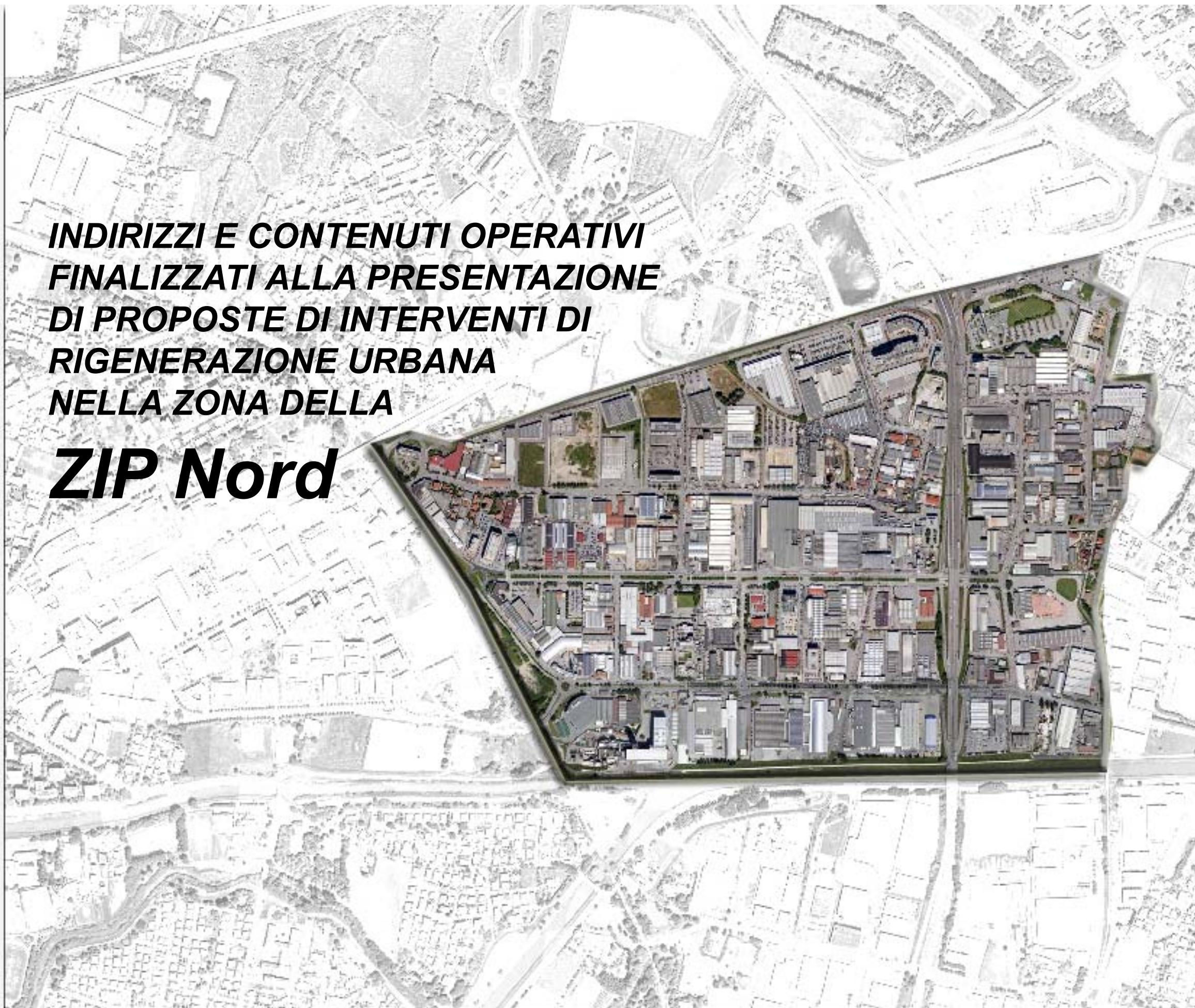




Comune di Padova  
Settore Urbanistica e Servizi Catastali

**INDIRIZZI E CONTENUTI OPERATIVI  
FINALIZZATI ALLA PRESENTAZIONE  
DI PROPOSTE DI INTERVENTI DI  
RIGENERAZIONE URBANA  
NELLA ZONA DELLA**

**ZIP Nord**



## **INDICE ARGOMENTI TRATTATI**

- 1 INTRODUZIONE**
- 2 FINALITA' ED OBIETTIVI**
- 3 STATO DI FATTO**
- 4 PROGRAMMA / PROGETTO DI PIANO**
- 5 CONTENUTI**
- 6 ATTUAZIONE**
- 7 CONSIDERAZIONI FINALI**
- 8 NORME TECNICHE OPERATIVE**

