

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica, Servizi Catastali e Mobilità



P.A.T.

Elaborato

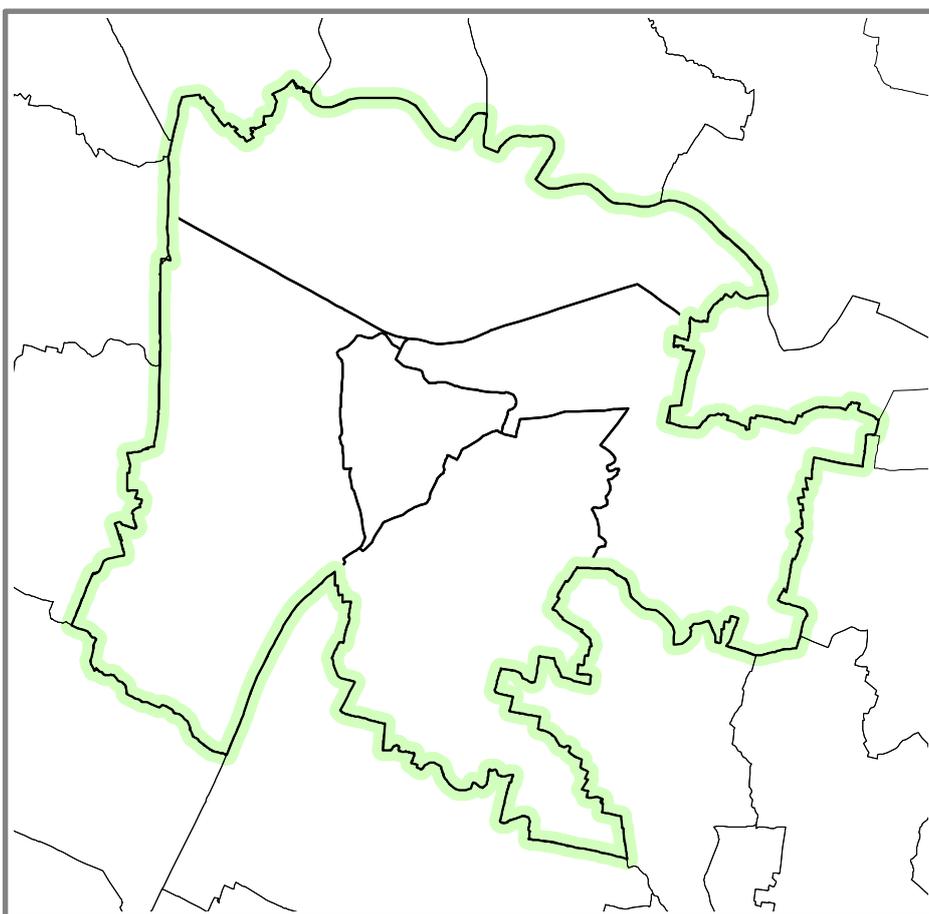
N.T.A.

Scala

-

**- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) -
VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA LEGGE REGIONALE DEL 6 GIUGNO 2017
N. 14 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO
E MODIFICHE DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO".**

ESTRATTO DELLE N.T.A.



**SETTORE URBANISTICA,
SERVIZI CATASTALI
E MOBILITA'**

Capo Settore
Dott. Danilo Guarti

Progettista
Arch. Nicoletta Paiaro

Alta Specializzazione
Dott.ssa L. Zugolaro

cittàdi**padova**



PIANO DI **ASSETTO DEL TERRITORIO**

norme tecniche di attuazione

ESTRATTO

Elaborati adeguati alle prescrizioni approvate con la Conferenza Decisoria del 21 marzo 2014

INDICE

TITOLO PRIMO DISPOSIZIONI GENERALI	1
Articolo 1 - Contenuti , ambito di applicazione e strumenti per l’attuazione del P.A.T.	1
1.1 Contenuti e ambiti di applicazione	1
1.2 Strumenti per l’attuazione del P.A.T.	2
Articolo 2 - Natura ed efficacia delle previsioni del P.A.T.	3
Articolo 2.1 - Rapporto tra P.A.T. e P.I.	4
Articolo 3 - Varianti e aggiornamenti del P.A.T.	4
Articolo 4 - Contrasto tra elaborati e norme del P.A.T.	5
TITOLO SECONDO VINCOLI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E FASCE DI RISPETTO	6
Articolo 5 - Vincoli culturali, paesaggistici, ambientali e geologici	6
5.1 Vincoli sui beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12)	6
5.2 Vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003)	7
5.3 Vincoli paesaggistici (D. Lgs. n° 42/04 – artt. 136 e 142)	7
5.3.1 Elementi ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. n° 42/04 - art. 136)	7
5.3.2 Corsi d’acqua (D. Lgs. n° 42/04 - art. 142, lettera c) e territori contermini ai laghi (D. Lgs. n° 42/04 - art. 142, lettera b)	8
5.3.3 Territori ed aree soggette a vincolo di destinazione forestale (L.R. n° 52/78 - art. 15, R.D. n° 3267/1923)	9
5.3.4 Zone di interesse archeologico (D. Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera m – art. 27 N.T.A. del P.T.R.C.)	10
5.3.5 Vincolo paesaggistico e agro-silvo-pastorale-usi civici (D.lgs. n. 42/2004, R.D. 26.02.1928, n° 332 - L.R. 22.07.1994, n° 31)	10
5.4 Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e Zone di protezione speciale (Z.P.S.)	11
5.5 Vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore	13
5.5.1 Centri storici (P.T.R.C. - art. 24 e P.T.C.P. art. 26)	13
5.5.1.2 Ville Venete- Pertinenze scoperte e contesti figurativi (art. 26 lett. c) ed f) del P.T.C.P.)	15
5.5.1.3 Orto Botanico di Padova - sito Unesco	15
5.5.2 Ambiti per l’istituzione di parchi regionali (P.T.R.C. - art. 33)	16
5.5.3 Ambiti naturalistici di livello regionale (P.T.R.C. art. 19)	17
5.5.4 Aree a pericolosità idraulica e idrogeologica identificate dal P.A.I. (L. 267/98 – L. 365/00)	17
5.6 Altri vincoli	20
5.6.1 Fasce di rispetto	20
5.6.2 Depuratori	20
5.6.3 Cimiteri (R.D. 27.07.1934 n° 1265 e s.m.i.)	21
5.6.4 Elettrodotti	22
5.6.5 Pozzi di prelievo	22
5.6.6 Impianti di telecomunicazione	23
5.6.7 Elementi idrologici	24
5.6.7.1 Fiumi, torrenti e canali (R.D.25 Luglio 1904 n. 523)	24
5.6.7.2 Corsi d’acqua consorziali (R.D. 8 maggio 1904 n° 368)	24
5.6.8 Strade di interesse comunale e sovracomunale esistenti	25
5.6.8.1 Limite centri abitati	26
5.6.9 Ferrovie e tranvie (D.P.R. n° 753/1980)	26
5.6.10 Metanodotti (D.M. 24 novembre 1984)	27
5.6.11 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	27
5.6.12 Aeroporti (D. Lgs. 9 maggio 2005 e D. Lgs. 15 marzo 2006 n° 151)	28
5.6.13 Zone militari	28
5.6.14 Condotta ossigeno gassoso	28
5.6.15 Allevamenti zootecnici intensivi	28
TITOLO TERZO INVARIANTI	32
Articolo 6 - Invarianti	32
6.1 Invarianti di natura geologica (Paleoalvei)	32
6.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	32
6.3 Invarianti di natura storico-monumentale e architettonica di interesse comunale e sovracomunale	36
TITOLO QUARTO FRAGILITA’	37
Articolo 7 - Compatibilità geologica e penalità ai fini edificatori	37
7.1 Aree idonee	37
7.2 Aree idonee a condizione: sottoclassi di “compatibilità geologica”	38

