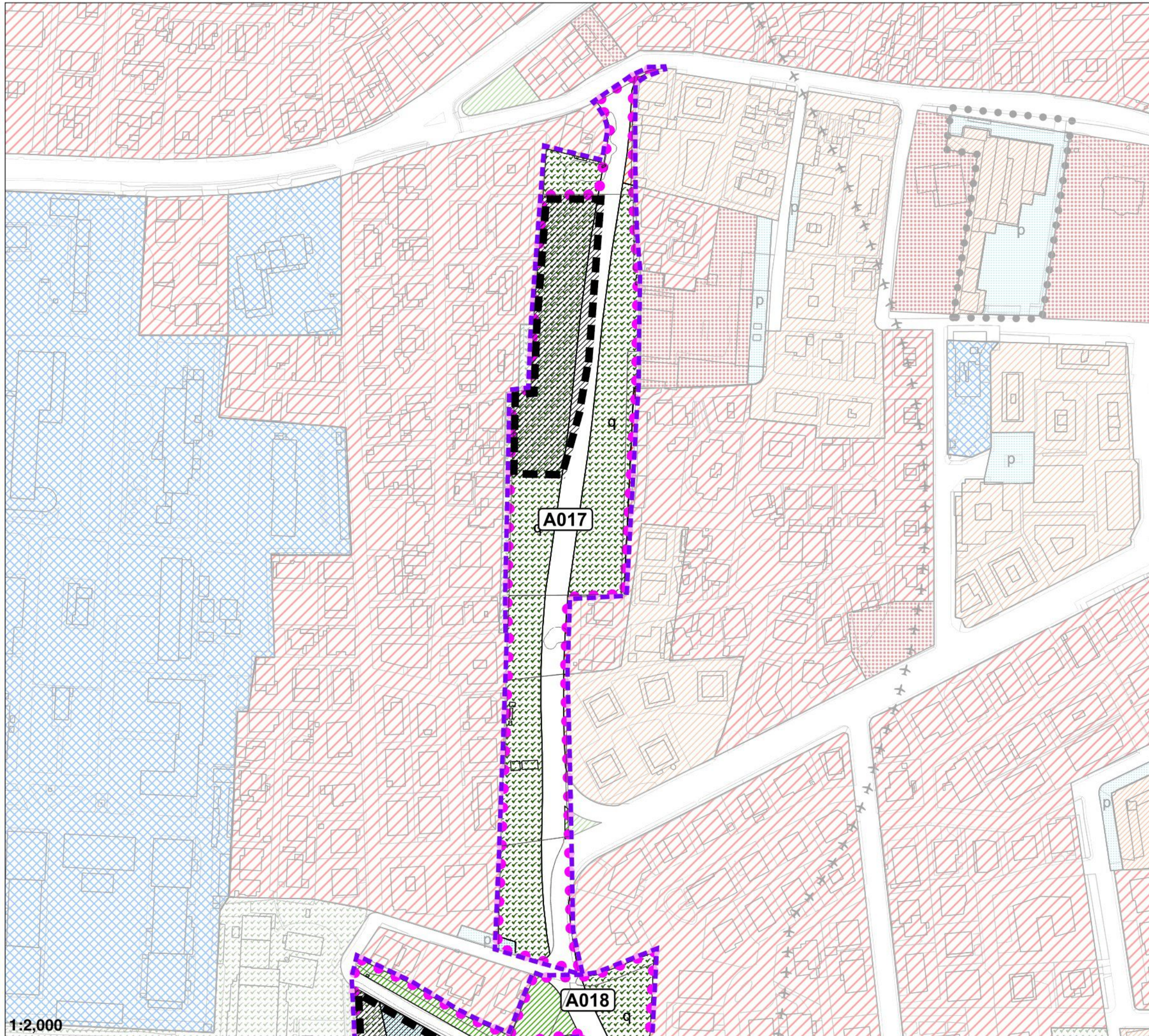
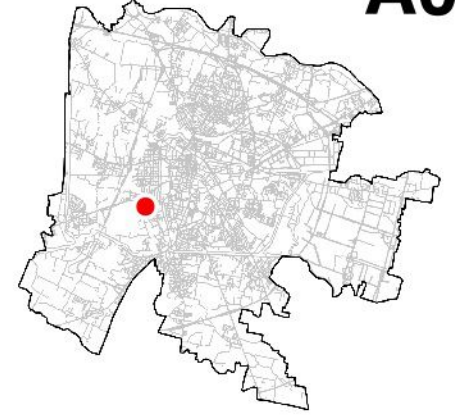
|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A016    |
| ATO                | 5       |
| RIF. VAR           | 94/129  |
| SUPERFICIE         | mq 3436 |
| INDICE TERR.       | 0.5     |
| VOLUME             | mc 1718 |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 859  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 2577 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo





# A017



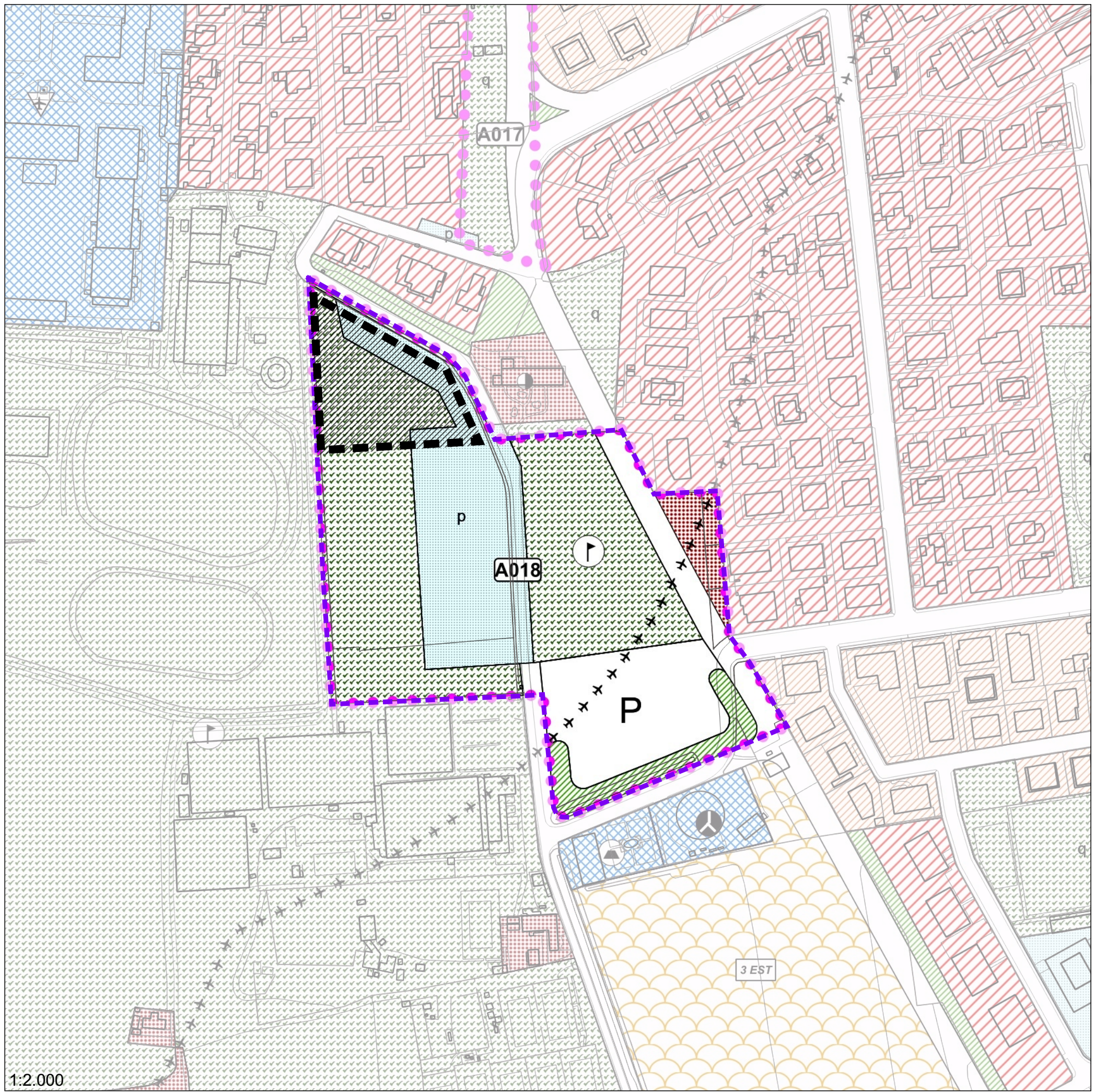
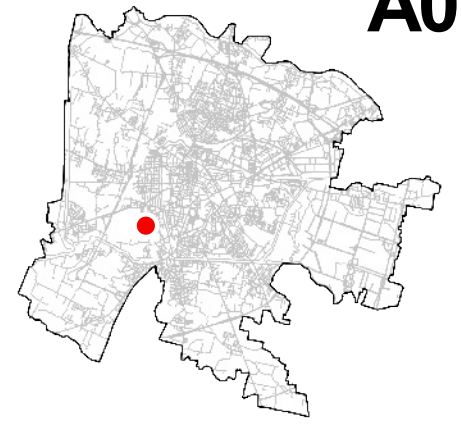
|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A017     |
| ATO                | 5        |
| RIF. VAR           | 95/131   |
| SUPERFICIE         | mq 20716 |
| INDICE TERR.       | 0.5      |
| VOLUME             | mc 10358 |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 5179  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 15537 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
La viabilità di accesso al lotto da via Castelfidardo è da realizzarsi a carico del privato proponente.