### **PROGETTO**

#### **Arch. Franco Fabris**

Capo Settore ad interim

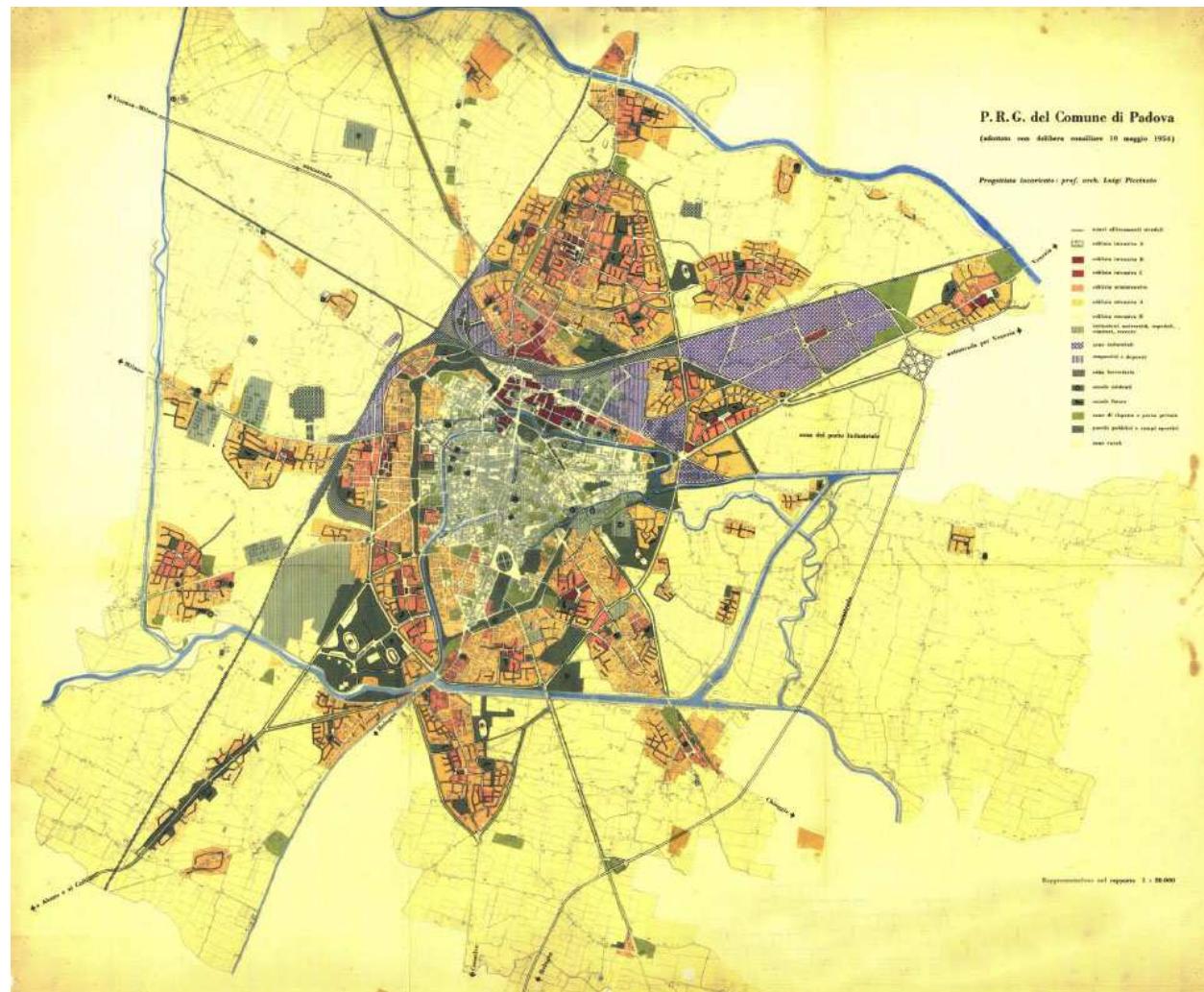
Urbanistica e Servizi Catastali

#### **COLLABORATORI**

Geom.	Aldo Albertin
Geom.	Letizia Moletta
Arch.	Iris Fasolo
	Michela Drago
	Cristina Turatto

#### **Ing. Cristian Peotta**

(Per Consorzio ZIP)



