

# COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

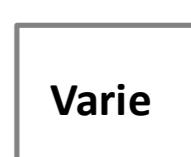
Intervento/i



Anno



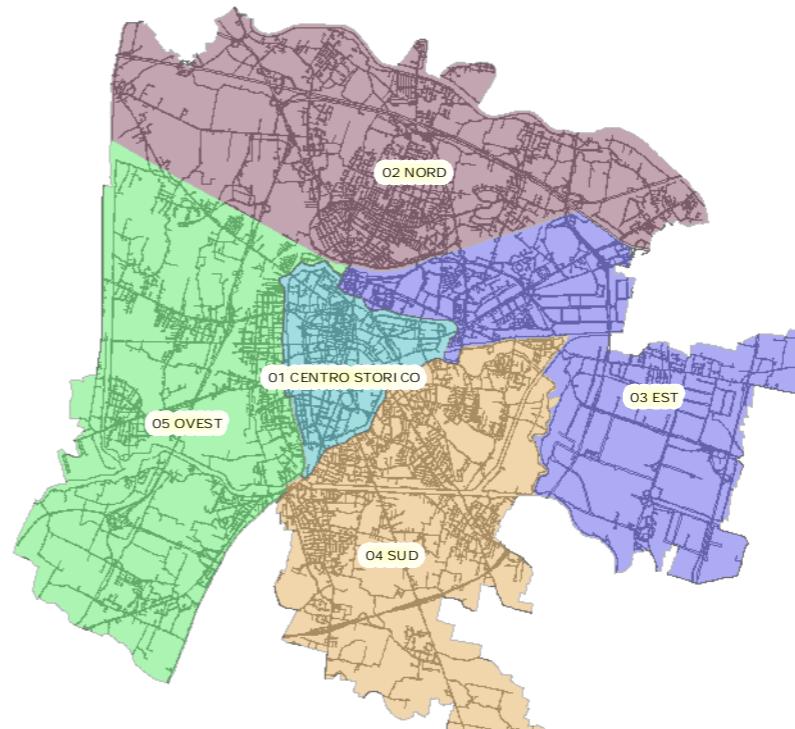
Scala



## DOCUMENTO PRELIMINARE

### 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. del



**COROGRAFIA**  
**00** LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

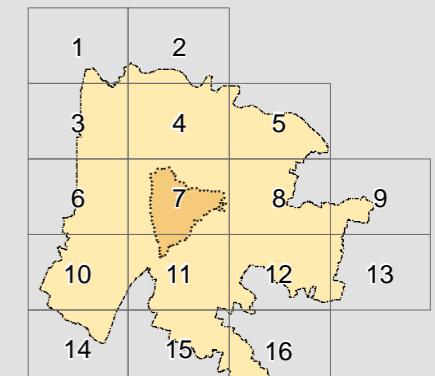
Capo Settore ad interim  
Urbanistica e Servizi Catastali

**Arch. Franco Fabris**

Collaborazione ed  
elaborazioni grafiche:

arch. Luisa Dri  
arch. Enrico Ferreguti  
geom. Letizia Moletta  
geom. Aldo Albertin

■ ■ ■ TAVOLE DI P.I. INTERESSATE DALL'INTERVENTO





***Il Sindaco***

***Massimo Bitonci***

*Capo Settore ad interim  
Urbanistica e Servizi Catastali  
Arch.Franco Fabris*

***Collaboratori***

*P.O. Avv.Luisa Zugolaro  
Funz. Tecn.Ing.Leopoldo Lusa  
Funz. Tecn. Arch.Luisa Dri  
Arch. Enrico Ferreguti  
Geom.Aldo Albertin  
Geom.Letizia Moletta*





## **Indice**

***PREMESSA***

***FINALITA' ED OBIETTIVI***

***ACCORDI DI PROGRAMMA ED INTESE***

***ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI***

***PEREQUAZIONE***

***CREDITO EDILIZIO***

***COMPENSAZIONE***

***CREDITO EDILIZIO***

***CONCLUSIONI***



## PROPOSTA DI VARIANTE

### **PREMESSA**

La Legge Urbanistica Regionale 23/04/2004 N. 11, “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, suddivide 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 gestione 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 di 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. <Esso è stato poi ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale, dopo altri cinque anni dalla trasmissione del comune, 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.
- Le direttive di eventuali espansioni del territorio edificato esistente.

Alla sommaria indicazione sopra descritta, vengono assegnate delle normative di indirizzo per la gestione delle problematiche rilevate e delle



proposte di sviluppo territoriali, atti 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 e 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.

Il Comune di Padova è dotato di Piano Regolatore dal 1957 e già dal 1954, anno di adozione, sono presenti vincoli di natura urbanistica (verde, parcheggi, strade, scuole ecc...) che sono stati mantenuti negli anni e progressivamente reiterati nel tempo. Nel 2001 è stata adottata una Variante parziale al P.R.G. che ha in parte affrontato la problematica: riducendo le aree a servizi, riclassificando parte del territorio a Zona Agricola e inserendo la nuova previsione della "perequazione" per recuperare una dotazione di aree a Servizi senza ricorrere alla pratica espropriativa. Con specifica dichiarazione sono stati invece reiterati i



vincoli sulle 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.