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo

# A018



|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A018     |
| ATO                | 5        |
| RIF. VAR           | 172/216  |
| SUPERFICIE         | mq 35569 |
| INDICE TERR.       | 0.25     |
| VOLUME             | mc 8892  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 4446  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 31123 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

## OSSERVAZIONE 199 SCHEDA MODIFICATA

 Lotto edificabile

 Perimetro dell'accordo

# A019

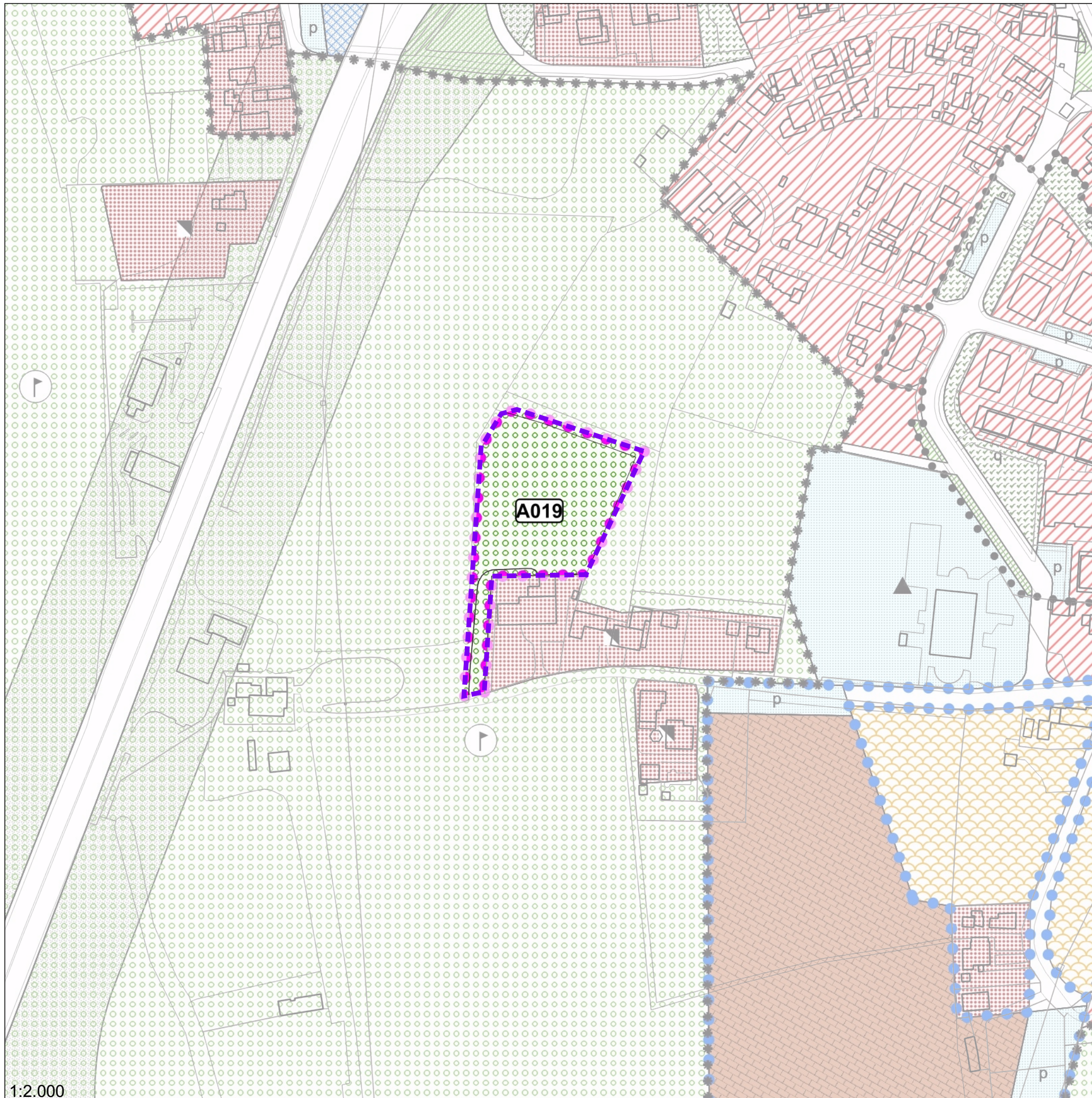


|              |         |
|--------------|---------|
| ACCORDO      | A019    |
| ATO          | 2       |
| RIF. VAR     | 153/197 |
| SUPERFICIE   | mq 5819 |
| INDICE TERR. | 0.14    |
| VOLUME       | mc 824  |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

#### PRESCRIZIONI:

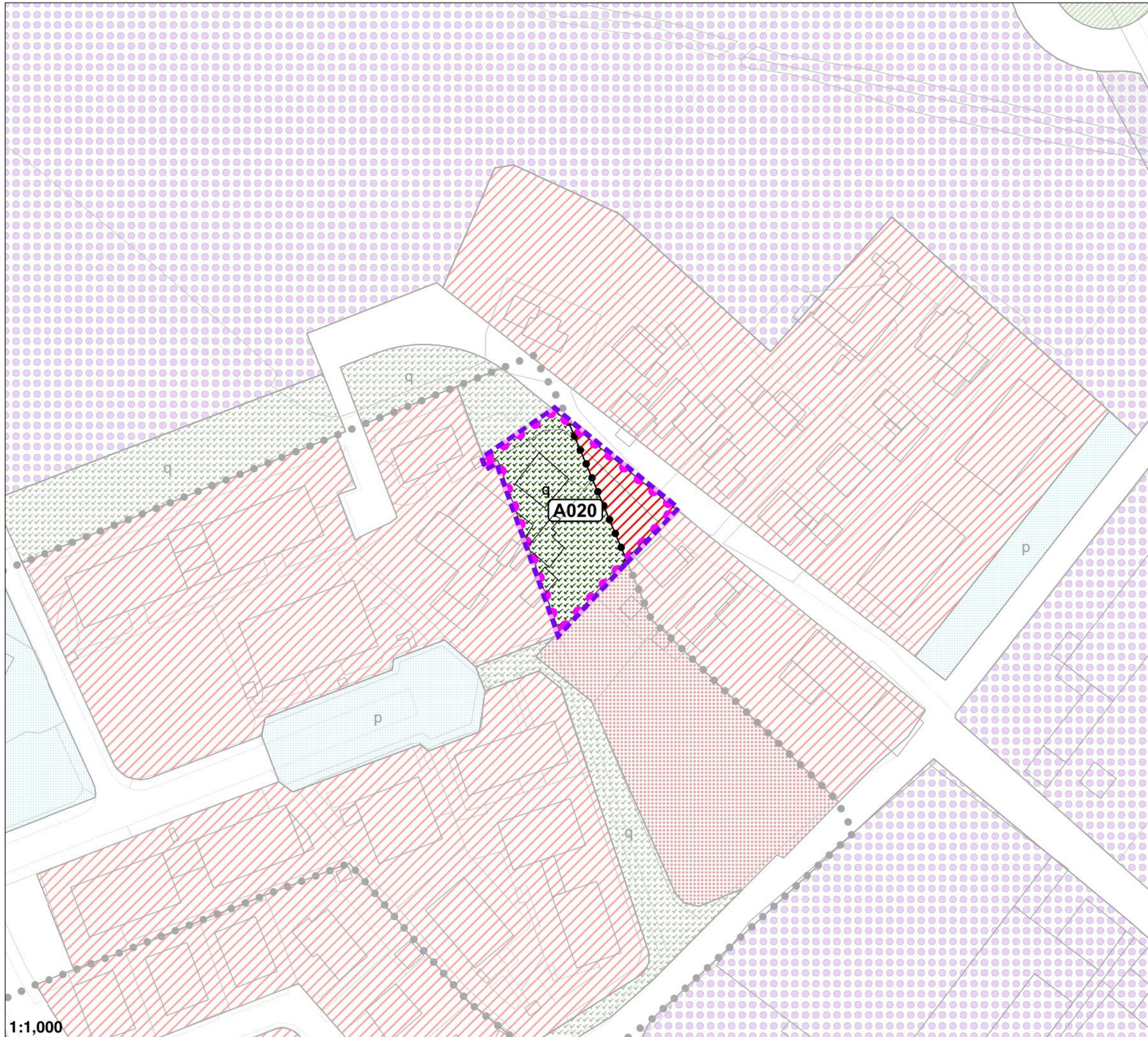
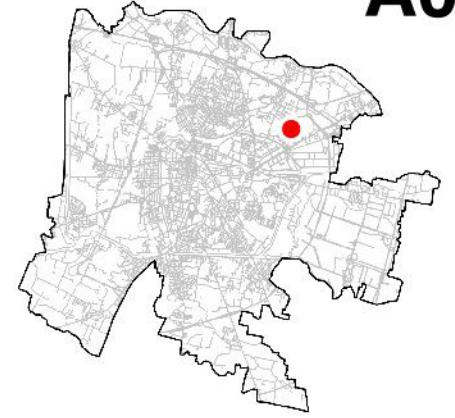
L'accordo prevede la classificazione dell'area a "parco" in zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto, funzionale alla ricomposizione dei volumi esistenti, aumentati del volume di mc 224 circa derivanti dalle aree di via Vandura, più un volume di 600 mc una tantum a conclusione della vertenza pendente. La validità dell'accordo è vincolato al ritiro dei ricorsi in atto a conclusione della procedura di esproprio pendente.