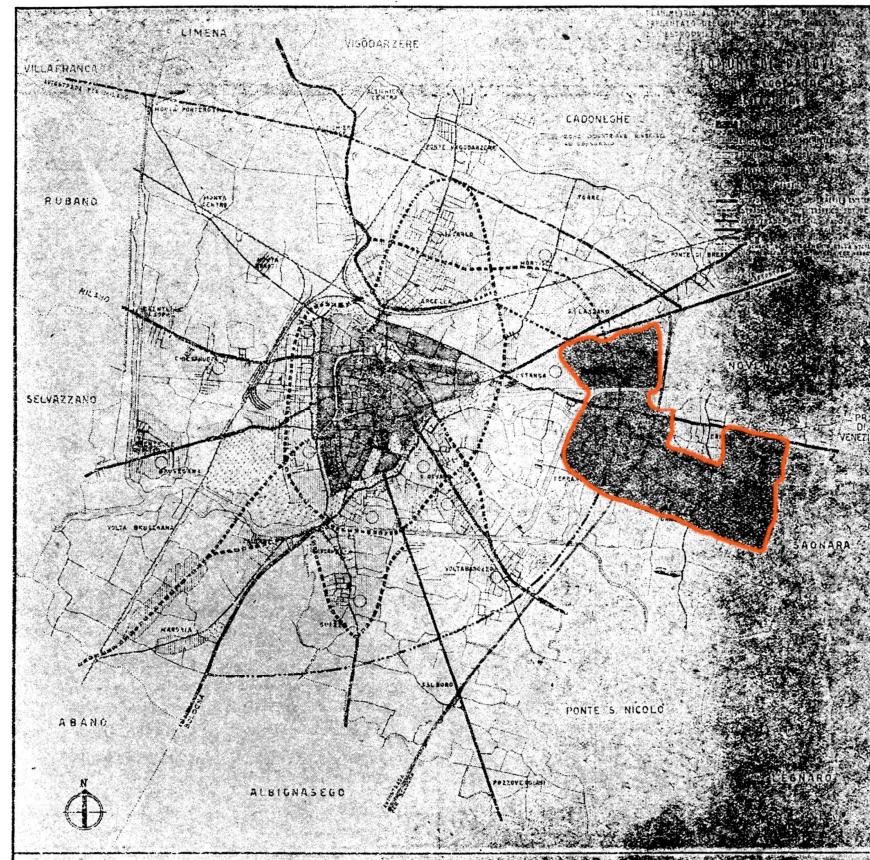
**PIANO REGOLATORE DI PADOVA  
ADOTTATO NEL 1954 ED APPROVATO NEL 1957**

## 1 INTRODUZIONE

L'approvazione del primo Piano Regolatore Generale nel 1957, segna per Padova una tappa fondamentale nell'organizzazione del territorio, conseguente al conflitto bellico, con la definizione dello "zoning" ovvero la cosiddetta specializzazione delle zone con l'individuazione della destinazione prevalente.

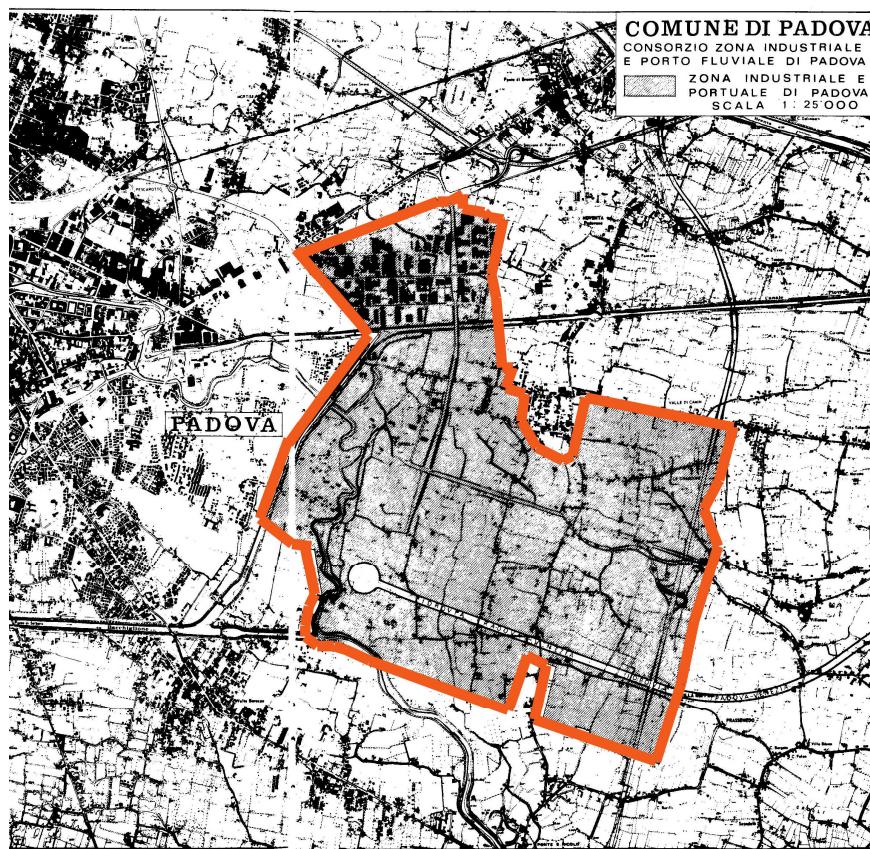
Il P.R.G. quindi ha suddiviso il territorio per funzioni, confermando le aree produttive esistenti lungo il sistema ferroviario, ma già stabilendo che la nuova espansione industriale doveva svilupparsi lungo la direttrice per Venezia dalla zona Stanga verso Ponte di Brenta.

Con la Legge 4 febbraio 1958 n. 158 è stata individuata la "Zona Industriale di Padova", in ampliamento di quella prevista dal Piano Regolatore appena approvato (1957), assegnando al "Consorzio per la Zona Industriale ed il porto fluviale di Padova", istituito nel 1956, la facoltà, come recita il titolo di Legge di procedere "...all'occupazione d'urgenza e l'espropriazione per pubblica utilità delle aree edificabili e dei fabbricati esistenti entro i confini della Zona Industriale e del Porto Fluviale".