Nel periodo trascorso tra l'adozione del P.A.T., la sua approvazione ed il momento attuale, sono state presentate circa cinquecento richieste di singoli cittadini e/o soggetti interessati, volte: alla soluzione di problematiche di tipo familiare, per risolvere le numerose situazioni di permanenza dei vincoli urbanistici oramai decaduti e non reiterabili, ed inoltre proposte di Accordi di Pianificazione finalizzati all'attuazione delle scelte strategiche indicate dal P.A.T. e presentati 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 ed inoltre perchè 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.

### ***FINALITA' ED OBIETTIVI***

L'Amministrazione intende ora adeguare il Piano degli Interventi vigente (ex P.R.G.) adottando una Variante parziale allo stesso, ai sensi di quanto disposto dalla Legge Regionale n. 11/2004, al fine di precisare e definire in modo specifico e particolare le modalità di attuazione delle scelte strategiche sopra indicate, ma anche di valutare le proposte espresse dalla cittadinanza con le specifiche richieste formulate e dove possibile, dare loro una risposta concreta, Nella variante di adeguamento saranno inserite anche le nuove opportunità previste dalla normativa vigente e dalle norme del P.A.T., definendo 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 "frecce" 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 perimetrate le aree con destinazione a servizi che sono sottoposte ad "Accordo di Pianificazione", aree cui la normativa specificherà i contenuti relativi alla potenzialità edificatoria assegnata e le modalità di attuazione. Ciò potrà avvenire sia con parziale



utilizzo di parte dell'area vincolata sia 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 su altra località, 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.

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 degli interventi e nella risoluzione di particolari problematiche quali la decadenza dei vincoli, proponendo inoltre una rivisitazione nella regolamentazione delle zone di perequazione già indicate dalla normativa vigente, Sulla base delle indicazioni del P.A.T. e secondo le sottoindicate specificazioni.



## **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.

## **ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI**

### **PEREQUAZIONE**

### **CREDITO EDILIZIO**

Pur presentandosi divise come modalità di intervento, queste fattispecie sono strettamente intrecciate tra loro in quanto, non può esserci un Accordo senza una Perequazione e nell'ambito di un Accordo può formarsi la necessità di individuare un Credito Edilizio.

La normativa sarà volta quindi alla semplificazione della casistica possibile, indicando in modo specifico le modalità per l'attuazione di particolari Accordi su aree già individuate nelle tavole grafiche del P.I., alle quali verrà assegnata una potenzialità edificatoria in cambio della cessione di aree strategiche per la realizzazione di servizi, mentre, per le situazioni



di carattere generale, verranno indicate le modalità per assicurare un reale interesse pubblico dall'intervento proposto.

Nel caso delle norme perequative già previste dal P.I. vigente, le stesse verranno modificate nei contenuti, ma non nelle potenzialità edificatorie. Ciò 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, la potenzialità edificatoria derivante dai crediti maturati come compensazioni edilizie.

Sulle stesse aree di perequazione potranno anche essere presentate proposte di Accordo pubblico-privato, finalizzate alla eventuale gestione delle aree pubbliche. Ciò consentirà di conseguire un pubblico interesse che potrà essere eventualmente compensato con l'opportunità di realizzare attrezzature ed impianti di uso pubblico sulle aree in cessione al Comune.

## **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, verrà assegnata a queste una potenzialità volumetrica coerente con quella assegnata alle zone di perequazione già previste dal P.I. Tale potenzialità verrà sviluppata con le modalità previste per l'utilizzazione dei Crediti Edilizi.

La Variante, effettuata una ricognizione delle aree a servizi previste dal P.I., prevederà una riduzione degli spazi vincolati, generalmente a verde pubblico, che possono essere riclassificati a zona agricola di tutela, risolvendo in questo modo, da un lato ancora la problematica della decadenza dei vincoli espropriativi, dall'altro garantendo comunque la salvaguardia del territorio non edificato.

Questa riduzione, effettuata nel rispetto della dotazione di standards previsti dalla normativa vigente in rapporto all'insediamento degli abitanti programmati, consentirà: di diminuire il volume edilizio derivante dal processo di "Compensazione"; di ridurre le aree pubbliche da utilizzare sempre per il volume di compensazione; di aumentare la superficie di territorio agricolo.



## **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 edilizi, 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 d'intervento particolarmente significativa nei casi di rigenerazione urbana poiché consente di ridurre la densità edilizia di certe parti della città, migliorando la qualità urbana dell'insediamento mediante la distribuzione su altre parti, poco urbanizzate, del carico volumetrico in eccesso.

Obiettivi della variante per questa fattispecie sono quindi:

- definire le modalità di utilizzazione dei crediti edilizi 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 anche essere utilizzato per l'adeguamento di edifici esistenti in zona propria, senza la predisposizione di Strumenti Urbanistici Attuativi, ma con semplice permesso di costruire.

## ***CONCLUSIONI***

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.

Con l'illustrazione del presente Documento Preliminare viene avviata la fase della concertazione, propedeutica all'adozione della Variante al P.I., così come previsto dall'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004.

***Il Sindaco***

***Massimo Bitonci***