**OSSERVAZIONE 134  
SCHEDA MODIFICATA**

 Perimetro dell'accordo

# A020



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A020    |
| ATO                | 3       |
| RIF. VAR           | 98/135  |
| SUPERFICIE         | mq 1407 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 500  |

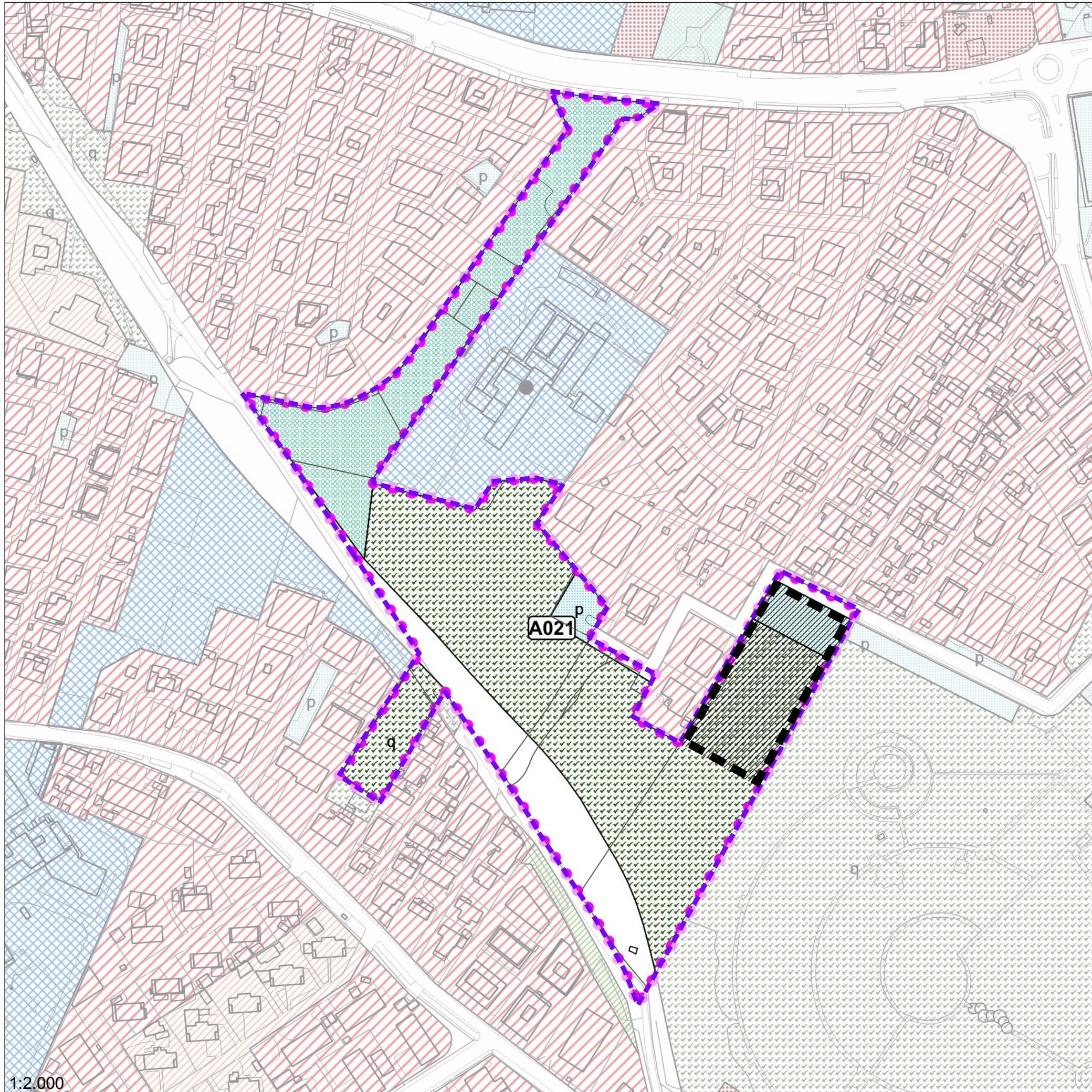
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
Accordo da definire in funzione della volumetria e delle utilizzazioni possibili, garantendo la cessione di aree necessarie al collegamento tra le aree pubbliche esistenti

 Lotto edificabile

 Perimetro dell'accordo



# A021

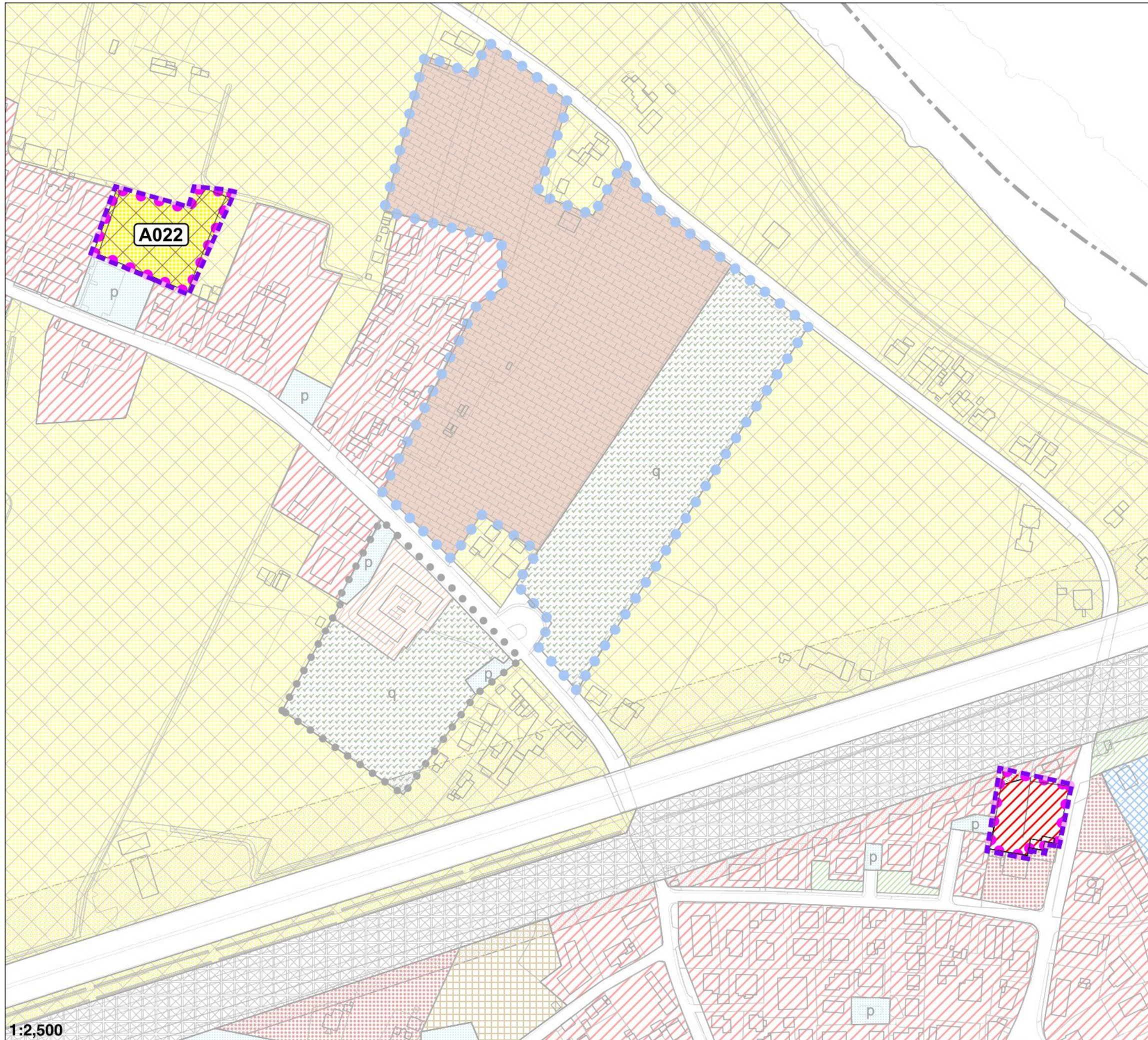
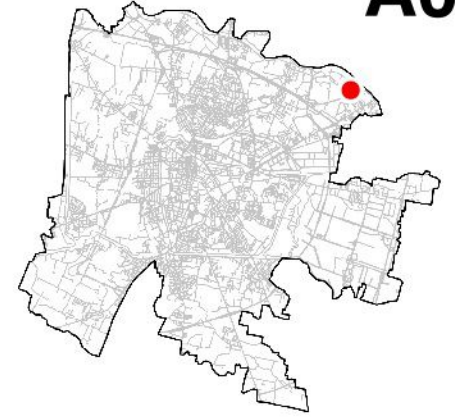


|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A021     |
| ATO                | 4        |
| RIF. VAR           | 187/231  |
| SUPERFICIE         | mq 35196 |
| INDICE TERR.       | 0.25     |
| VOLUME             | mc 8799  |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 4399  |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 30797 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