7.2.1	Aree caratterizzate dal fattore ES (area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico)	38
7.2.2	Aree caratterizzate dal fattore PE (terreno con una bassissima permeabilità)	38
7.2.3	Aree caratterizzate dai fattori ES e PE	38
7.2.4	Aree in cui sussiste vincolo idrogeologico	39
7.3	Aree non idonee: sottoclassi di "compatibilità geologica"	39
7.3.1	Aree ribassate a seguito di attività estrattiva	39
Articolo 8 - Aree soggette a dissesto idrogeologico		39
8.1	Aree esondabili o a ristagno idrico	39
8.1.1	Norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia	39
8.1.2	Mitigazioni idrauliche	44
Articolo 9 - Zone di fragilità ambientale		48
9.1	Aree del Rischio Ambientale	48
9.1.1	Aree con suolo a permeabilità media coincidenti con le aree produttive (zone a rischio d'incidente rilevante)	48
9.1.2	Aree con falda prossima al piano campagna (soggiacenza 0 - 1 m) coincidenti con le aree produttive (zone a rischio d'incidente rilevante)	48
9.1.3	Aree con suolo a permeabilità media	49
9.1.4	Aree con falda prossima al piano campagna (soggiacenza 0 - 1 m dal piano campagna)	49
Articolo 10 - Zone di tutela (L.R. n° 11/04 – art. 41)		49
10.1	Corsi d'acqua e specchi lacuali aree umide	49
10.2	Aree comprese fra gli argini maestri e il corso d'acqua dei fiumi e isole fluviali	51
10.3	Aree boschive o destinate a rimboschimento	51
10.4	Aree di interesse storico, ambientale, artistico	51
10.5	Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna	51
10.6	Aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto	51
10.7	Ambito del bacino scolante della Laguna di Venezia	52
10.8	Controllo smaltimento deiezioni zootecniche	52
TITOLO QUINTO TRASFORMABILITA'		53
Articolo 11 - Organizzazione del territorio comunale		53
11.1	Ambiti territoriali omogenei	53
11.2	Classificazione del territorio	53
11.2.1	Città consolidata	54
11.2.2	Città programmata	56
11.2.3	Città da riqualificare e/o riconvertire	56
11.2.4	Città da trasformare	59
11.2.4bis	Edilizia Residenziale Sociale	62
11.2.5	Zona Agricola	62
11.2.5.1	Tipologie e caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni	65
11.2.6	Ambiti di edificazione diffusa	65
11.2.7	Direttive per la rasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo	70
11.3	Limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) trasformabile	70
11.4	Limiti fisici alla nuova edificazione	73
NUOVO ARTICOLO 11.5 Ambiti di urbanizzazione consolidata		
Articolo 12 - Norme specifiche per il sistema produttivo-commerciale-direzionale (Z.T.O. D)		73
12.1	Norme di carattere generale	73
12.2	Disposizioni	74
12.2.2	Attività produttive/commerciali in zona impropria	76
12.2.3	Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.I. e al P.A.T.	76
12.2.4	Parchi commerciali (art. 10 L.R. 15/2004)	79
12.2.5	Grandi strutture di vendita	80
12.2.6	Poli produttivi di interesse provinciale	81
12.2.7	Aziende di Eccellenza	81
TITOLO SESTO DIRETTIVE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE		82
Articolo 13 - Modalità per l'attuazione del P.A.T.		82
13.1	Accordo di programma	82
13.2	Intese	83
13.3	Accordi tra soggetti pubblici e privati	83
13.4	Perequazione territoriale e ambientale	84
13.5	Perequazione urbanistica	84
13.6	Credito edilizio	88
13.7	Compensazione urbanistica	90

Articolo 14 - Sistema dei servizi	91
14.1 Servizi ed attrezzature di interesse comunale e servizi di interesse sovracomunale	91
Articolo 15 - Infrastrutture del sistema della viabilità di interesse comunale e sovracomunale	93
Articolo 16 - Percorsi storico-ambientali di interesse comunale e sovracomunale	95
Articolo 17 - Valori e tutele	95
17.1 Valori e tutele culturali	95
17.1.1 Edifici e complessi Monumentali, Ville Venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo sovracomunale	95
17.1.1.a Pertinenze scoperte da tutelare	98
17.1.2 Contesti figurativi dei complessi monumentali, delle Ville venete ed altri immobili di interesse storico-architettonico e culturale di rilievo comunale e sovracomunale	98
17.1.3 Interventi su edifici e complessi monumentali, delle Ville venete intatte o con modificazioni reversibili	100
17.1.3.a Interventi su edifici e complessi monumentali, delle Ville Venete, con modificazioni sostanziali e/o irreversibili	100
17.1.3.b Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) dell'art.17.1.1, immobili di valore archeologico industriale, intatti o con modificazioni reversibili.	101
17.1.3.c Immobili di valore testimoniale non compresi tra quelli di cui alle lettere a) e b) dell'art.17.1.1, immobili di valore archeologico industriale, con modificazioni sostanziali e/o irreversibili.	101
17.1.3.1 Interventi di manutenzione ordinaria	101
17.1.3.2 Interventi di manutenzione straordinaria	101
17.1.3.3 Interventi di restauro e risanamento conservativo	102
17.1.3.4 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A	103
17.1.3.5 Interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B	104
17.1.4 Coni Visuali	104
17.2 Valori e tutele naturali	104
17.2.1 Ambiti per l'istituzione di parchi e riserve naturali di interesse sovracomunale	104
17.2.1a Ambiti per l'istituzione di parchi fluviali agricoli	104
17.2.1b Ambiti per l'istituzione di "parchi metropolitani" di interesse sovracomunale	106
17.2.2 Rete ecologica metropolitana e comunale	107
17.2.2a Aree nucleo (core areas)	108
17.2.2b Ambiti di connessione naturalistica	108
17.2.2c Corridoi ecologici principali	109
17.2.2d Corridoi ecologici secondari	110
17.2.2e Isole ad elevata naturalità (stepping stones)	110
17.2.3 Barriere infrastrutturali (e opere di mitigazione collegate)	111
Articolo 18 - Direttive per ambiti di pianificazione coordinata (art. 20 del P.T.C.P.)	113
18.1 Aree periurbane	113
18.2 Area Urbana Termale	113
Articolo 19 - Sostenibilità	114
19.1 Sostenibilità ambientale delle infrastrutture e delle installazioni	114
19.1.1 Sviluppo per gli spazi verdi urbani	115
19.2 Sostenibilità ambientale degli edifici	115
19.2.1 Interventi di edilizia sostenibile e linee guida	116
19.2.1a Efficienza energetica	116
19.2.1b Comfort estivo	116
19.2.1c Risparmio idrico	116
19.2.1d Utilizzo di materiali bioecologici	117
19.2.1e Utilizzo del solare termico	118
19.2.1f Utilizzo di pannelli fotovoltaici	118
19.2.1g Realizzazione di coperture e terrazzi pareti verdi	118
19.2.1h Recupero delle acque meteoriche	118
19.2.1i Contenimento livelli di Radon	119
19.2.2 Incentivi.	120
19.2.3 Regolamento attuativo per i temi trattati dal P.A.T.I.	120
19.3 Norme specifiche per la Valutazione Ambientale Strategica	120
19.3.1 Mitigazioni	120
19.3.2 Compensazioni	121
19.3.3 Monitoraggio	122
19.3.3a Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del Piano in rapporto alla Valutazione Ambientale Strategica	123

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	127
Articolo 20 - Validità dei Piani Urbanistici Attuativi, dei Permessi di Costruire e delle D.I.A. approvati e/o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti N.T.A.	127
Articolo 21 - Opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico	127
Articolo 22 - Modifica di norme o piani di livello superiore	128
Articolo 23 - Norme di salvaguardia del P.T.R.C. adottato	128
Articolo 24 - Rapporti con il PATI	128
Articolo 25 - Modifiche conseguenti a varianti legislative	128
Articolo 26 - Norme di salvaguardia del P.A.I.	128
APPENDICE ALLE N.T.A.	129
ELENCO ELABORATI	217

In rosso il testo che viene inserito

In verde il testo che viene eliminato

TITOLO QUINTO **-TRASFORMABILITA'**

Articolo 11 - Organizzazione del territorio comunale

11.1 Ambiti territoriali omogenei

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), individuati sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo ed identificati nella tav .n. 4 “Carta delle trasformabilità”:

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

Per ogni A.T.O. la tavola 4 “Carta delle trasformabilità” definisce:

- i parametri teorici di dimensionamento;
- i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi;
- i parametri per i cambi di destinazione d’uso nonché la relativa quota di aree a servizi.

La capacità insediativa prevista per ogni singolo A.T.O. può essere distribuita fino al massimo del 5% negli A.T.O. limitrofi, senza che questo comporti variante al presente P.A.T., nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T..

La capacità insediativa conseguente alla compensazione ed ai crediti edilizi può essere attuata anche in A.T.O. diversi da quelli che hanno generato il credito, nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T..

11.2 Classificazione del territorio

Il territorio urbanizzato o da urbanizzare è inoltre classificato secondo cinque differenti situazioni fisiche morfologiche e giuridiche:

- città consolidata
- città programmata;
- città da riqualificare;
- città da trasformare;
- zona agricola.