Visto, il Ministro per i lavori pubblici  
TOGNI

**Planimetria allegata alla legge per l'istituzione della zona industriale del 1958**



**Planimetria allegata alla legge di proroga della zona industriale del 1969**

Le opportunità consentite al Consorzio di espropriare, urbanizzare, assegnare/commercializzare i lotti edificabili a prezzi convenzionati, rispetto a quelli a libero mercato, ha consentito un immediato avvio di tutta la zona, in particolare della Nord (compresa tra via Delle Grazie ex raccordo autostradale, la ferrovia , il canale Piovego ed il Comune di Noventa Padovana), tanto è vero che già nel 1969 la stessa area risultava pressoché attuata.

Un ulteriore impulso allo sviluppo della zona industriale si è sostanziato con la modifica della legge costitutiva con la quale è stata ammessa la destinazione "commerciale".

Come detto la ZIP, si è sviluppata in modo strutturalmente organico, organizzata su una rete di collegamenti intermodali che hanno garantito la facile connessione con il sistema regionale e quindi nazionale ed ora europeo.

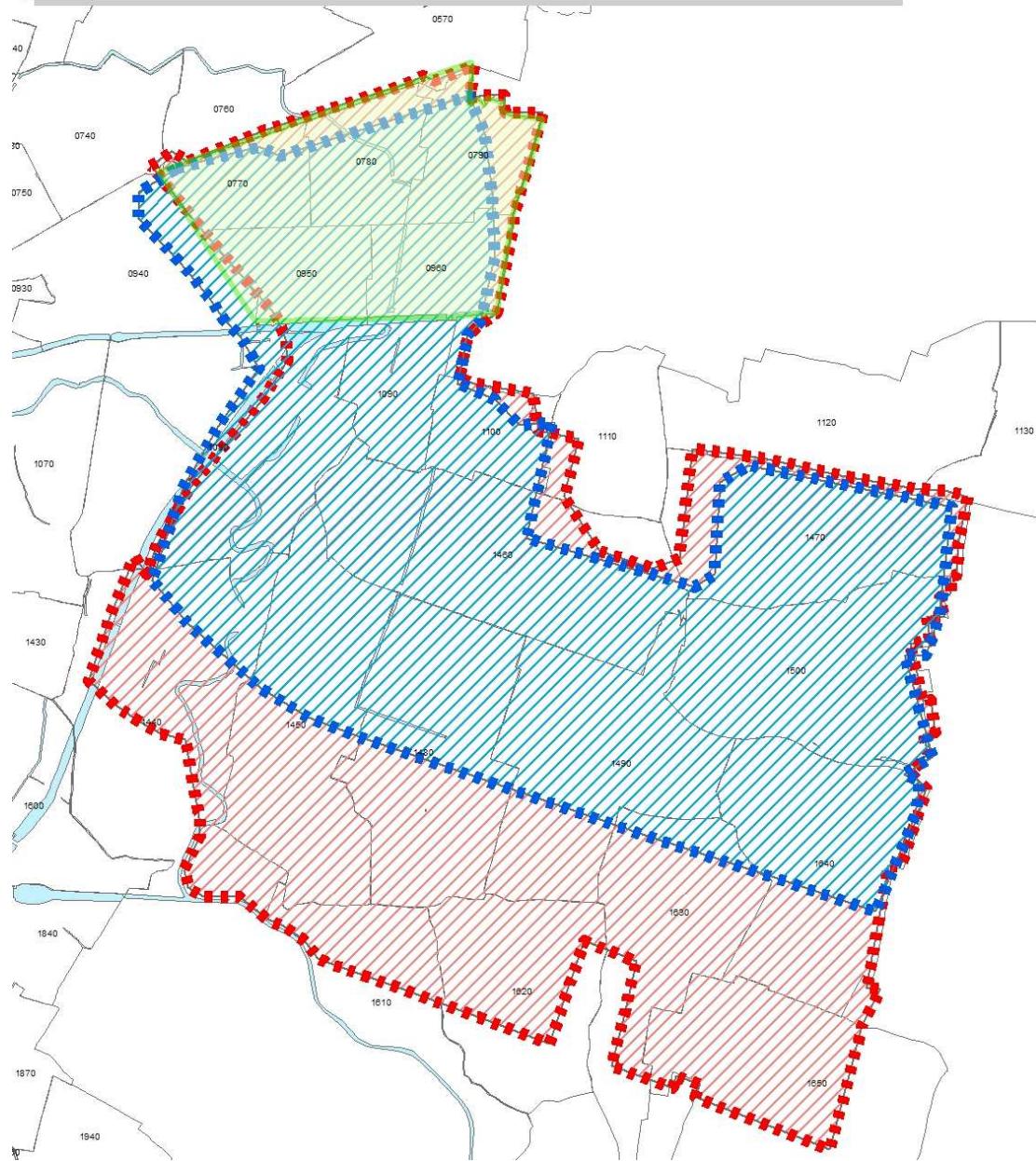
E' in questo quadro urbanisticamente complesso che la ZIP nord, ancorché realizzata nel primo periodo di formazione (1958-70), ancora oggi si conferma, per la localizzazione nell'ambito del territorio comunale, quale elemento nodale nel sistema economico/insediativo sia dell'intera zona industriale ma soprattutto della città.