## OSSERVAZIONE 246 SCHEDA MODIFICATA



-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo



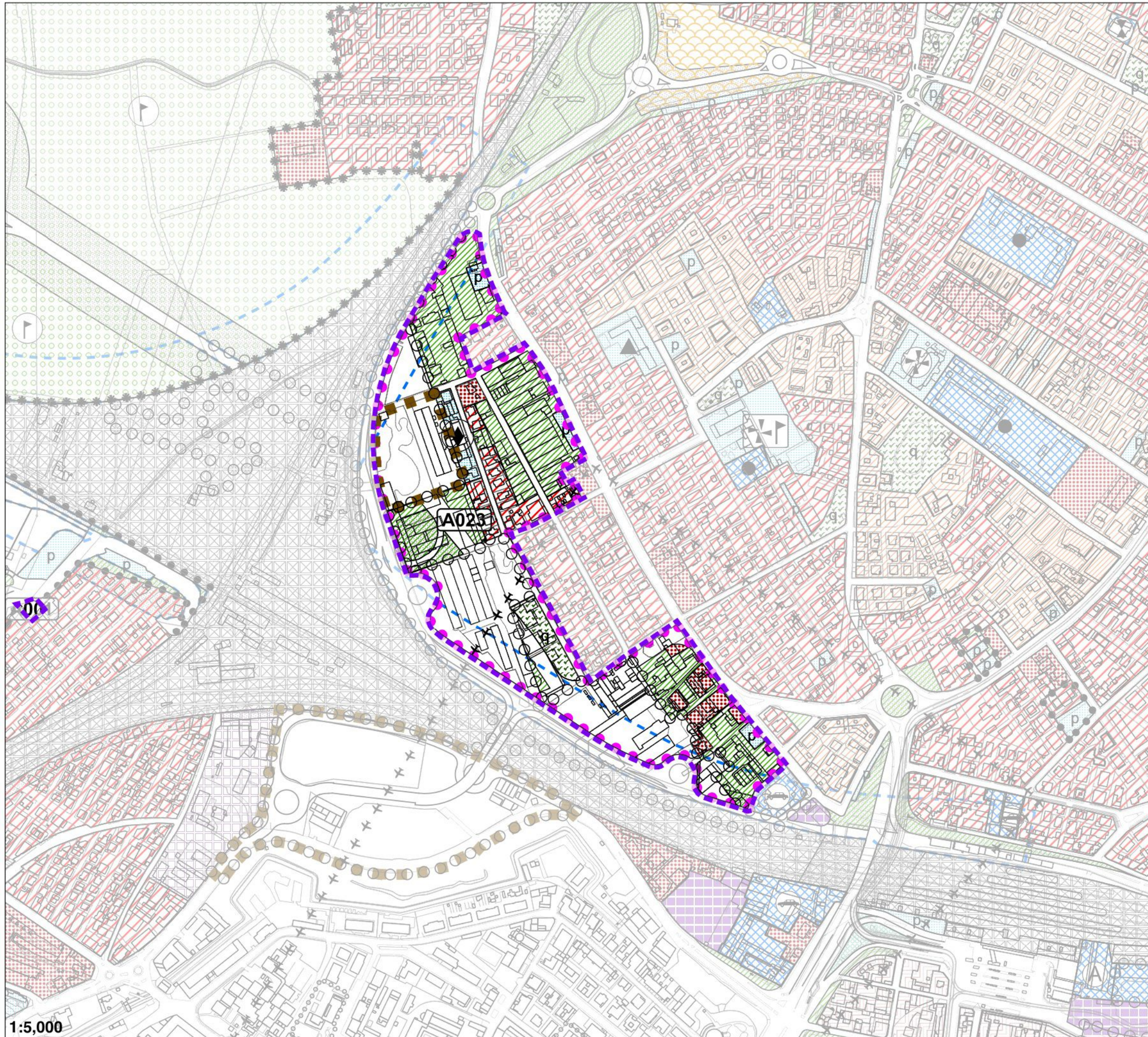
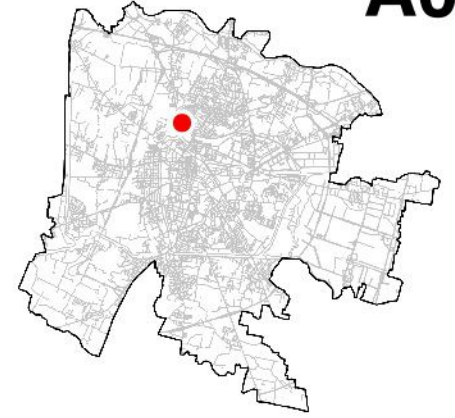
|            |         |
|------------|---------|
| ACCORDO    | A022    |
| ATO        | 2       |
| RIF. VAR   | 102/140 |
| SUPERFICIE | mq 7567 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
Accordo di pianificazione tra soggetto privato a comune da definire secondo le modalità definite dalla normativa della variante

 Lotto edificabile  
 Perimetro dell'accordo

# A023



|            |           |
|------------|-----------|
| ACCORDO    | A023      |
| ATO        | 2         |
| RIF. VAR   | 82/115    |
| SUPERFICIE | mq 131235 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

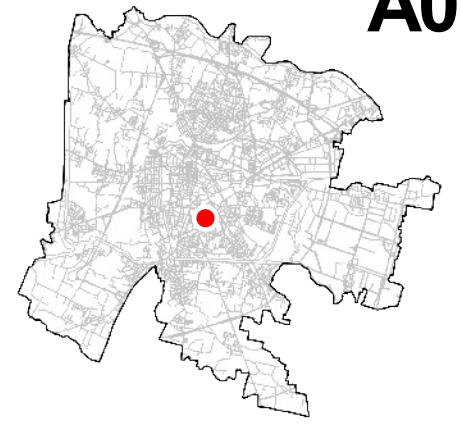
**PRESCRIZIONI:**  
Obiettivi pubblici per l'accordo di pianificazione:

- 1) Rigenerare il tessuto urbano degradato.
- 2) Costruire una nuova centralità urbana.
- 3) Acquisire aree a standard.
- 4) Acquisire attrezzature pubbliche di interesse generale.

 Lotto edificabile

 Perimetro dell'accordo

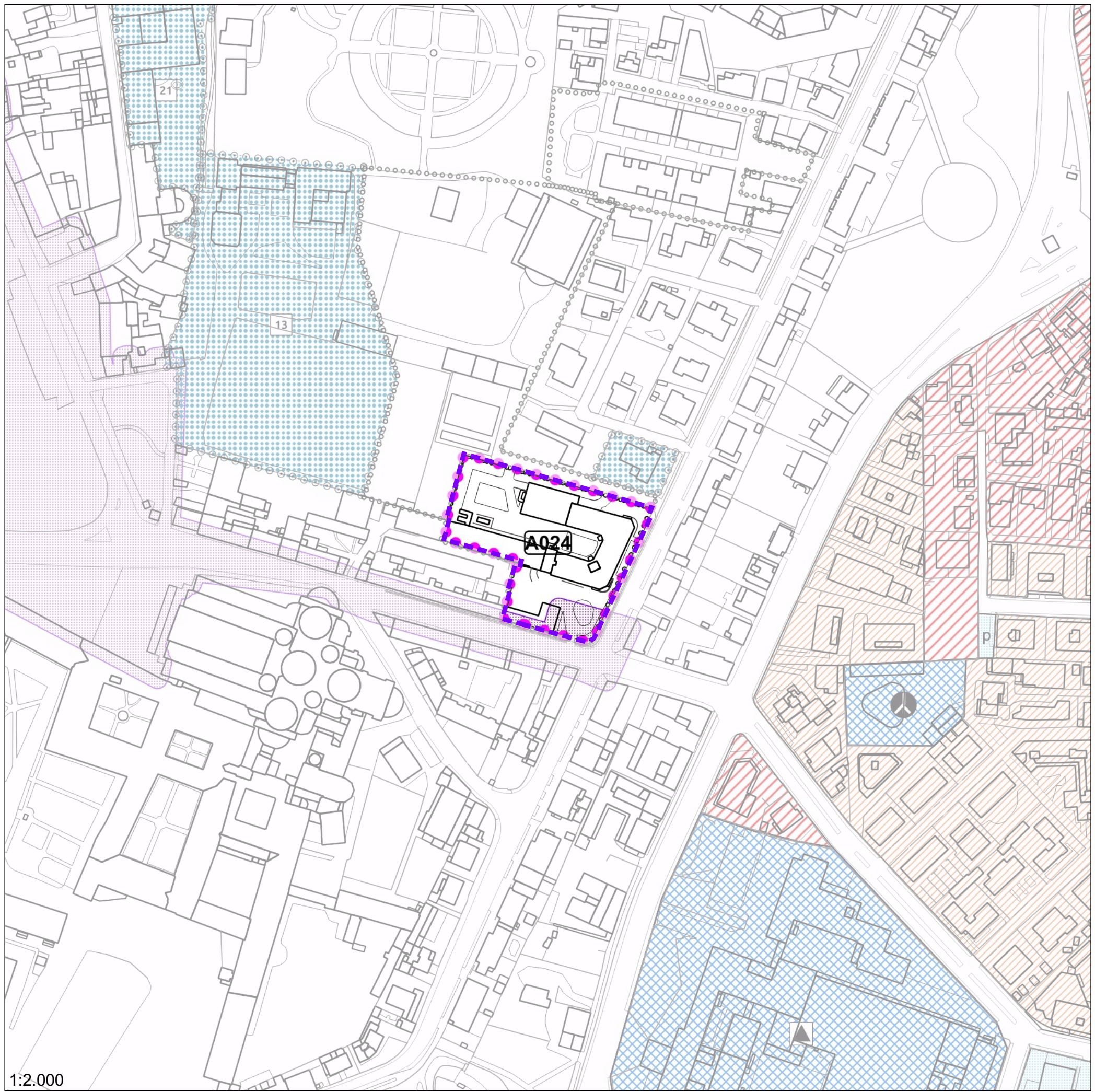
# A024



|            |         |
|------------|---------|
| ACCORDO    | A024    |
| ATO        | 1       |
| RIF. VAR   | 159/203 |
| SUPERFICIE | mq 5761 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
Accordo di pianificazione tra soggetto privato a comune da definire secondo le modalità definite dalla normativa della variante. L'ambito dell'accordo di pianificazione corrisponde all'area di proprietà della ditta Morgagni srl.