11.2.1 Città consolidata

La “città consolidata” comprende la parte del territorio comunale costruita ed i contesti territoriali di “completamento” (sia residenziali che produttivi - commerciali - direzionali), già dotati delle principali opere di urbanizzazione, nonché le aree già assoggettate dal P.R.G. a strumenti urbanistici attuativi di trasformazione dell’esistente, già convenzionati al momento dell’adozione del P.A.T.

In merito agli strumenti urbanistici attuativi già approvati, con particolare riferimento al “P.R.U. il Superamento dei Margini”, il P.I. nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., potrà modificare, sulla base delle esigenze che in fase attuativa potranno manifestarsi, la specifica normativa di attuazione degli stessi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al fine di definire in maniera più lineare i margini del tessuto urbanizzato e mettere a punto interventi di miglioramento e riqualificazione urbanistica, il P.I. potrà

eventualmente prevedere scostamenti di modesta entità e di carattere non strategico dai limiti individuati dal P.A.T.I./P.A.T. per le aree di urbanizzazione consolidata.

Le ridefinizioni di tali limiti dovranno essere funzionali al riconoscimento di fabbricati produttivi/residenziali esistenti, con relative aree di pertinenza, posti in contiguità con il tessuto consolidato esistente ed al miglioramento e riqualificazione dei margini urbani, nel rispetto ~~del limite quantitativo di SAU della quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3 trasformabile determinato dal~~ P.A.T. e del dimensionamento complessivo previsto per l'ATO di appartenenza.

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

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

11.2.2 Città programmata

La “città programmata” è rappresentata dalle previsioni urbanistiche del P.R.G vigente, sia in ordine al sistema / previsione delle aree a servizi delle attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, sia rispetto alle zone già assoggettate a strumento urbanistico attuativo e non ancora convenzionate, con particolare riferimento alle zone di perequazione la cui attuazione rappresenta un obiettivo strategico del P.A.T., **nel rispetto della LR 14/2017.**

~~A seguito dell'approvazione del P.A.T. le previsioni dei PRG vigenti compatibili e confermate dal medesimo P.A.T., inerenti la “città programmata”, mantengono piena efficacia fino all'approvazione della variante al P.I. avente i contenuti di cui all'art. 17 della L.R. n. 11/04.~~

Le aree che vengono cedute nell'ambito dell'attuazione delle zone di perequazione integrata ed ambientale, già previste dal P.R.G. vigente, salvo per le parti diversamente utilizzate, costituiranno gli “ambiti dei parchi e/o per l'istituzione di parchi e riserve naturali d'interesse comunale”.

11.2.3 Città da riqualificare e/o riconvertire

La “città da riqualificare” è rappresentata dalle parti del tessuto urbano consolidato che presentano necessità di riqualificazione e riconversione intensiva e/o diffusa anche mediante la demolizione totale delle preesistenze. La tavola 4 “Carta delle trasformabilità” individua le principali parti del territorio da sottoporre a tali interventi.

Per dette parti di territorio le azioni che si possono porre in essere in linea generale sono articolate in :

- ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale le cui azioni si caratterizzano sostanzialmente, nella conversione della volumetria esistente di edifici in zona impropria, opere incongrue ed elementi di degrado da demolire, in capacità volumetrica – credito edilizio – da utilizzare in altra sede appropriata: ricostruzione, riconversione in loco con riqualificazione del sistema insediativo, interventi previsti dal P.I. ed attuati dal medesimo soggetto proprietario del bene demolito o anche di terzi cessionari, con conseguente trasformazione dell’area di sedime e pertinenziale dell’opera incongrua **in superficie naturale o seminaturale se il volume viene trasformato in S.A.U.**; il P.I. dovrà normare gli interventi secondo due tipologie prevalenti: la riconversione, che prevede la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di volumi con destinazioni d’uso compatibili (oppure il cambio d’uso degli immobili esistenti di qualità), o la riqualificazione/ripristino del sito, anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui è inserito, a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove;
- contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi di riqualificazione e riconversione, inerenti ad attività e/o parti di territorio di notevole consistenza ubicate, in contesti strategici ovvero che l’intervento risulti strategico per la città o nei casi in cui le complessità urbanistiche ed ambientali richiedono la predisposizione anche di più piani e/o programmi attuativi;
- ambiti idonei per interventi diretti alla valorizzazione e al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all’adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione e la valorizzazione e miglioramento della qualità urbana e territoriale di contesti territoriali interessati.

Il P.I. definirà, se necessario, specifiche schede di progetto, rendendo in ogni caso obbligatorio l'istituto del P.U.A. convenzionato, e/o attraverso programmi complessivi.

Le principali azioni di riqualificazione e riconversione sono identificate nella tavola A.4 per ciascuna delle quali il P.A.T. definisce specifiche le azioni strategiche indicate nell'allegato n°1 alle presenti N.T., che il P.I. provvederà a sviluppare e precisare.

Con riferimento a quanto indicato nella tav. 4 del P.A.T. il P.I., senza comportare variante allo stesso P.A.T. e/o P.A.T.I nel rispetto degli obiettivi, azioni strategiche e dimensionamento del P.A.T. ed avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale, le condizioni di sostenibilità indicate nella Valutazione Ambientale Strategica e di sicurezza idraulica nella Valutazione di compatibilità idraulica:

- precisa il perimetro degli ambiti e/o contesti su scala di maggior dettaglio; può individuare nuovi / ulteriori ambiti e/o contesti;
- definisce lo strumento di attuazione di cui al successivo art. 13 del P.A.T. e, comunque, le modalità della trasformazione urbanistica;
- definisce i contenuti, le destinazioni d'uso, i rapporti metrici e volumetrici, le aree a servizi, nel rispetto del dimensionamento e, comunque, dei criteri informativi.

Il P.I., in particolare disciplina gli interventi volti a migliorare la qualità delle strutture urbane attraverso:

- integrazione delle opere di urbanizzazione carenti;
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici;
- modificare od individuare ulteriori specifiche e puntuali opere incongrue o elementi di degrado di rilevanza non strategica;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani;
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali.

Gli interventi di riqualificazione riconversione di aree degradate, non utilizzate e/o improprie da recuperare, sono da ritenersi prioritari rispetto alle nuove edificazioni che comportano il consumo di nuovo territorio agricolo e/o compromettano i valori paesaggistici dei territori, per i quali in ogni caso sono da prevedersi misure di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici.

In particolare fino all'approvazione del P.I., sugli immobili di cui al presente punto, relativi agli "ambiti di riqualificazione e riconversione" individuati nel P.A.T.I. (art. 19.2.5) e riportati nella tav. 4 del P.A.T., non sono consentiti interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, modifica

delle destinazioni d'uso anche senza opere e aumento delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma dell'attività stessa, nonché di ampliamento delle attività produttive esistenti alla data di adozione del P.A.T.I. e del P.A.T., nel rispetto della normativa del P.R.G. vigente (*).

Al fine di favorire e rendere economicamente vantaggioso il ricorso alla riconversione urbanistica dell'esistente, il P.I. prevederà un sistema di incentivi da definire in modo diverso, a seconda delle complessità dell'intervento di riconversione che viene proposto.

La riorganizzazione del sistema insediativo è finalizzata al miglioramento delle condizioni di qualità dell'aria e di inquinamento acustico, di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, anche attraverso specifiche azioni correttive o compensative atte a garantire la coerenza dell'intervento con il relativo contesto ed ambientale.(*). Con sentenza n. 621/2013 il TAR Veneto ha annullato l'art. 19.2.5 del P.A.T.I. della Co.me.pa. per le parti di interesse dei ricorrenti. La sentenza è in corso di impugnazione.

11.2.4 Città da trasformare

La "città da trasformare" è rappresentata dalle parti di territorio inedificate non comprese ~~nella "città consolidata"~~ negli **Ambiti di Urbanizzazione Consolidata di cui al successivo art.11.5** e diverse dalla "città programmata", l'utilizzazione delle quali è destinata al raggiungimento degli obiettivi insediativi del P.A.T., con priorità per la realizzazione delle nuove centralità, dei servizi e degli interventi di edilizia pubblica.

Gli ambiti di trasformabilità corrispondono alle aree interessate dalle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e/o produttivo", individuate nella tav. n° 4 "Carta della trasformabilità", ossia alle parti del territorio nelle quali è possibile collocare le nuove aree di espansione per le quali il P.I. definirà l'effettiva localizzazione, le modalità di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi.