Questo ambito urbano, ben strutturato e funzionante, che vede la presenza di un alto numero di attività economico-produttive, è stato negli ultimi anni fortemente interessato da domande/tendenze di cambiamento delle destinazioni, situazioni espresse in forma spesso non palese, realizzate anche al limite della normativa e tendenti, soprattutto, a sviluppare attività

legate al settore “terziario” piuttosto che alla produzione industriale e/o di nuove tecnologie e quindi con una crescente domanda di aree ed attrezzature diverse da quelle in essere o comunemente considerate.

### Legenda

	mq. 1.500.000 - AREA ATTUALE DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE
	mq. 6.840.000 - AREA_ZIP_1958
	mq. 10.890.000 - AREA_ZIP_1969
	CORSI D'ACQUA ESISTENTI
	PERIMETRO FOGLI CATASTO



**SOVRAPPOSIZIONE STORICA DELLE AREE ZIP SU  
CARTOGRAFIA CATASTALE**



- **1.500.000 mq c.a di superficie complessiva**
- **Oltre 150 lotti attrezzati**
- **Oltre 450 proprietari diversi**

## **2 FINALITA' ED OBIETTIVI**

L'esigenza di ripensare al ruolo e alle funzioni della Zip nord è, di fatto, derivata sia per necessità intrinseche e di mercato che per il sostanziale cambiamento delle condizioni di contorno quale l'avvenuta ridefinizione strutturale e funzionale del "Quadrante Est", assolutamente strategico, e dal quale la zona in oggetto non può essere esclusa in quanto territorialmente coerente.

Per detta zona il PAT in conformità con il PATI, indica quale azione strategica nel medio e lungo periodo, la sua ridefinizione nel quadro di una più articolata previsione di funzioni e di servizi.

E' in questo contesto e alla luce delle spinte alla trasformazione, spinte spesso non finalizzate e con implicazioni urbanistico-ambientali non facilmente definibili che, l'Amministrazione Comunale attraverso una nuova azione di governo del territorio, con i presenti indirizzi intende formulare un più attuale quadro di riferimento e quindi dare avvio a un processo di cambiamento attraverso la definizione di direttive e regole orientate : da un lato a mantenere, sviluppare ed implementare le attività produttive esistenti e/o nuove; dall'altro favorire programmi di rinnovo urbano condivisi sulla scorta dei nuovi istituti ed opportunità previste dalla nuova L.U.R. 11/04.

## CONTENUTI DEL PROGRAMMA COMPLESSO



- **Sostenibilità Urbanistico - Ambientale**
- **Sostenibilità Sociale**
- **Sostenibilità Economica**

Gli indirizzi pertanto, sono tesi ad innescare un processo sinergico di trasformazione urbana con il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati e con la finalità di favorire opportunità di crescita economico - sociale utili per tutta la città.

La ZIP nord intesa, quindi, come area in grado di generare azioni attrattive e propulsive e di risposta alle istanze del mercato agevolando l'inserimento di strutture innovative e di qualità che rendano compatibile il cambiamento dell'assetto territoriale, con una flessibile ed articolata offerta di funzioni perseguito, nel contempo, lo sviluppo della "città pubblica" e della qualità urbana.

In sintesi gli indirizzi proposti, fondandosi sulle azioni strategiche definite dal PATI/PAT rappresenta la condizione prioritaria per il raggiungimento dell'obiettivo posto.

### **3 STATO DI FATTO**

L'area della Zona Industriale nord è compresa in una superficie complessiva di circa 1.500.000 metri quadrati, suddivisi in oltre 150 lotti attrezzati ed edificati, con ancora 450 proprietari diversi.

Come detto l'area già completamente edificata nel 1969 è particolarmente frazionata ed i circa 150 lotti, hanno dimensioni varie dai circa mq. 1.000 di quelli più contenuti ai circa mq. 10.000 di quelli più estesi.

In ogni caso l'organizzazione urbana esistente garantisce a tutte le unità immobiliari una coerente accessibilità al sistema generale della mobilità.