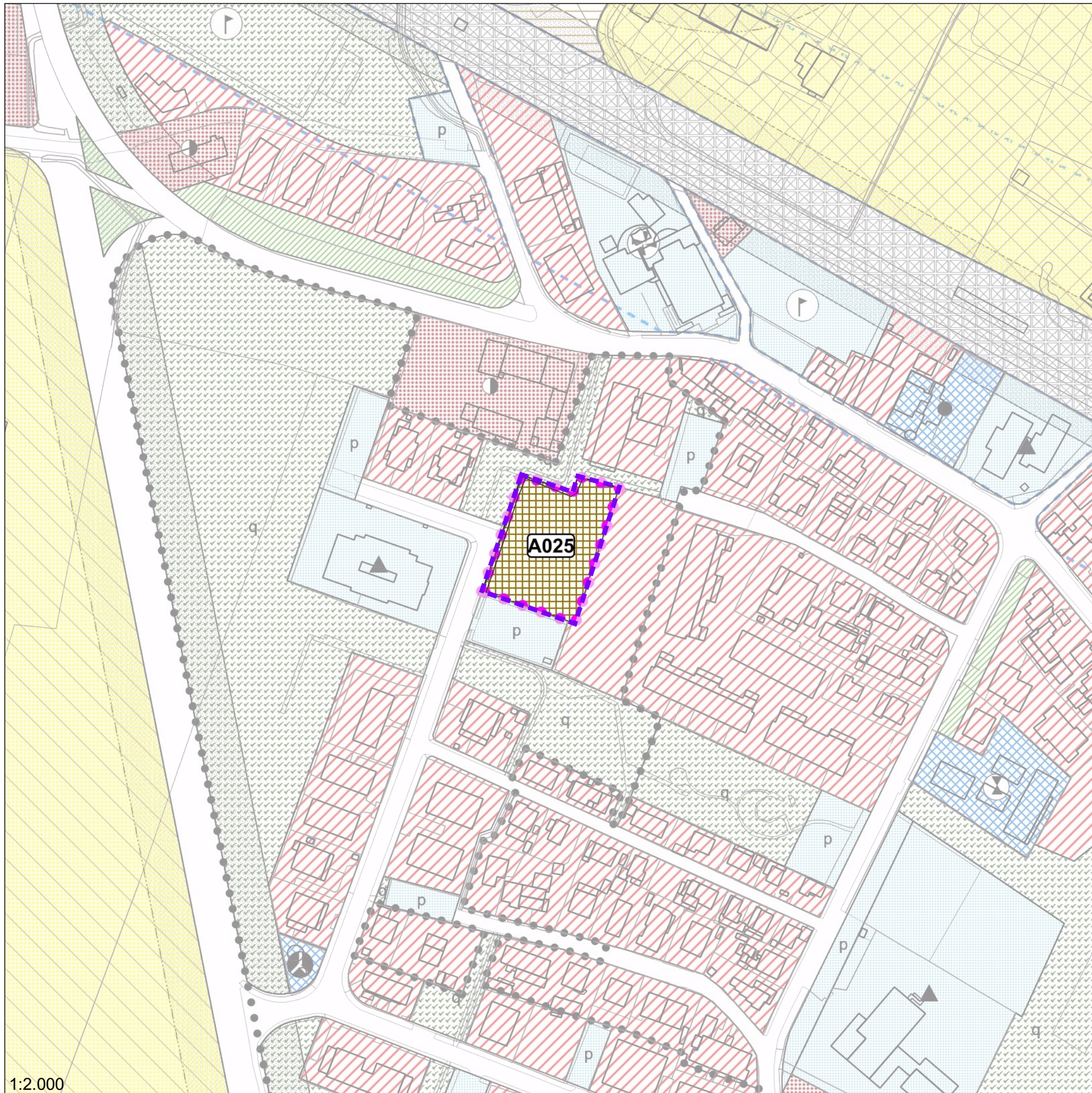


1:2.000

**OSSERVAZIONE 145  
SCHEDA MODIFICATA**

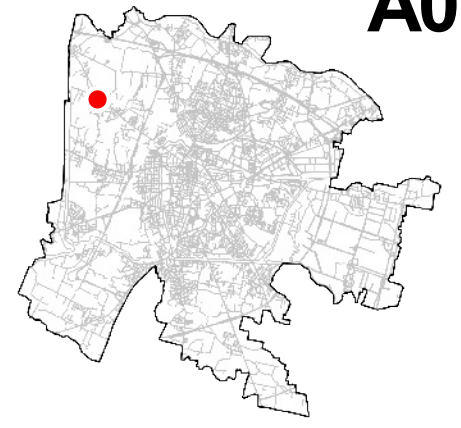
 Perimetro dell'accordo





1:2.000

# A025





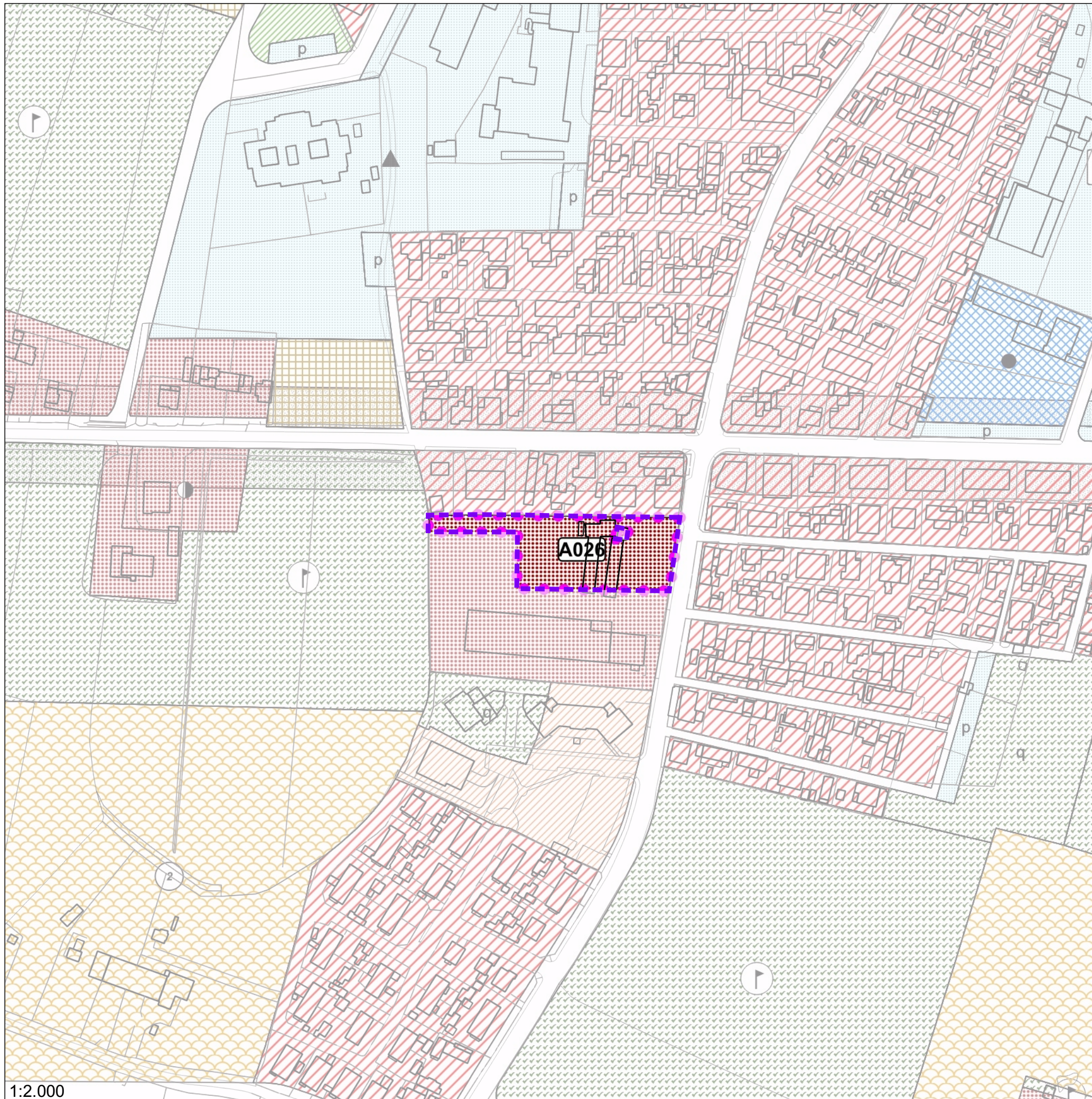
|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A025    |
| ATO                | 5       |
| RIF. VAR           | 119/163 |
| SUPERFICIE         | mq 3263 |
| INDICE TERR.       | 1       |
| VOLUME             | mc 3250 |
| LOTTO EDIFICABILE  | mq 2757 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 506  |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
 Accordo per la riclassificazione dell'area per servizi civici in area residenziale per 3250mc a fronte della realizzazione e cessione al pubblico di un parcheggio di 506 mq e la corresponsione di un contributo di 97500€

## OSSERVAZIONE 3 NUOVA SCHEDA

-  Lotto edificabile
-  Perimetro dell'accordo



1:2.000

**A026**



|                    |         |
|--------------------|---------|
| ACCORDO            | A026    |
| ATO                | 5       |
| RIF. VAR           | 121/165 |
| SUPERFICIE         | mq 3285 |
| INDICE TERR.       | 0.76    |
| VOLUME             | mc 2500 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 1040 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**

L'accordo di pianificazione prevede l'utilizzo di parte dell'area classificata come "zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto" con una cubatura assegnata di mc 2500 ad uso residenziale commerciale previa cessione al comune della superficie per la realizzazione della viabilità. La nuova destinazione potrà essere realizzata previa cessione delle aree al comune.