Tali linee preferenziali hanno lo scopo primario di delineare gli orientamenti strategici per le eventuali espansioni insediative da attuarsi attraverso il P.I. e sono vincolanti per nuovi insediamenti di dimensione significativa.

Le direzioni individuate dalle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" sono quelle che sostanzialmente rispondono a requisiti fondamentali, quali: la contiguità con il tessuto urbanizzato, il rispetto dei valori ambientali e la tutela delle aziende agricole vitali non contrastanti con rilevanti interessi pubblici strategici.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al PI, e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti

edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

Le parti di città da trasformare saranno individuate nel P.I. come estensione ~~della~~ ~~“città consolidata”~~ degli ~~Ambiti di Urbanizzazione Consolidata~~ di cui al successivo ~~art.11.5~~ secondo le linee di sviluppo indicate nella tavola 4 “Carta delle trasformabilità” e nei limiti ~~di S.A.U. della quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3. definiti sulla base degli “Atti di indirizzo” emanati dalla Giunta Regionale del Veneto di cui all'art. 50 comma 1 lettera e della L.R. 11/2004.~~

In coerenza con gli obiettivi del piano, la trasformabilità delle nuove aree della città è incentrata al minor consumo di suolo, alla salvaguardia ed al potenziamento del ruolo sociale, ricreativo e didattico-culturale del sistema periurbano della città; le citate eventuali espansioni insediative sono comunque finalizzate alla realizzazione di interventi di ricucitura dei margini sfrangiati del tessuto urbanizzato esistente.

L’attuazione degli interventi previsti dal P.I. potrà avvenire con gli strumenti di cui all’art. 1.2, secondo le seguenti regole:

- la nuova espansione non può superare i “limiti fisici della nuova edificazione”, fatte salve le variazioni di assestamento e deve essere funzionalmente coerente e compatibile con le aree di urbanizzazione consolidata contigua;
- l’organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dei nuovi insediamenti deve interfacciarsi, relazionarsi ed integrarsi organicamente con gli insediamenti esistenti per quanto riguarda le funzioni, la scena urbana e le relazioni viarie e ciclopedonali privilegiando la salvaguardia degli ambiti territoriali con la minor perdita di naturalità e/o la conservazione dell’organizzazione del paesaggio ed incrementando la qualità urbanistica ed architettonica degli insediamenti;
- la nuova espansione edilizia di dimensioni significative sotto il profilo strategico deve essere prevista coerentemente con le “linee preferenziali di sviluppo insediativo / produttivo” e sulla scorta dei “criteri e modalità di applicazione della perequazione urbanistica”;
- tutte le nuove aree di espansione dovranno essere soggette a P.U.A.. dotati di un adeguato “equipaggiamento paesistico” anche con funzione di compensazione ambientale e di integrazione della rete ecologica ed in linea con i sottoindicati indirizzi e criteri della scelta prioritaria. Le linee preferenziali di sviluppo insediativo del P.A.T. confermano quanto già indicato nel P.A.T.I., cioè tutte le Z.T.O. D di espansione, anche non ancora convenzionate, previste nel P.R.G. vigente e nel P.A.T.I.. Le eventuali modifiche del P.A.T.I. per le Z.T.O. D, costituiscono per lo stesso tema contestuale modifica al P.A.T.

- nell'attuazione delle possibili espansioni contigue agli edifici tutelati del centro abitato, devono essere previsti opportuni elementi di mitigazione e tipologia e metodi costruttivi in sintonia con l'edificato esistente;
- perseguire la densificazione edificatoria anche in altezza nei nuovi insediamenti e in quelli esistenti;
- impedire la saldatura tra i vari sistemi insediativi, anche degli altri Comuni contermini, mantenendo la struttura insediativa polarizzata;
- “le superfici che costituiscono il sedime dei corsi d'acqua demaniali e le relative fasce di rispetto non possono essere incluse all'interno dei perimetri di nuovi interventi di trasformazione territoriale, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico; tali aree possono contribuire alla determinazione della capacità edificatoria, attraverso un incremento degli indici di edificabilità nelle zone contigue;
- le aree ricadenti nelle zone di rispetto riferite a corsi d'acqua “pubblici”, esistenti in prossimità di nuovi interventi di trasformazione territoriale introdotti dal P.I. sono escluse dal perimetro dei P.U.A., fatto salvo che tali strumenti prevedano interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza concordati con l'Ente competente.

Le aree di trasformazione, in sede di P.I., potranno anche essere organizzate in P.U.A. perequati ad “arcipelago”, perimetrando cioè in un unico ambito di intervento aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.A.T..

L'estensione delle zone interessate dallo sviluppo insediativo ed i relativi parametri edificatori verranno precisati in sede di P.I., nel rispetto del dimensionamento degli A.T.O. e della ~~S.A.U.~~ **quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3. trasformabile.**

La localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali/produttivi, compatibilmente con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione, dovrà in fase di elaborazione del P.I., seguire i seguenti criteri di scelta prioritaria:

- 1) aree trasformabili ricadenti in ambiti agricoli di minor pregio ed a elevata frammentazione fondiaria, non più funzionali alle produzioni agricole e che, a causa della presenza di insediamenti extra agricoli e/o infrastrutture pubbliche, sono maggiormente compromessi dal punto di vista paesaggistico – ambientale,

con l'obiettivo di un potenziamento e miglioramento dell'assetto insediativo ed un minor utilizzo di suolo;

- 2) aree trasformabili ricadenti in vuoti urbani e dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standard di qualità previsti dal P.A.T. e dal P.I., non considerando quelle già programmate dal P.R.G. e confermate dal P.A.T.;
- 3) aree trasformabili che comportino un limitato utilizzo di spazi verdi urbani esistenti programmati con funzioni di cinture verdi poste intorno alle conurbazioni;
- 4) aree trasformabili significative poste all'interno del limite fisico alla nuova edificazione da individuarsi in coerenza con le linee preferenziali di sviluppo insediativo, secondo le indicazioni del P.A.T.;
- 5) altre aree trasformabili non interessate né prossime a vincoli, ambiti di tutela, invariati, fragilità (aree di trasformazione meno significative ed interventi di completamento di dimensione limitata).

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per la parti compatibili con il

P.A.T., diventa il Piano degli Interventi.

Si richiamano le N.T. del P.T.R.C. adottato, con riferimento alle aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale.

In sede di predisposizione del P.I. e degli strumenti urbanistici attuativi, dovranno essere tenuti in considerazione gli ambiti agricoli di buona integrità da tutelare e valorizzare e gli ambiti agricoli di buona integrità da tutelare e valorizzare per gli aspetti ambientali e paesaggistici già indicate nelle tavole di analisi B4.1 e B4.2

11.2.5 Zona Agricola

La area agricola è identificata nella tav. 4 “Carta delle trasformabilità”. L’edificabilità in tale territorio può essere attuata secondo quanto stabilito agli artt. 43 e 44 della L.R. 11/2004.

Il P.I. classifica il territorio agricolo sulla base delle caratteristiche di tipo produttivo dello stesso, stabilendo le modalità per gli interventi edilizi sulla base di quanto indicato dagli atti di indirizzo della Giunta Regionale del Veneto ai sensi di quanto disposto dall’art. 50 comma 1 lettera d della citata L.R. 11/2004.

Il PAT si pone i seguenti obiettivi strategici che il Consiglio Comunale dovrà sviluppare e programmare nell’ambito dei “programmi pluriennali” di gestione degli interventi:

- tutelare l’assetto agrario e le relative sistemazioni funzionali alla produzione agricola, le attività produttivo – agricole, in particolare quelle che costituiscono testimonianza di sistemi di conduzione agricola tradizionali, nonché favorirne lo sviluppo e la riconversione in senso ecocompatibile e favorirne lo sviluppo e la riconversione in senso eco-sostenibile;
- restaurare il paesaggio agrario;la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- promuovere l’attività ricettiva agrituristica ed il turismo rurale nonché alla commercializzazione di vicinato (chilometro zero);
- incentivare il ripristino degli elementi vegetazionali per la depurazione delle acque, la partizione ed identificazione delle proprietà;
- favorire la rilocalizzazione in zona propria delle attività produttive secondarie esistenti in zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio;
- attuare le opere di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero.
- incentivare l’installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici e sui manufatti rurali;

- incentivare la restituzione all'uso agricolo di suoli urbanizzati o occupati da strutture ed infrastrutture non utilizzate o in stato di abbandono.