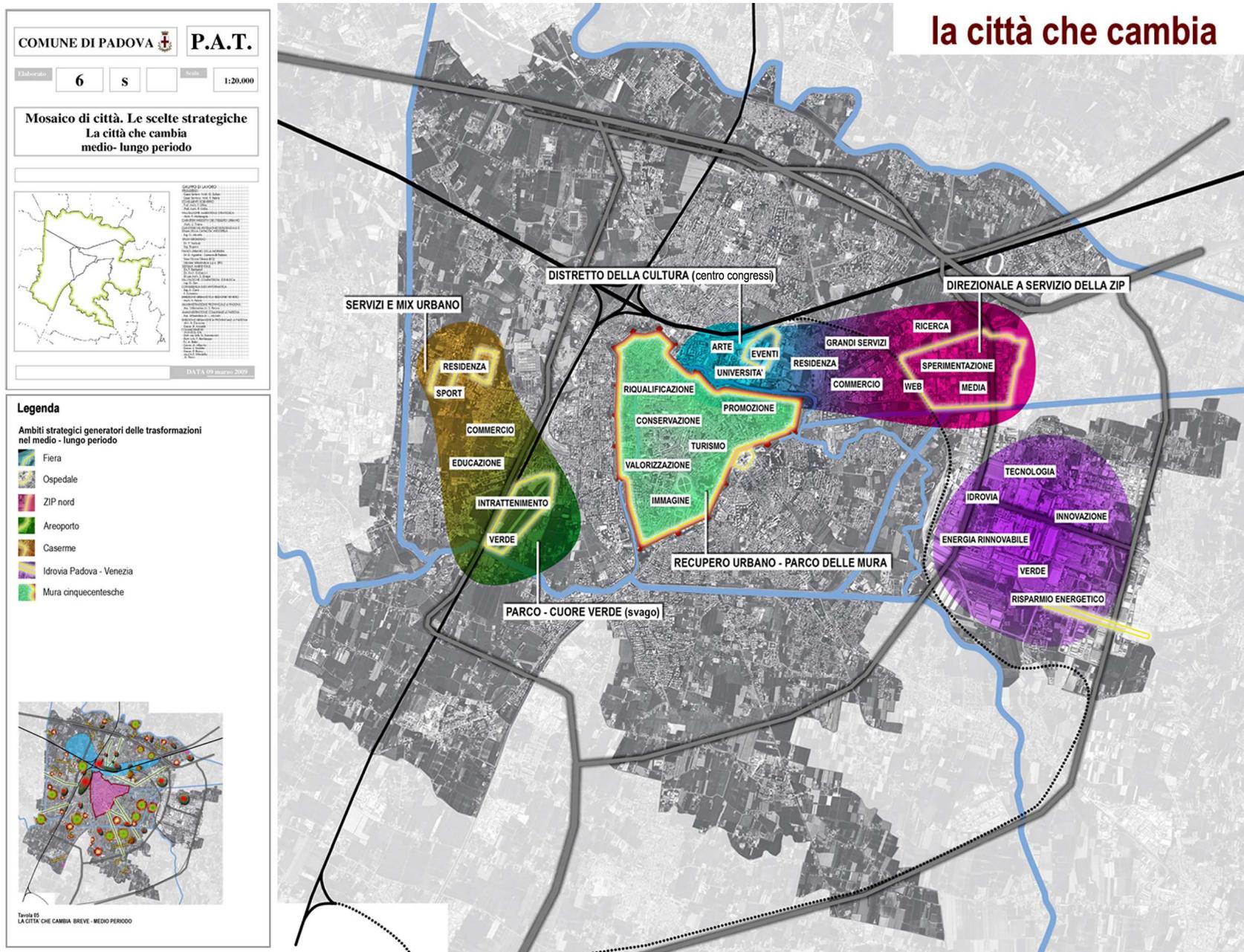
Le condizioni delle unità minime potrebbero peraltro risultare non più coerenti con le necessità produttive del sistema commerciale e pertanto possono essere interessate da opportuni programmi di rigenerazione coerenti con gli indirizzi e finalità dei presenti indirizzi di rigenerazione della Zip nord.

## 4 PROGRAMMA / PROGETTO DI PIANO

La rigenerazione di un'area industriale con una superficie territoriale di oltre 1 milione di metri quadrati e con l'assoluta particolarità di non essere, sostanzialmente, né dismessa né degradata, non può concretizzarsi attraverso una modifica prettamente urbanistica dei rapporti di edificabilità e/o delle funzioni ma bensì declinata nell'ambito di un "programma complesso" dove tutte le componenti (urbanistico-ambientali, sociali ed economiche), devono essere valutate e sviluppate da tutti i soggetti interessati (proprietari, operatori, portatori di interessi) e l'Amministrazione comunale, quest'ultima intesa quale garante della sostenibilità delle trasformazioni in funzione delle esigenze e necessità della città.

Un programma teso a promuovere azioni diffuse di rigenerazione urbana attraverso un progressivo rinnovo del tessuto esistente utilizzando i nuovi istituti come: la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione, l'incentivazione ecc., con contestuale implementazione e miglioramento del sistema dei servizi e quindi di integrazione con la città.