**OSSERVAZIONE 19  
NUOVA SCHEDA**

 Perimetro dell'accordo

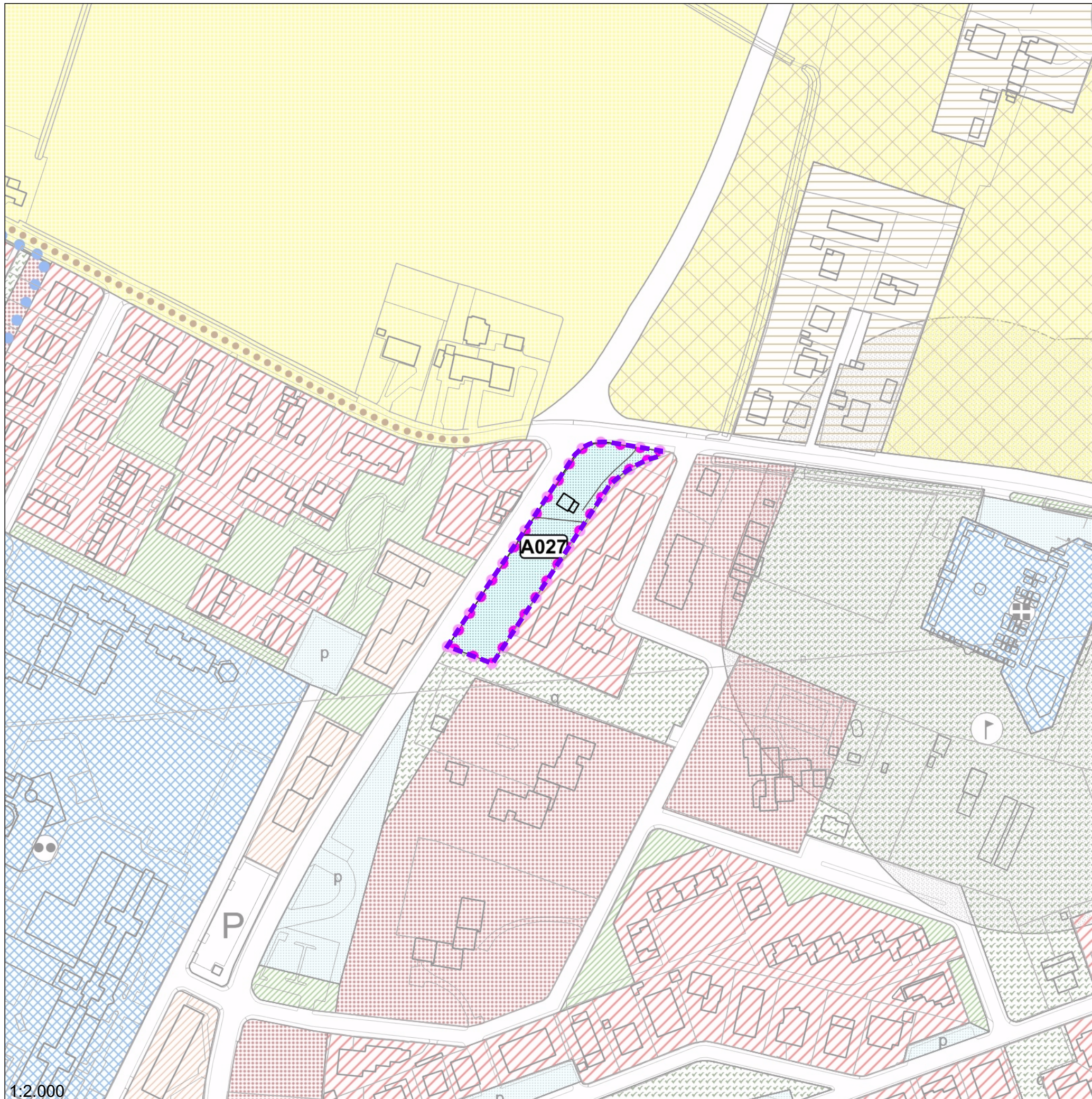
**A027**



|                 |         |
|-----------------|---------|
| ACCORDO         | A027    |
| ATO             | 5       |
| RIF. VAR        | 136/180 |
| SUPERFICIE      | mq 3060 |
| INDICE TERR.    | 0.25    |
| CREDITI EDILIZI | mc 765  |

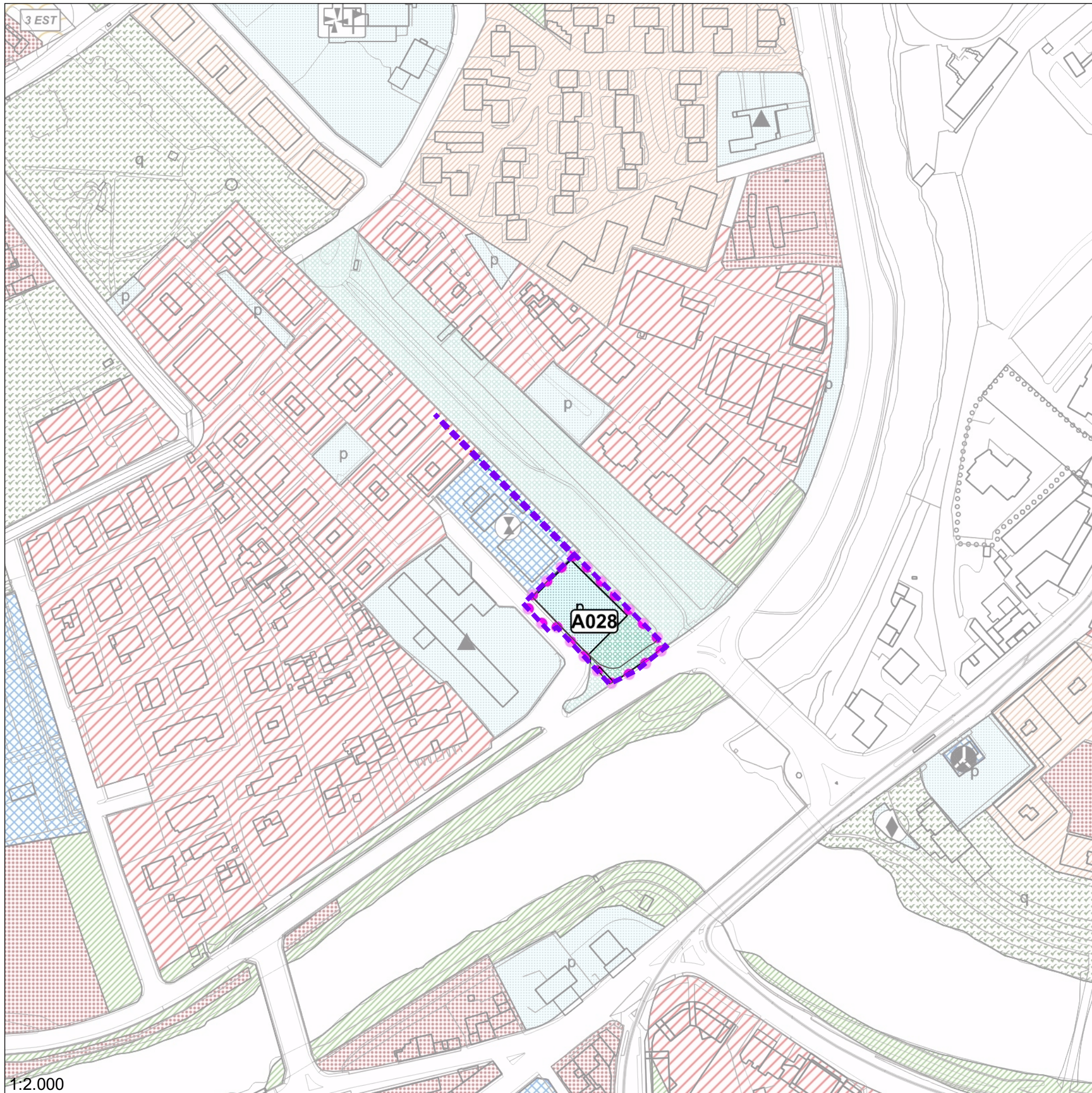
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
Il volume assegnato è utilizzato come credito edilizio su altra area



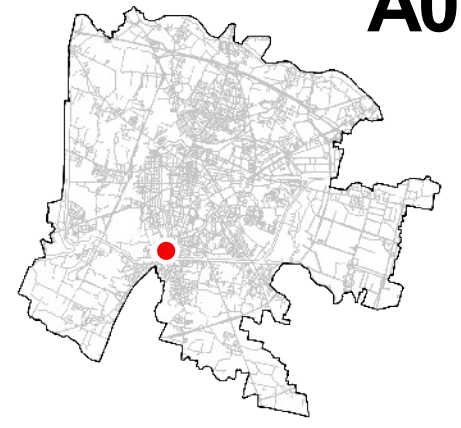
**OSSERVAZIONE 55  
NUOVA SCHEDA**

 Perimetro dell'accordo



1:2.000

# A028



|                 |         |
|-----------------|---------|
| ACCORDO         | A028    |
| ATO             | 5       |
| RIF. VAR        | 137/181 |
| SUPERFICIE      | mq 2238 |
| INDICE TERR.    | 0.25    |
| CREDITI EDILIZI | mc 560  |

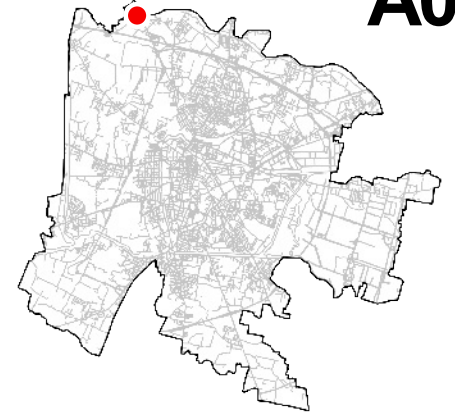
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
Il volume assegnato è utilizzato come credito edilizio su altra area

## OSSERVAZIONE 59 NUOVA SCHEDA

 Perimetro dell'accordo

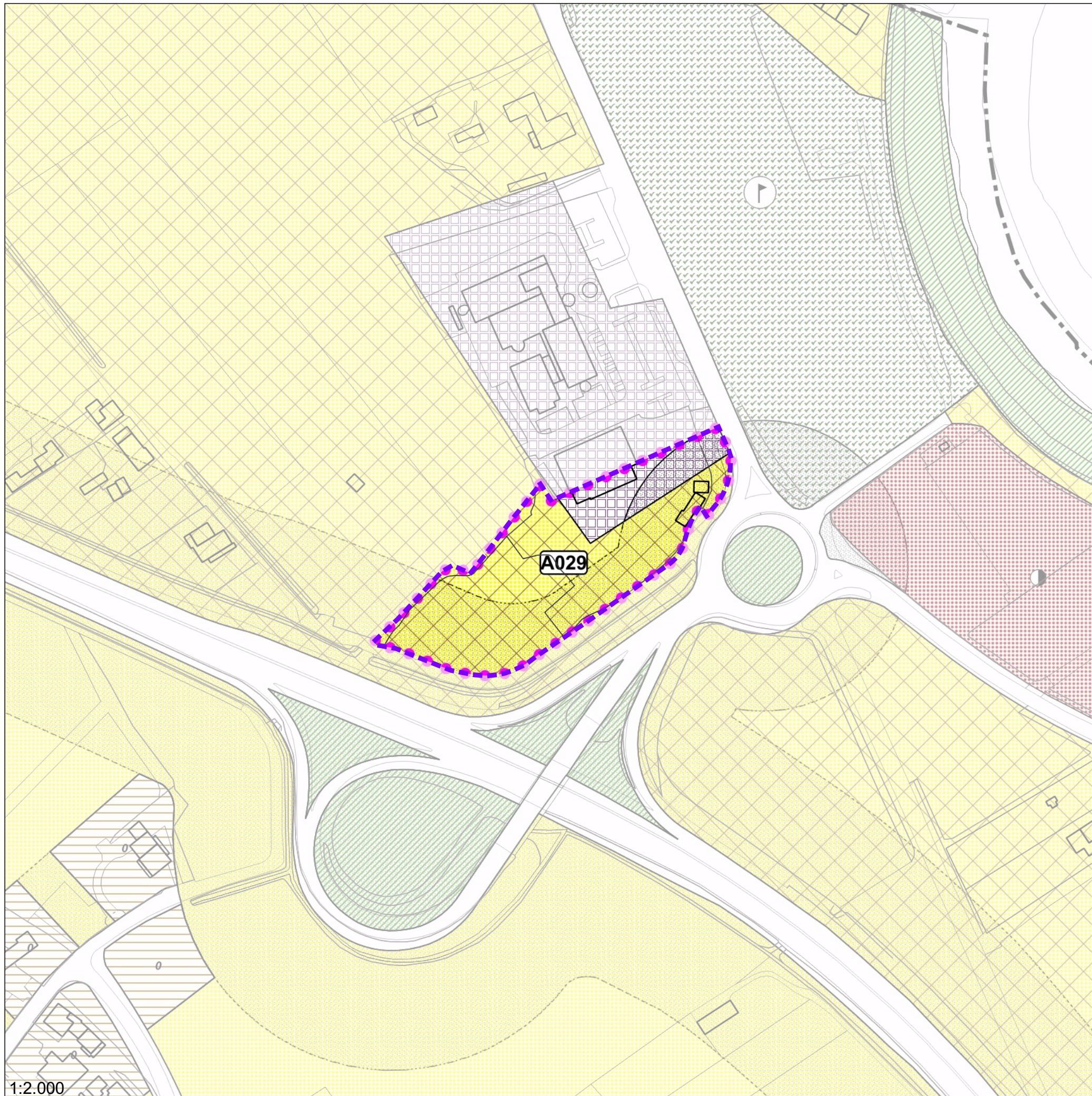
**A029**



|            |         |
|------------|---------|
| ACCORDO    | A029    |
| ATO        | 2       |
| RIF. VAR   | 138/182 |
| SUPERFICIE | mq 9605 |