Si stabilisce altresì:

- a) per gli edifici con valore storico-ambientale ricadenti in zona agricola, si privilegiano le destinazioni d'uso già esistenti, le residenziali ed in ogni caso quelle compatibili con il sito in cui si trovano.

- b) nella zona agricola sono ammessi interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative regionali ed in particolare le seguenti:

- 1) gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di m³ 800 comprensivi dell'esistente, purchè la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale;

- 2) negli edifici non residenziali esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, art. 3 D.P.R. 380/01, con esclusione dell'aumento delle superfici di calpestio produttive;

- 3) gli interventi di demolizione:

- delle opere incongrue;

- degli elementi di degrado;

- degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;

- delle attività produttive in zona impropria;

che possono determinare “crediti edilizi” disciplinati e localizzati dal P.I.;

- c) le zone agricole possono essere utilizzate anche per la realizzazione di opere di compensazione ambientale, in particolare per la realizzazione delle masse boscate.

- d) misure incentivanti finalizzate a limitare il consumo di nuovi suoli naturali e agricoli con buone caratteristiche agronomiche e/o in presenza di colture tipiche e di pregio, nonché per restituire all'uso agricolo suoli urbanizzati o occupati da strutture e infrastrutture non utilizzate o in stato di abbandono, prevedendo, in alternativa, interventi di compensazione che generino una superficie con valore agricolo o agro-ambientale equivalente a quella occupata e trasformata.

I criteri dettati per la formazione del PI, mantenendo fermi gli obiettivi sopra precitati, sono i seguenti:

- a) individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale;
- b) individuare gli ambiti in cui localizzare gli interventi edilizi ammessi, sulla base degli aggregati abitativi aziendali;
- c) individuare le destinazioni d'uso ammissibili per le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal P.A.T. per gli edifici con valore storico-ambientale in coerenza con le direttive del successivo art. 11.2.6;
- d) individuare gli edifici residenziali posti in zona agricola non ricadenti nell'ambito delle aziende agricole esistenti, e/o non funzionali a queste, attribuendo ad ognuno di essi le categorie di intervento ammissibili nel rispetto della disciplina regionale vigente;
- e) individuare gli elementi di degrado della zona agricola da riqualificare, integrando le individuazioni ed indicazioni del PAT;
- f) individuare le modalità di applicazione del credito edilizio per gli immobili e le attività incompatibili con le zone agricole;
- g) prevedere interventi atti a garantire la sicurezza idraulica delle aree urbane e la tutela e valorizzazione della risorsa idrica superficiale e sotterranea;
- h) favorire a scopo ricreativo didattico-culturale e sociale delle aree periurbane, individuando una rete di percorsi, prevedendo il recupero di strutture esistenti e la realizzazione di nuove strutture di supporto con la creazione di congrui spazi ad uso collettivo.
- i) Si richiamano le direttive relative alla agricoltura periurbana di cui al P.T.R.C.

11.2.6 Ambiti di edificazione diffusa

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie prevalentemente residenziali in contesto periurbano o rurale caratterizzate da:

—riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;

- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art.

17 della L.R. 11/04, al P.I.

Per il Comune di Padova, non vengono considerati A.E.D. alcuni ambiti destinati dal vigente P.R.G. a "zone periurbane" situati in contesti già urbanizzati essendo posti in prossimità di quartieri residenziali di cui usufruiscono già direttamente i servizi, per i quali il P.A.T. prevede, tra le azioni strategiche, il loro futuro accorpamento in nuove trasformazioni insediative, oltre a quelli posti in aderenza e facenti parte integrante a zone residenziali esistenti/previste dal vigente PRG.

Per gli A.E.D., il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il P.I., al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;

- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad "ambiti di urbanizzazione consolidata" ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture;

Gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare

riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti contigui agli ambiti di edificazione diffusa.

Vanno in ogni caso esclusi, in sede di P.I., dai "nuclei residenziali in ambito agricolo":

- gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate;
- le attività produttive in zona impropria, salvo nel caso in cui le stesse siano da considerare nel P.I. da dismettere/trasferire, che potranno essere confermate solo se compatibili con la residenza, prevedendo se necessario, le opportune opere di miglioramento, potenziamento degli accessi stradali, parcheggi ecc.;
- gli immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza, in quanto già sottoposti a specifica disciplina e valorizzazione, ad eccezione dei casi in cui gli immobili di valore siano integrati in contesti edilizi più ampi delle specifiche aree di pertinenza.

L'eventuale classificazione degli ambiti di edificazione diffusa individuati nel P.A.T. diversi dalle zone periurbane del vigente PRG come confermate nel P.A.T., in nuova zona "nuclei residenziali in ambito agricolo", comporta anche ~~un consumo della S.A.T. disponibile, per i nuclei residenziali in zona agricola considerati come S.A.U.~~ l'utilizzo della quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3.

Per tali zone il P.I. definirà quindi:

- le destinazioni d'uso ammesse;

- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- le azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal P.A.T..

L'individuazione in sede di P.I. dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a m^2 10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a $0,5 m^3/m^2$ (rif. ex art. 24 L.R. 61/85);
- rapporto di copertura riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).

La disciplina dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" dovrà prevedere:

- la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino di proprietà di persone residenti o proprietarie di una superficie di terreno tale da consentire un lotto edificatorio all'interno del relativo nucleo residenziale;

- all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, potrà essere prevista l'individuazione di lotti con capacità edificatoria unitaria non superiore a m³ 600, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del P.A.T., non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e, in ogni caso, sempre gli ampliamenti di edifici da destinarsi a case di abitazione fino ad un massimo di m³ 800, comprensivi dell'esistente, purchè la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale; il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell'A.T.O. corrispondente;
- in tali nuclei residenziali non è ammesso creare una seconda fila di lotti; nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi lotti in adiacenza a lotti in seconda fila già edificati;
- che debba essere inoltre evitata la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario. A tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno

essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno inedificate, aventi dimensioni maggiori, in termini di lunghezza, a 100 m.;

- che nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa debbano essere indicati gli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo. La superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevanti alla data di adozione della prima variante al P.I. potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo". Non potrà invece essere considerato il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente;
- che nella scheda relativa al singolo "nucleo residenziale in ambito agricolo", il P.I. possa individuare nuove attività di servizio e/o compatibili con la residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale di riferimento. Le N.T.O. del P.I. dovranno elencare le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno dei "nuclei residenziali in ambito agricolo", la cui volumetria dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T., già citati in precedenza.

Nel caso in cui, all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, non vengano individuate aree che rispondano ai criteri sopra evidenziati, gli aggregati edilizi di modesta entità ricompresi in tali ambiti non potranno essere assimilati a zone diverse da quella agricola; per tali aree il P.I. potrà definire una specifica disciplina tale da prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente e finalizzati a conseguire gli obiettivi del P.A.T. di cui al presente articolo, nel rispetto delle disposizioni normative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04.

Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa alcune le aree classificate a "zone insediative periurbane" dal vigente P.R.G., per le quali il P.I. potrà riconfermare i parametri edificatori, nel caso che anche il perimetro non risulti variato rispetto al P.R.G. vigente, od adeguandoli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente.".

In sede di P.I. dovrà essere redatto un opportuno elaborato contenente le schedature degli Ambiti di edificazione diffusa individuati nel territorio, prevedendo il suo costante aggiornamento.

11.2.7 Direttive per la trasformazione e il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo

Il P.A.T. favorisce il riuso degli edifici ricadenti in zona agricola e non più funzionali alla conduzione del fondo al fine di preservare il territorio aperto. L'individuazione di tali manufatti e le modalità per il loro riuso sono precisate dal P.I. nel rispetto delle direttive che seguono:

Il P.I. predisporrà una schedatura puntuale degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo adottando i seguenti criteri:

- oltre agli estratti del P.A.T. e del P.I. alle scale 1:10.000 e 1:5.000, ciascuna schedatura riporterà un estratto catastale e fotogrammetrico, corredato delle foto puntuali dell'edificio, dei parametri quantitativi edilizi (volume, superficie coperta e s.l.p.), nonché l'altezza e l'attuale destinazione d'uso. Andranno indicati gli eventuali titoli abilitativi. L'attestazione della non funzionalità dell'annesso alla conduzione del fondo dovrà avvenire previa relazione agronomica;
- è ammessa la ricomposizione degli annessi agricoli non più funzionali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa nei limiti precisati dal P.I.;
- è ammessa l'eventuale possibilità di inserimento di attività connesse con l'attività agricola quali agrituristiche, di somministrazione e ricettive, di intrattenimento e svago accessorie.