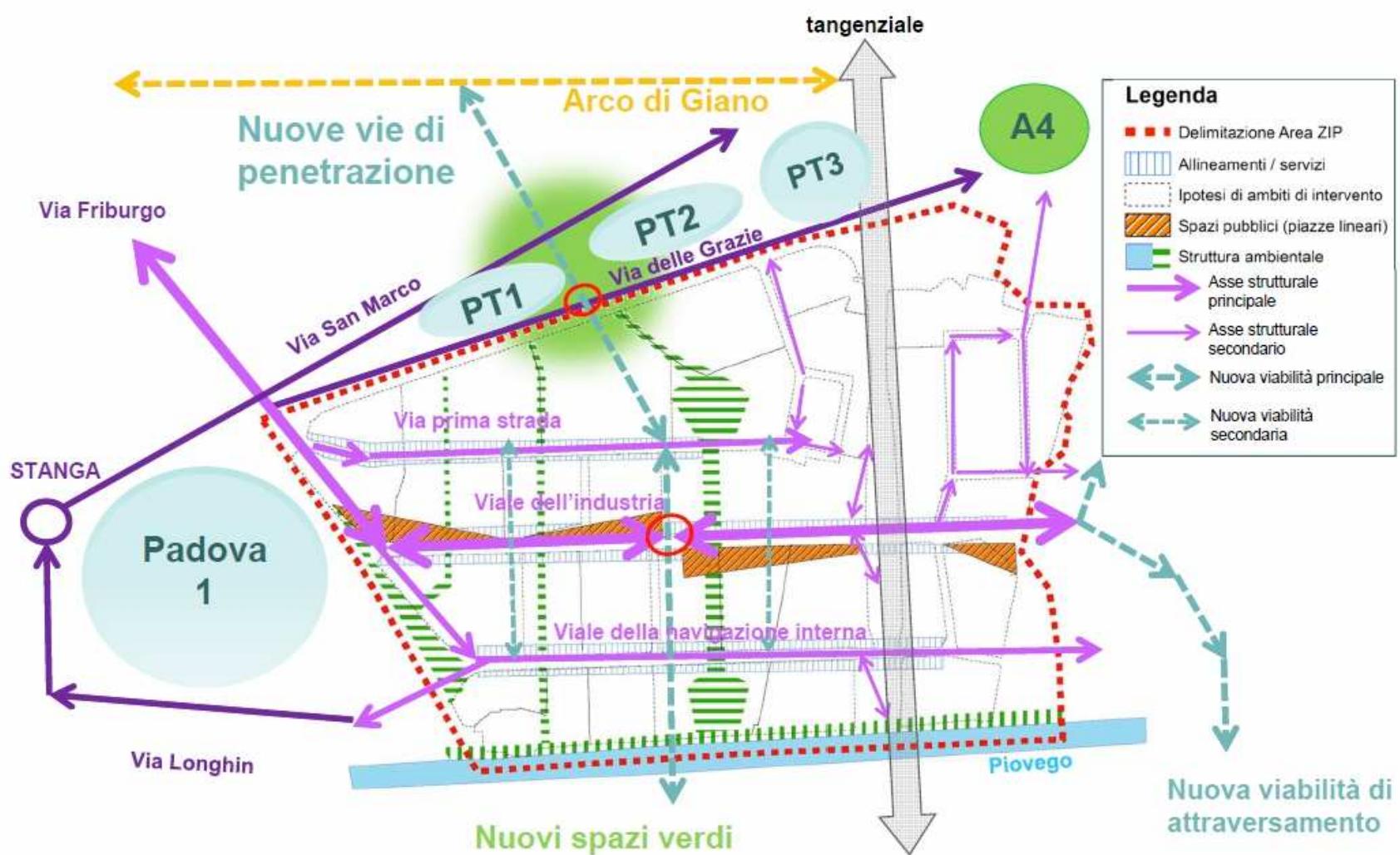
Un progetto di piano, con il programma che lo sottende, che oltre a perseguire l'azione di consultazione e verifica deve promuovere il marketing, ma soprattutto, il monitoraggio ovvero il costante controllo delle procedure e delle attuazioni, sia attraverso interventi propri della pianificazione che quelli strettamente economici ed occupazionali, più attinenti ai soggetti privati e alle associazioni di categoria.



TAV. 1

PAT – TAVOLE STRATEGICHE – PREVISIONI MEDIO LUNGO PERIODO

## 5 CONTENUTI



TAV. 2

### SCHEMA DIRETTORE

Il Piano per la ZIP Nord si sostanzia nella definizione dello “Schema Direttore” e del “Quadro Normativo”, ed è orientato a rispondere ai continui cambiamenti delle domande e/o delle esigenze non predeterminando soluzioni ma, piuttosto, favorendo opportunità, ovvero non costringendo le stesse esigenze ad adattarsi a regole che spesso vengono superate dai tempi.