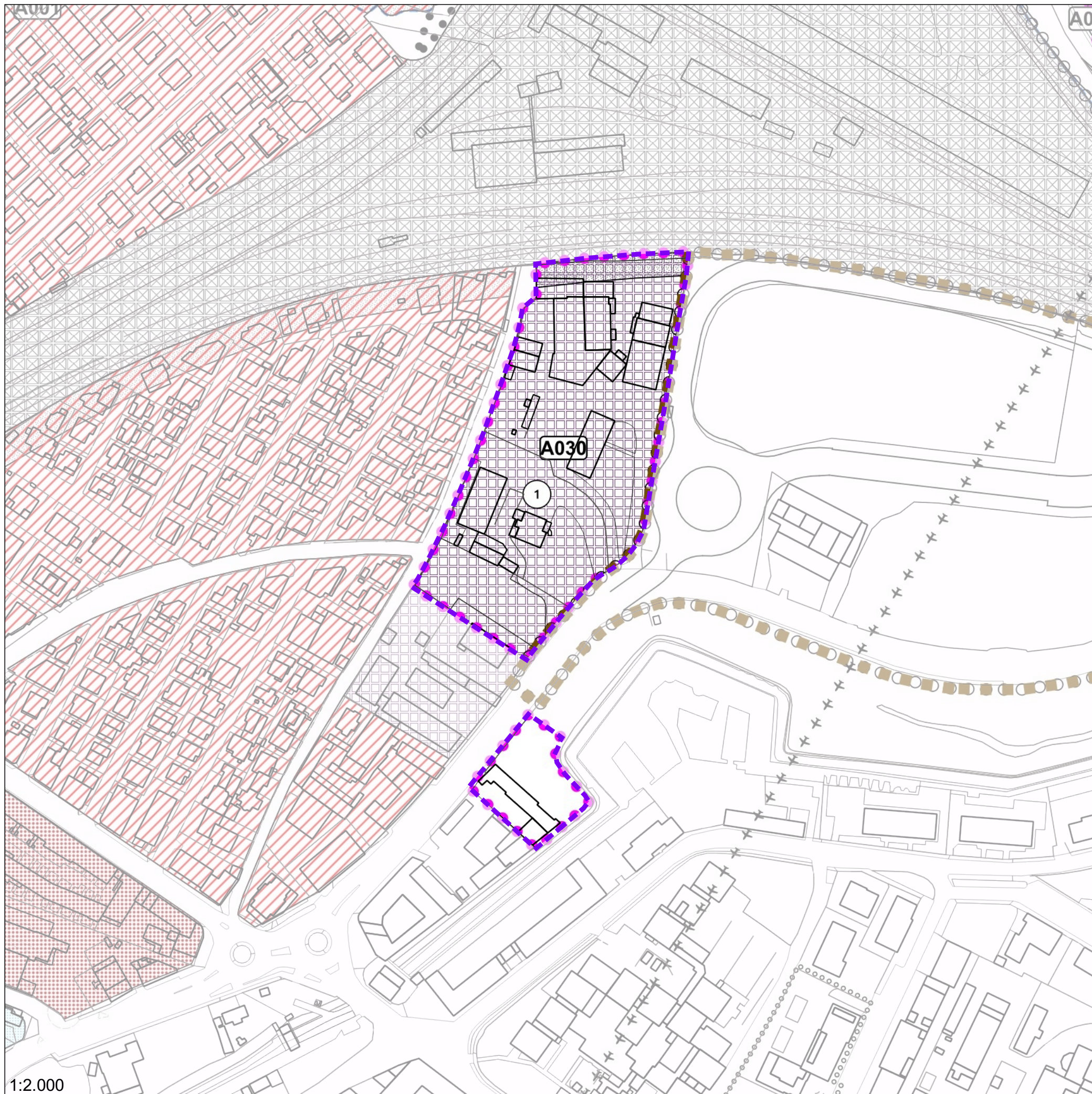
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
L'accordo di pianificazione prevede la realizzazione di un parcheggio principale, esteso alle aree contermini della stessa proprietà al fine di definire sulla base delle indicazioni del P.I. e della Giunta Comunale, le modalità di realizzazione e gestione del nuovo parcheggio.



**OSSERVAZIONE 69  
NUOVA SCHEDA**

 Perimetro dell'accordo



1:2.000

# A030



|              |          |
|--------------|----------|
| ACCORDO      | A030     |
| ATO          | 5        |
| RIF. VAR     | 169/213  |
| SUPERFICIE   | mq 18337 |
| INDICE TERR. | 0.68     |
| VOLUME       | mc 12500 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
 L'accordo di pianificazione prevede la modifica della normativa specifica per la zona, principalmente riferito alla dotazione di aree a parcheggio con riduzione dell'edificabilità. L'utile pubblico è indicato nella cessione al comune di parte delle aree necessarie alla realizzazione del "Parco delle mura". Il perimetro dell'accordo viene esteso anche agli edifici esistenti a ridosso della cinta muraria storica. La volumetria complessiva che può essere legata al trasferimento di quella esistente a ridosso delle mura storiche sarà definita dalla Giunta Comunale.

## OSSERVAZIONE 184 NUOVA SCHEDA

 Perimetro dell'accordo

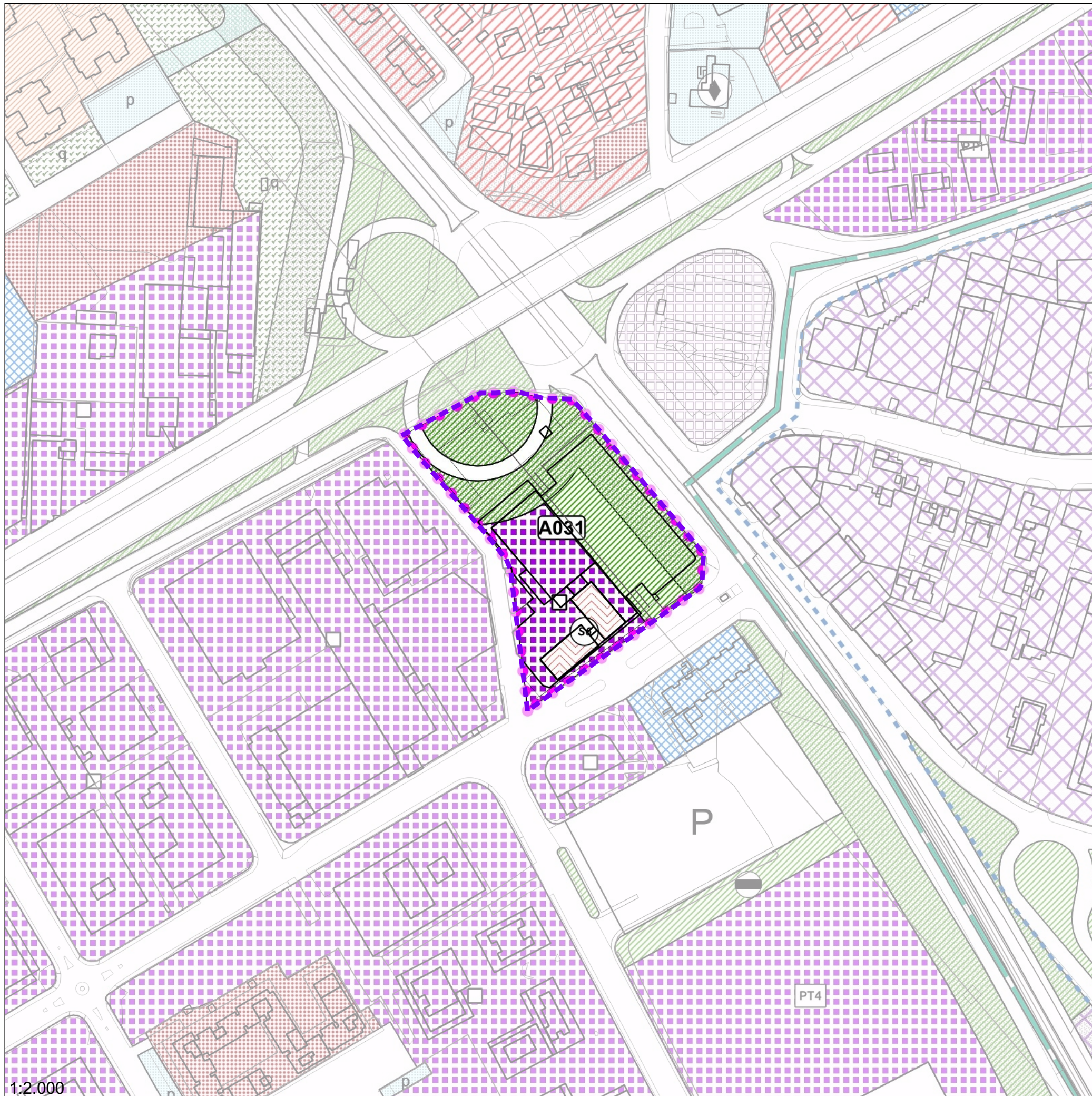
# A031



|                    |          |
|--------------------|----------|
| ACCORDO            | A031     |
| ATO                | 3        |
| RIF. VAR           | 183/227  |
| SUPERFICIE         | mq 12082 |
| CESSIONI AL COMUNE | mq 3400  |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