Nel P.I., con la riconversione dei fabbricati rurali non più funzionali, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato oggetto di variante e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della LR 11/04 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali, prima della riconversione

11.3 — **Quantità massima di suolo trasformabile** **Limite quantitativo massimo di Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) trasformabile**

La quantità di massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi della LR 14/2017, è pari a 262,48 ettari, come stabilito con decreto del Direttore della Direzione della Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n.64 del 29/04/2019,

Tale quantità riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all'esterno degli Ambiti di urbanizzazione consolidata come individuati nella tav.A5”Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi art.2 comma 1 lett.e), art.4 comma 5, art.13 comma 9 L.R. n.14 del 06/06/2017” in scala 1:10.000

Il Piano degli Interventi in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT, verifica la possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

Qualora risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:

- a) alla verifica del rispetto dei limiti di consumo di suolo definiti dalla presente variante al PAT;
- b) all’attivazione di procedure ad evidenza pubblica per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, diminuzione del consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana architettonica e paesaggistica.

Sono sempre consentiti, in deroga al limite di cui al primo comma, gli interventi previsti dall’art.12 comma 1 della Lr 14/2017.

In sede di Variante al PI dovrà essere predisposto un apposito “Registro del consumo di suolo” che monitori ad ogni modifica del PI ed in ogni caso almeno ogni due anni, il bilancio tra le superfici interessate da nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale. Per tale calcolo è considerato l’effettivo uso del suolo.

Il consumo di suolo afferente all’ampliamento del polo produttivo di Padova, trattandosi di intervento di rilievo sovracomunale, potrà realizzarsi attingendo alla dotazione regionale di riserva di suolo disponibile o in attuazione di “Accordi di programma per interventi di interesse regionale” di cui all’art. 11 della LR n. 14/2017”.

~~Il limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile è definito nel presente P.A.T. sulla base della cartografia del quadro conoscitivo ed è determinato secondo le specificazioni degli atti di indirizzo regionali (lettera C).~~

L'individuazione delle aree trasformabili in usi diversi da quello agricolo è demandata al P.I.:

Il P.I. predispone un apposito registro di controllo della S.A.U. trasformata ad usi diversi da quello agricolo, nel rispetto dei seguenti principi:

- la S.A.U. trasformabile è un dato progettuale quantitativo del P.A.T. che trova la dimensione applicativa nel P.I.;
- la S.T.C. (Superficie Territoriale Comunale) è calcolata sulla base della cartografia del quadro conoscitivo, al netto dei corsi d'acqua, canali, bacini d'acqua, laghi, ecc., secondo le specificazioni degli atti di indirizzo regionali;
- la S.A.U. è determinata sulla base dei dati contenuti nel quadro conoscitivo ed è riferita allo stato di fatto, a prescindere dalle destinazioni e dalle classificazioni di P.R.G.;
- per calcolare la S.A.U. è considerato l'effettivo uso del suolo;
- la percentuale di S.A.U. trasformabile è un limite alla trasformabilità di zone E e zone periurbane vigenti, con caratteristiche S.A.U.;
- il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non è soggetto a limiti di trasformabilità;
- la riconversione in S.A.U. con destinazione urbanistica agricola di un'area avente diversa destinazione urbanistica consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di una corrispondente superficie, nel rispetto della disciplina di Piano.

Qualora venga modificata la modalità di calcolo a seguito di nuove e/o diverse disposizioni regionali, la quantità di S.A.U. è automaticamente modificata senza necessità di variare il P.A.T.:

La S.A.U. trasformabile relativa agli ampliamenti della Z.T.O. D di cui alla tabella 2 del P.A.T.I. è computata nel limite quantitativo massimo di quella trasformabile dei Comuni medesimi, mentre la S.A.U. trasformabile afferente all'ampliamento del polo produttivo di Padova, trattandosi di intervento di rilievo sovracomunale, potrà essere oggetto di richiesta di specifica autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia interessata, per il superamento del limite di legge, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. f), della LR 11/2004, secondo quanto previsto dal PATI.

TABELLA CANCELLATA

11.4 Limiti fisici alla nuova edificazione

La tav. n° 4 “Carta delle trasformabilità” individua in modo indicativo i limiti fisici per lo sviluppo dei nuovi insediamenti.

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, può prevedere limitate variazioni dei limiti di cui al presente articolo, conseguenti alla definizione di maggior dettaglio del P.I. rispetto al P.A.T, nel rispetto della **S.A.U-quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3 ~~massima trasformabile~~**, dell’equilibrio ambientale e delle condizioni di sostenibilità degli interventi evidenziate negli elaborati della V.A.S. nonché del regime idraulico compreso nella V.C.I..

All’interno delle urbanizzazioni previste dagli strumenti urbanistici attuativi, gli standard a servizi costituiti da spazi verdi potranno quindi essere collocati anche esternamente ai limiti fisici alla nuova edificazione.

Il P.I., all’interno dei limiti individuati dal P.A.T., precisa gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all’incremento delle attività residenziali, produttive, commerciali, direzionali e delle attività ad esse connesse, da quelli riservati all’insediamento di attrezzature e servizi a supporto e completamento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali.

Rimane salvo, altresì, quanto previsto dall’articolo 41 delle NT del vigente P.T.R.C. che prevede l’esclusione della previsione di nuove aree produttive prima del completamento dell’urbanizzazione primaria di quella già prevista dagli strumenti urbanistici e la realizzazione di almeno il 60 % degli insediamenti previsti.

11.5 Ambiti di urbanizzazione consolidata

Gli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono individuati ai sensi dell’art.2 comma 1 lettera e) della legge regionale 6 giugno 2017, n.14 “*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio.*” e comprendono: “*l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di*

attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola.”.

Sono rappresentati nella tav. A5 “Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017”.

In tali Ambiti, in applicazione dell’art 12 comma i lettera a) della L.R. 14/2017, sono sempre consentiti, in deroga ai limiti della quantità massima di suolo consumabile di cui all’art.11.3 gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale.

Gli interventi edilizi e le previsioni urbanistiche localizzate all’esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, fatte salve le deroghe previste dal citato articolo 12 della L.R. 14/2017 sono soggetti alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo.

Articolo 12 - Norme specifiche per il sistema produttivo-commerciale-direzionale (Z.T.O. D)

12.1 Norme di carattere generale

Il dimensionamento relativamente al sistema produttivo-commerciale-direzionale è quello definito dal P.A.T.I. di cui all’art. 19. La tav. n° 4 “Carta delle trasformabilità” evidenzia:

- le aree di urbanizzazione consolidata, **di cui all’articolo 11.2.1**, prevalentemente produttive-commerciali- direzionali e, all’interno di queste, gli ambiti di riqualificazione e riconversione; gli ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale ed i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- le linee preferenziali di sviluppo dei poli produttivi di rango provinciale, nei limiti consentiti dall’art. 31 del P.T.C.P.;

- gli ambiti preferenziali di localizzazione per i nuovi insediamenti delle grandi strutture di vendita, in coerenza con la programmazione regionale in materia e con l'art. 34 del P.T.C.P..

La superficie di area trasformabile per l'insediamento di nuove zone territoriali omogenee di tipo D, previsto dal P.A.T.I. per il Comune di Padova, è di mq 413000, oltre alle previsioni del P.R.G. vigente che vengono confermate.

Tale superficie è attuabile dal PI nei limiti e secondo le modalità stabilite dal P.A.T.I., nel rispetto di quanto disposto per la specifica Zona dall'art 11.3. ~~dall'art. 13, comma 1, lett. f), della LR 11/2004, in riferimento alla SAU effettiva determinata dal presente P.A.T.~~

Il P.I. può introdurre nuove aree di trasformazione produttiva/commerciale a carattere non strategico, senza procedere ad una variante al P.A.T. nel rispetto delle seguenti regole:

- non superamento del limite del 5% stabilito dall'art. 31 del P.T.C.P., al netto delle aree a destinazione produttiva/commerciale finalizzate al trasferimento di attività attualmente ricadenti in ambiti di riqualificazione urbanistico-ambientale, per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell'attività da trasferire;
- comunicazione preventiva all'ufficio del P.A.T.I. delle modifiche proposte per la verifica del rispetto dei suddetti limiti.

12.2.3 Sportello unico per le attività economiche in variante al P.A.T.I. e al P.A.T.

Lo Sportello Unico per le Attività Produttive rappresenta uno strumento innovativo di semplificazione amministrativa ed operativa garante di un sistema amministrativo efficiente, semplice e rapido.

Rispetto a quanto già previsto dalle previgenti norme regionali e statali in relazione alle attività edilizie/urbanistiche, assentibili tramite lo sportello unico, Circolare

Regionale n. 16/2001, Circolare Regionale n° 2/2009 e dell'allegato A alla D.G.R.V. n° 832 del 15.03.2010 (Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 46, c. 2, lett. c) n° 832/2010, Legge n° 133/2008, D.P.R. 160/2010 e L.R. n. 55 del 31.12.2012 saranno giustificabili i seguenti casi:

- interventi che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale previsti dall'art. 2 della citata legge regionale;
- interventi realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale previsti dall'art. 3 della citata legge regionale;
- interventi in variante allo strumento urbanistico generale previsti dall'art. 4 della citata legge regionale.

Prescrizioni attuative

Per gli interventi in zona impropria, con le procedure dello Sportello Unico di cui all'art. 3 della L.R. n. 55/2012, gli ampliamenti devono essere contenuti in una percentuale non superiore all'80% della superficie coperta esistente con il limite di m² 1.500, escludendo, di norma e fatti salvi casi particolari, gli ampliamenti che:

- a) comportino la totale demolizione e ricostruzione degli edifici produttivi esistenti, con un investimento aziendale tale da far propendere al trasferimento dell'attività in zona propria;
- b) comportino aumento del numero delle unità immobiliari per l'inserimento di diverse attività, rispetto a quelle regolarmente insediate alla data di adozione del P.A.T.;
- c) comportino l'ampliamento di strutture precarie;

- d) comportino il trasferimento di attività esistenti in altri siti diversi da zone proprie;
- e) comportino nuove costruzioni di edifici isolati rispetto al fabbricato produttivo esistente;
- f) comportino ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio;
- g) comportino ampliamenti lesivi delle integrità ambientali e paesaggistiche di aree di pregio, parchi, ville venete, crinali, visuali panoramiche ecc..

Nel progetto di ampliamento deve essere prevista, all'interno del lotto di pertinenza, un'area a parcheggio privato per la sosta dei veicoli degli addetti ed a verde privato nella misura complessiva del 10% del suddetto lotto di pertinenza, la cui estensione, come specificato nella circolare regionale n° 16/2001, non può eccedere le esigenze produttive prospettate nel progetto;

Gli interventi di realizzazione o localizzazione di nuovi impianti produttivi saranno ammissibili all'interno ~~delle aree consolidate~~ degli **Ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art 11.5** e/o in ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi non attuati e convenzionati confermati dal P.A.T./P.A.T.I., anche in variante al P.I..

La localizzazione di nuovi impianti produttivi in ambiti diversi da quelli di cui al precedente punto è da considerarsi come previsione di carattere eccezionale ed in quanto tale l'ammissibilità dei medesimi è soggetta alle seguenti limitazioni:

- saturazione delle Z.T.O. D esistenti e/o programmate nel territorio comunale, o comunque, qualora previste, di dimensioni e parametri edificatori insufficienti rispetto al progetto proposto;
- importanza strategica dell'intervento sotto il profilo territoriale e dello sviluppo economico a scala comunale/sovracomunale;
- garanzia di significativa assunzione di manodopera locale;
- rispetto del dimensionamento del P.A.T. e ~~della S.A.U. trasformabile~~ **della quantità massima di suolo consumabile di cui all'art. 11.3.;**
- rispetto della tutela delle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica, prevista dal P.R.C.;
- rispetto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e intercomunale, sovraordinati;
- contiguità, di norma, con ambiti di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttivi.;

Lo S.U.A.P., per tali finalità, promuove la realizzazione di infrastrutture destinate al riutilizzo dell'acqua reflua depurata in sostituzione dell'acqua ad uso industriale

prelevata dal sistema acquedottistico, dai pozzi o dalle acque superficiali nonché l'installazione di impianti di energia rinnovabile.

La presente norma sullo S.U.A.P. non può essere modificata in sede di P.I..

A tal fine, sulla scorta delle linee guida contenute nei quaderni del P.T.C.P., con particolare riferimento al quaderno n° 5 "Linee guida per la progettazione ambientale delle aree destinate ad insediamenti produttivi" a cura di Antonio Buggin e Francesco Karrer, CEDAM, Padova 2003, in sede di "Sportello Unico" va quantificata la "capacità di carico ambientale", ossia il livello soglia di attività antropiche oltre il quale si verifica il degrado delle risorse naturali, e quindi degli ecosistemi presenti nel territorio.

In funzione del carico ambientale associabile ad una determinata scelta progettuale e del conseguente impatto sull'ambiente devono essere approntati interventi

compensativi/mitigativi (es. contenimento consumo energetico) a tutela dell'ecosistema di cui fanno parte le aree interessate dalle nuove antropizzazioni.

Al fine di ridurre l'impatto dei nuovi interventi antropici su ecosistemi e paesaggio, deve essere privilegiato l'utilizzo del "verde come strumento di recupero dell'ambiente", come di seguito sintetizzato:

- controllo dell'inquinamento diffuso:
 - inquinamento atmosferico (particolato solido/inquinanti gassosi/ciclo biochimico del carbonio);
 - inquinamento acustico (riduzione/inquinamento acustico stradale);
 - inquinamento idrico (i processi di depurazione/Zone umide artificiali/Relazioni pianta-terreno);
- regolazione idrotermica dell'ambiente e salvaguardia del suolo:
- (regimazione acque meteoriche e conservazione del suolo);
- funzione di equilibrio tra le specie;
- riduzione dell'impatto ambientale;
- miglioramento del paesaggio.

L'area di pertinenza della attività produttiva dovrà comunque essere oggetto di adeguata riqualificazione ambientale/ecologica attraverso interventi di mitigazione che ne riducano gli impatti, in relazione al contesto territoriale circostante.

Eventuali ampliamenti delle Z.T.O. D devono rientrare nei limiti del dimensionamento di cui all'art. 19 delle NTA del P.A.T.I. e comunicate all'ufficio del P.A.T.I..

13.5 Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di nuova urbanizzazione, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali.

Il P.I., sulla base dei criteri, modalità e prescrizioni stabilite dal P.A.T. per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, individua le aree interessate alla perequazione ed i contenuti specifici, in rapporto alle modalità di applicazione definite dallo stesso, valutando prioritariamente la possibilità di individuare le aree la cui attuazione può essere sottoposta a "perequazione ad arcipelago".

Gli interventi di nuova urbanizzazione ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, da sottoporre a P.U.A., sono definiti in sede di P.I., con riferimento alle linee preferenziali di sviluppo insediativo" e agli "Ambiti di riqualificazione e riconversione" di cui alla tav. 4. "Carta delle trasformabilità", secondo il principio perequativo di cui al presente articolo. Sono fatti salvi gli interventi previsti nelle zone

di perequazione già previste dal P.R.G. vigente e confermati dal P.A.T., relativamente al quale continuano ad applicarsi le N.T.A. del P.R.G. vigente alla data di adozione del P.A.T..

In sede di adozione della prima variante al P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati al presente articolo, anche con riferimento ai P.U.A. previsti dal previgente P.R.G. non ancora convenzionati.

Nel caso in cui gli interventi di cui al precedente comma possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico correlato all'intervento.

Il PI definirà compiutamente quanto sia da intendersi come “rilevante interesse pubblico” in relazione all'adeguato beneficio per la collettività derivante dalla migliore organizzazione urbanistica di parti di città secondo progetti coordinati d'intervento per “comparti perequativi”, finalizzati all'attuazione delle strategie del P.A.T., delle dotazioni territoriali indicate nel programma triennale delle opere pubbliche nonché degli standards di qualità urbana ed ecologico – ambientale previsti dal P.A.T. stesso.

Gli interventi da assoggettare ad accordo pubblico-privato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la “convenienza pubblica”, principalmente in termini di immobili e/o di opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04, in conseguenza della modifica della destinazione urbanistica o dall'incremento della potenzialità edificatoria.

La “convenienza pubblica”, in linea generale e di principio, va determinata in funzione dell'intervento e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).

Il P.I. può stabilire ulteriori criteri per la determinazione della “convenienza pubblica”, con riferimento a vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, quali ad esempio:

- risanamento e bonifica ambientale;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme sanitarie;

- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di intere zone urbanizzate.

Nel caso in cui il P.A.T. preveda più opzioni localizzative per gli interventi di nuova urbanizzazione, il Comune può, con opportuni avvisi pubblici, invitare i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell'art. 17 della L.R. 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti e nel rispetto dei contenuti e delle modalità dello stesso avviso di cui al successivo dodicesimo comma.