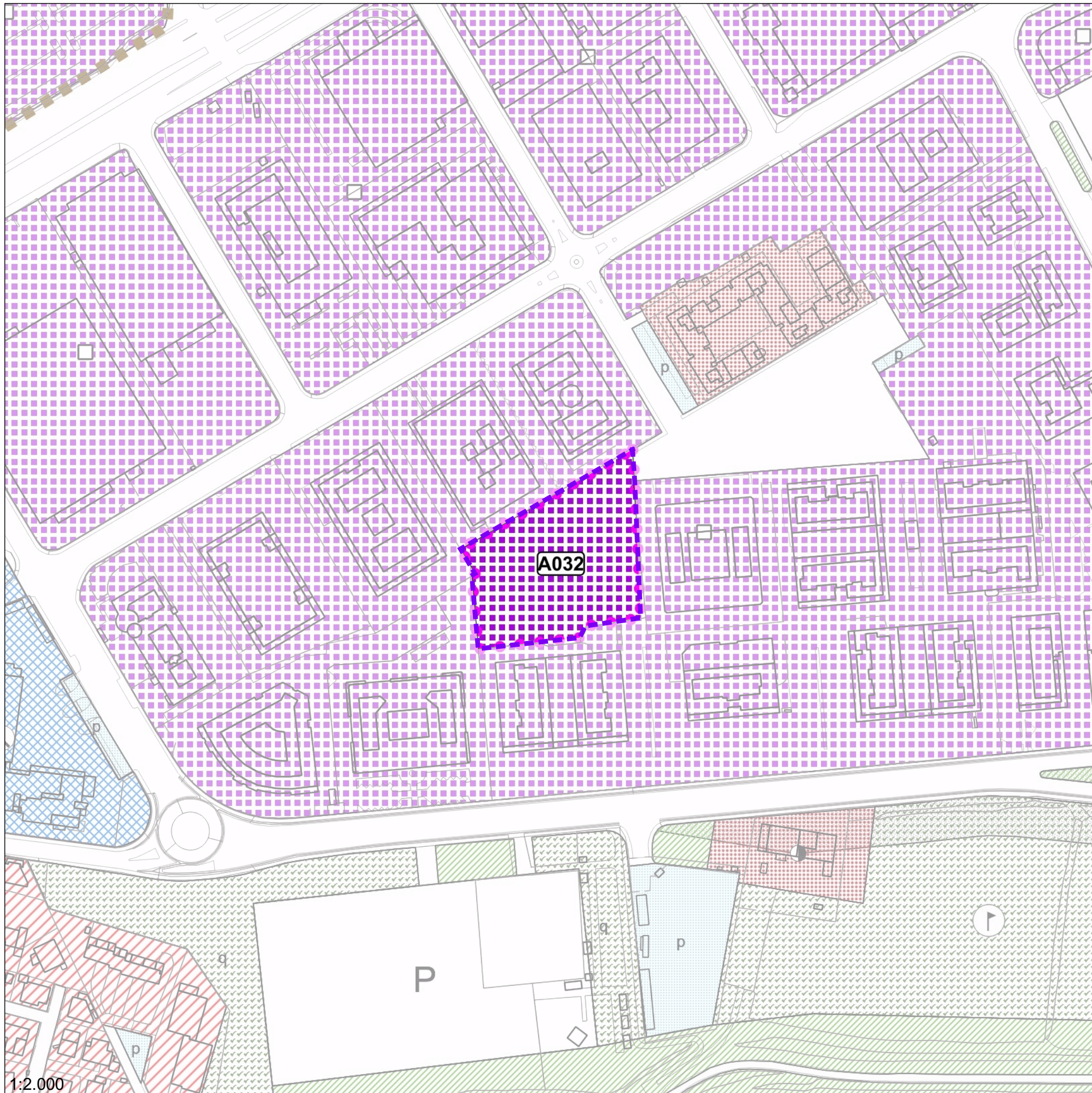
**PRESCRIZIONI:**  
L'accordo di pianificazione prevede la classificazione dell'area interessata come zona residenziale speciale con conferma della volumetria esistente e destinazione d'uso residenziale di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.I. vigente previa cessione al comune un'area di circa 3400mq a livello suolo per la realizzazione degli svincoli così come indicato nell'osservazione



1:2.000

**OSSERVAZIONE 51  
NUOVA SCHEDA**

 Perimetro dell'accordo



1:2.000



|            |         |
|------------|---------|
| ACCORDO    | A032    |
| ATO        | 3       |
| RIF. VAR   | 184/228 |
| SUPERFICIE | mq 5915 |

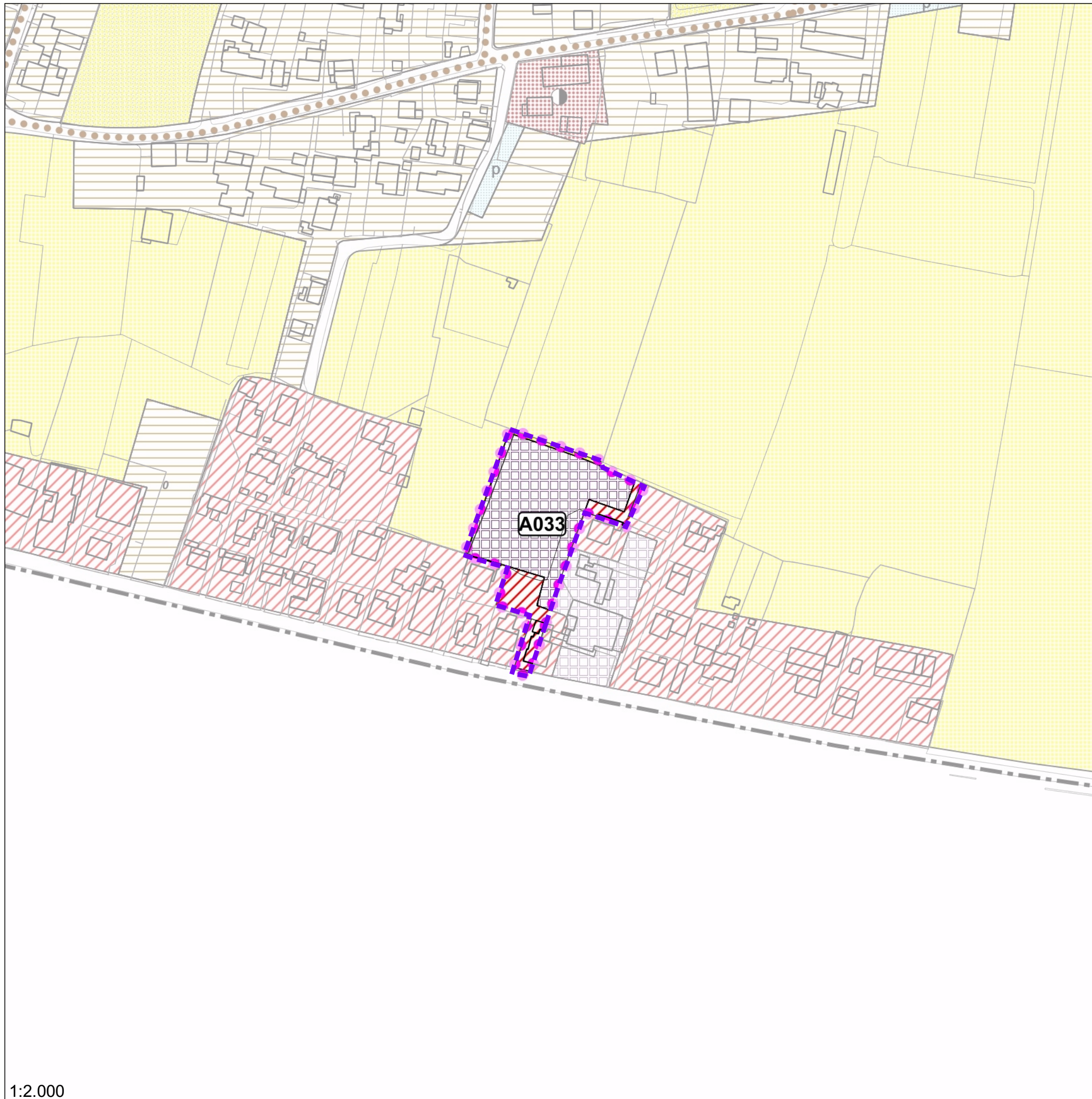
Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**  
L'area interessata viene classificata come soggetta ad accordo di pianificazione da attuarsi esclusivamente per quanto riguarda la modifica delle altezze degli edifici, con i parametri indicati nelle N.T.A. per gli accordi tra soggetto pubblico e soggetto privato.

**OSSERVAZIONE 58  
NUOVA SCHEDA**

 Perimetro dell'accordo





**A033**



|              |         |
|--------------|---------|
| ACCORDO      | A033    |
| ATO          | 3       |
| RIF. VAR     | 185/229 |
| SUPERFICIE   | mq 4606 |
| INDICE TERR. | 1.98    |
| VOLUME       | mc 9128 |

Le superfici interessate dovranno essere verificate in sede di approvazione ed attuazione dell'accordo

**PRESCRIZIONI:**

L'accordo di pianificazione prevede la riclassificazione dell'esistente zona per attrezzature stradali in zona residenziale 4 di completamento con riduzione del volume realizzabile. La giunta approverà l'accordo a condizione che siano soddisfatti i parametri di interesse pubblico indicati nelle N.T.A. per gli accordi tra soggetto pubblico e soggetto privato.

**OSSERVAZIONE 239  
NUOVA SCHEDA**

1:2.000

 Perimetro dell'accordo