Il Comune, se ha adottato la procedura dell'avviso pubblico, seleziona, in sede di P.I., le proposte di accordo pubblico-privato in cui si è verificato il contenuto di rilevante interesse pubblico, più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, e ne prevede l'attuazione mediante P.U.A., con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04.

L'approvazione del P.I. costituisce titolo per la presentazione dei P.U.A..

Le aree e le opere da cedere al Comune potranno essere utilizzate con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazione / mitigazione ambientale individuati dalla V.A.S.;
- dotazioni territoriali definite dalla disciplina urbanistica regionale.

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 11/2004, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, si richiamano le modalità, già stabilite dal vigente P.R.G.. in quanto compatibili, relative alla riserva o cessione di quote di superficie o volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R.11/2004.

La perequazione urbanistica si attua, per tramite del Piano degli Interventi (P.I.), attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione, da attuare attraverso procedure di evidenza pubblica, il relativo avviso per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato dovrà contenere:

- i principali obiettivi di rilevante interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;
- la quantità massima ~~S.A.U.di~~ di suolo consumabile di cui all'art.11.3 trasformabile nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva prevista dal P.A.T.;
- il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione;
- i criteri di valutazione delle proposte. La valutazione delle proposte potrà essere di tipo multicriteriale, ovvero prevedere criteri di valutazione sia di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico/architettonica ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento, sia di tipo prestazionale, consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo di Piano (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di Erp, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.), sia relativi alla convenienza pubblica in termini economici;
- le destinazioni d'uso e i parametri dimensionali;
- lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:
 - definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;
 - modello economico dimostrativo della convenienza pubblica, attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
 - garanzie di carattere finanziario;
 - tempi e fasi per la realizzazione del programma;
 - previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;

- lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.

Prima dell'adozione del P.I. da parte del Consiglio Comunale, i soggetti (titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggior convenienza pubblica) devono presentare gli atti unilaterali d'obbligo, registrati con i contenuti innanzi descritti, corredati da polizza fidejussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune, desunta dal modello economico di cui al comma precedente, nonché di una scheda urbanistica che definisca:

- ambiti ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con l'approvazione dell'inserimento delle proposte nel P.I. con le forme e nei modi previsti dall'art.6 della L.R. 11/04.

13.6 Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, dell'eliminazione di elementi di degrado, della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/04, definita all'art. 13.7 delle presenti N.T.A..

Il Piano degli Interventi disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio. Non sono state individuate nel territorio comunale opere incongrue di rilevanza strategica; eventuali elementi incongrui individuati dal P.I., a cui applicare l'istituto del credito edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza comunale e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S.

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile esistente da trasformare in diritti edificatori, da utilizzare in sede diversa e

appropriata, individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.

Il P.I. individua e disciplina in modo puntuale rispetto a quanto già effettuato a livello strategico dal P.A.T. le aree e gli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nell'ambito delle seguenti fattispecie e finalità:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- b) demolire immobili, e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana ovvero per decongestionare aree edificate, delocalizzando in tutto o in parte le relative volumetrie nonché con arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci;
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto con vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti;
- f) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate per la realizzazione della rete ecologica;
- g) acquisire al demanio pubblico le aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) risarcire il vincolo di utilizzo a "forestazione".

Tale elenco potrà essere integrato e ulteriormente disciplinato sulla base delle indagini effettuate per la predisposizione del P.I.

Le nuove costruzioni derivanti da crediti edilizi non possono essere localizzate in zona agricola, ad eccezione per gli interventi previsti dal Titolo V della L.R.

11/2004.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

La misura dei crediti edilizi, espressa in m^3 o in m^2 , potrà corrispondere al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare tenuto conto dei caratteri posizionali, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario di mercato ($\text{€}/m^3$ - $\text{€}/m^2$ edificabile) dell'ambito territoriale individuato per la utilizzazione dei diritti

edificatori espressi dal credito edilizio, incrementata di una percentuale, da definire in sede di valutazione specifica, ma che comunque non potrà superare il 20%.

Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il P.I. prevede una scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito, da determinarsi ai sensi del presente articolo precisandone le destinazioni d'uso, nell'ambito degli accordi pubblico/privati, secondo criteri rapportati all'interesse pubblico.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene su aree e/o edifici anche di proprietà pubblica, nelle forme e nei modi previsti dalle N.T.A. del P.I..

E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un A.T.O. diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, tra quelli previsti dal P.A.T., nel rispetto dei limiti quantitativi derivanti dal dimensionamento, ~~dalla SAU~~ della quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3 trasformabile e dalle indicazioni della VAS, relativamente all'A.T.O. di "atterraggio" dei crediti.

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità

edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.

I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

APPENDICE ALLE N.T.A.

Dimensionamento

Il calcolo decennale 2008-2018 del fabbisogno insediativo residenziale, commerciale, direzionale, produttivo e relativi standard urbanistici primari e secondari è analiticamente riportato nella relazione tecnica del P.A.T. ed è pari a :

a) fabbisogno residenziale residuo fabbisogno residenziale residuo da PRG: m³

2.607.893 di cui m³ 1.945.851 riservati all'edilizia privata e m³ 662.042 all'edilizia pubblica, pari a 13.442 abitanti equivalenti, tenuto conto di un parametro di 194 m³/ab;

b) un fabbisogno aggiuntivo del P.A.T. di m³ 2.084.232 (m³ 1.284.232 + m³ 800.000 strategici) di cui m³ 389.424 di edilizia privata e m³ 894.808 di edilizia pubblica pari a 10.743 abitanti equivalenti, per un totale di 24.185 abitanti;

c) incidenza fabbisogno commerciale/direzionale in zona residenziale: 20 % (già compreso) rispetto alla volumetria complessiva residua e aggiuntiva di m³ 4.692.125;

d) fabbisogno per attività produttive commerciali – direzionali (superficie territoriale):

m² 413.000;

Tale fabbisogno viene soddisfatto nel rispetto della ~~superficie agricola utilizzata (S.A.U. quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3) trasformabile di cui al punto successivo~~, tenuto conto della potenzialità edificatoria residua del P.R.G. vigente, richiedendo alla Regione la deroga della SAU quantità massima di suolo consumabile di cui all'art.11.3.

Sono escluse dal calcolo del dimensionamento le aree oggetto di piani urbanistici attuativi convenzionati, nonché le aree a destinazione produttiva finalizzate al trasferimento di attività produttive insediate in zona impropria, per una superficie non superiore a quella di pertinenza dell'attività da trasferire.

ELENCO ELABORATI

Elaborati di progetto

Tav. A 1- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Tav. A 1bis- Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale – Zona del Centro Storico

Tav A 2- Carta delle Invarianti

Tav A 3 -Carta delle Fragilità

Tav. A 4 -Carta delle Trasformabilità

Tav. A 5 -Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata

Tavole strategiche:

1S La città che si muove

2S La città che respira

3S La città delle opportunità

4S La città delle centralità

5S La città che cambia nel breve-medio periodo

6S La città che cambia nel medio-lungo periodo

Norme Tecniche di attuazione

- Allegato A - Verifica della capacità insediativa e calcolo standards art.11 del P.A.T.

- Allegato B – Sistema produttivo commerciale direzionale (Z.T.O. D) – ART. 12 N.T.A. DEL P.A.T. E ART. 19 P.A.T.I.

- Allegato C – Repertorio delle “Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale nella città consolidata”.

Relazione di progetto

Banca dati (Quadro Conoscitivo)

Rapporto Ambientale (V.A.S.)

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

Elaborati di analisi

ANALISI URBANISTICHE

B1.1 PRG VIGENTE - verifica aree a servizi previste

B1.2 PRG VIGENTE - verifica aree a servizi attuate

B1.3 PRG VIGENTE - verifica aree a servizi non attuate

B2 Superficie Agricola Utilizzata SAU, Superficie Agricola Residua SAR

ANALISI GEOLOGICHE

B3.1 Carta Geolitologica

B3.2 Carta Idrogeologica

B3.3 Carta Geomorfologia

B3.4 Carta degli elementi geomorfologici non evidenti

Relazione geologica

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA Relazione con Allegati

ANALISI AMBIENTALE

B4.1 Carta degli ambiti agricoli di buona integrità (PARTE NORD)

B4.2 Carta degli ambiti agricoli di buona integrità (PARTE SUD)

B5 Carta dell'uso del suolo