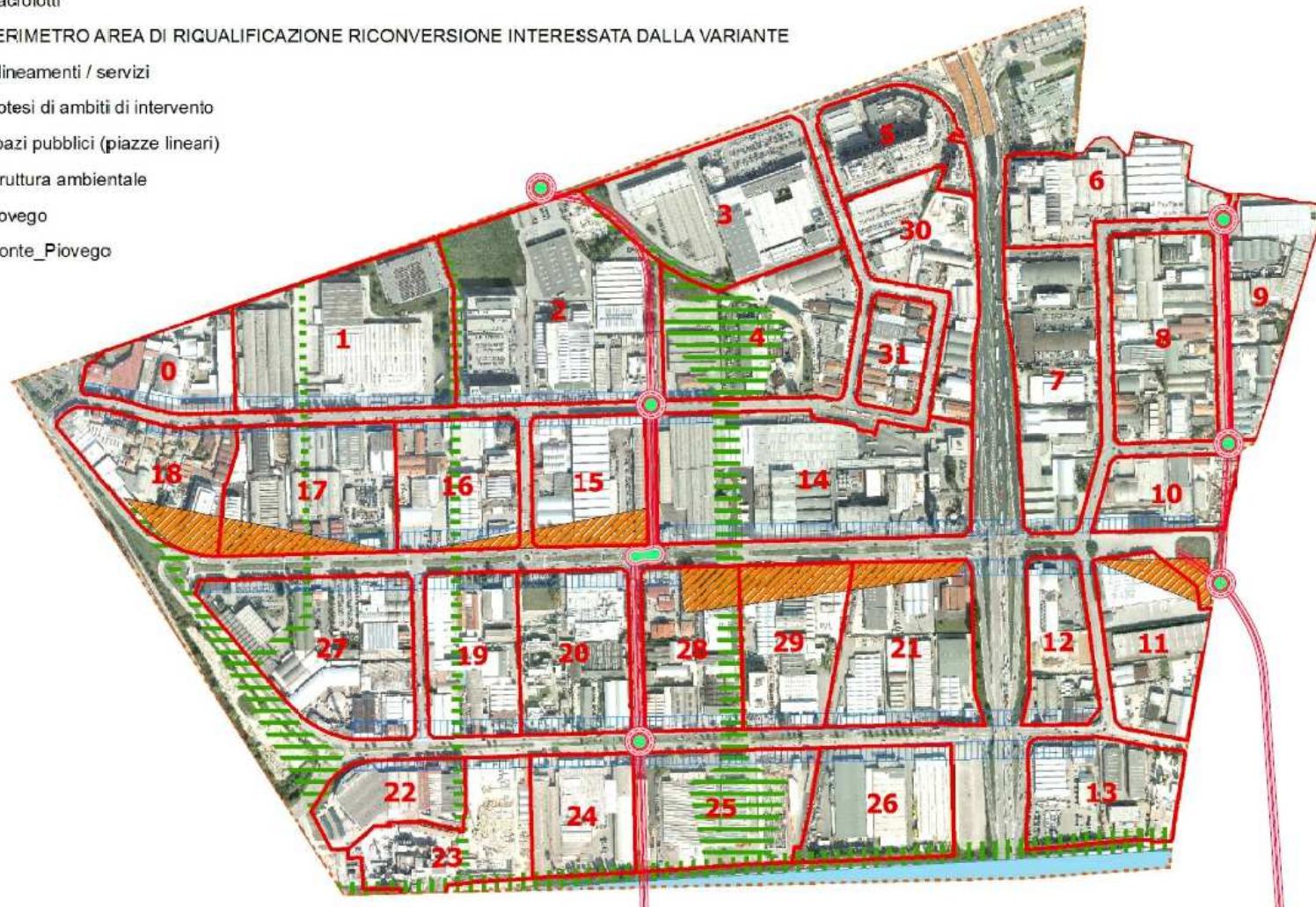
Un piano, articolato e per quanto possibile flessibile sia nelle modalità che nei tempi di attuazione, che non si basa su una previsione planivolumetrica predeterminata della zona industriale nord ma sulla definizione di alcuni capisaldi ed invarianti che avendo, ovviamente, come primo riferimento lo schema infrastrutturale esistente siano tali da consentire scenari urbani diversi, attuabili anche per parti e nel tempo.

Un piano imperniato sull’istituto dell’ “Accordo di Pianificazione” teso a dare risposta a concreti programmi di intervento o progetti industriali, nell’ottica della salvaguardia delle attività produttive che intendono rimanere ovvero favorendo in particolare l’inserimento di funzioni innovative e di qualità.

E’ di tutta evidenza che la trasformazione di un’area così ampia già urbanizzata ed edificata non può prescindere dal contestuale adeguamento ed integrazione della dotazione dei servizi sia con riferimento agli standard che ai servizi a rete; in particolare per quest’ultimi, anche attraverso un sistema informatizzato in grado di

## LEGENDA

	macrolotti
	PERIMETRO AREA DI RIQUALIFICAZIONE RICONVERSIONE INTERESSATA DALLA VARIANTE
	Allineamenti / servizi
	Ipotesi di ambiti di intervento
	Spazi pubblici (piazze lineari)
	Struttura ambientale
	Piovego
	Fronte_Piovego



TAV. 3

## **SCHEMA DIRETTORE CON INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI UNITARI DI TRASFORMAZIONE**

gestire una programmazione sia a breve che a lungo termine atto a dare risposte tecnologicamente coerenti per una trasformazione sostenibile.

## **6 ATTUAZIONE**

Con riferimento allo Schema Direttore e al Quadro Normativo sulla scorta di un accordo di pianificazione, concordato tra i soggetti interessati e l'Amministrazione, l'attuazione del piano, in via generale, si basa sull'approvazione di strumenti urbanistici attuativi (PUA) inerenti ad ambiti unitari costituiti dall'aggregazione di più lotti.

In via subordinata e, comunque limitata a specifiche situazioni, con particolare riguardo alle attività produttive in atto ovvero per interventi su singoli lotti, sono consentite operazioni in diretta attuazione con permesso di costruire.

- LO SCHEMA DIRETTORE : costituisce lo strumento che indica i criteri informatori della trasformazione, avente valenza non conformativa; strumento di programmazione, coordinamento e di visione attuativa degli interventi che, in particolare, prefigura l'organizzazione strutturale dei servizi e degli "Ambiti Unitari di Trasformazione". Nel merito lo schema direttore è costituito da una planimetria dello stato di fatto della zona nord sulla quale sono rappresentate le principali indicazioni strategiche quali:
  - il sistema della viabilità costituito dalla viabilità esistente da riqualificare integrata con la previsione di un nuovo asse



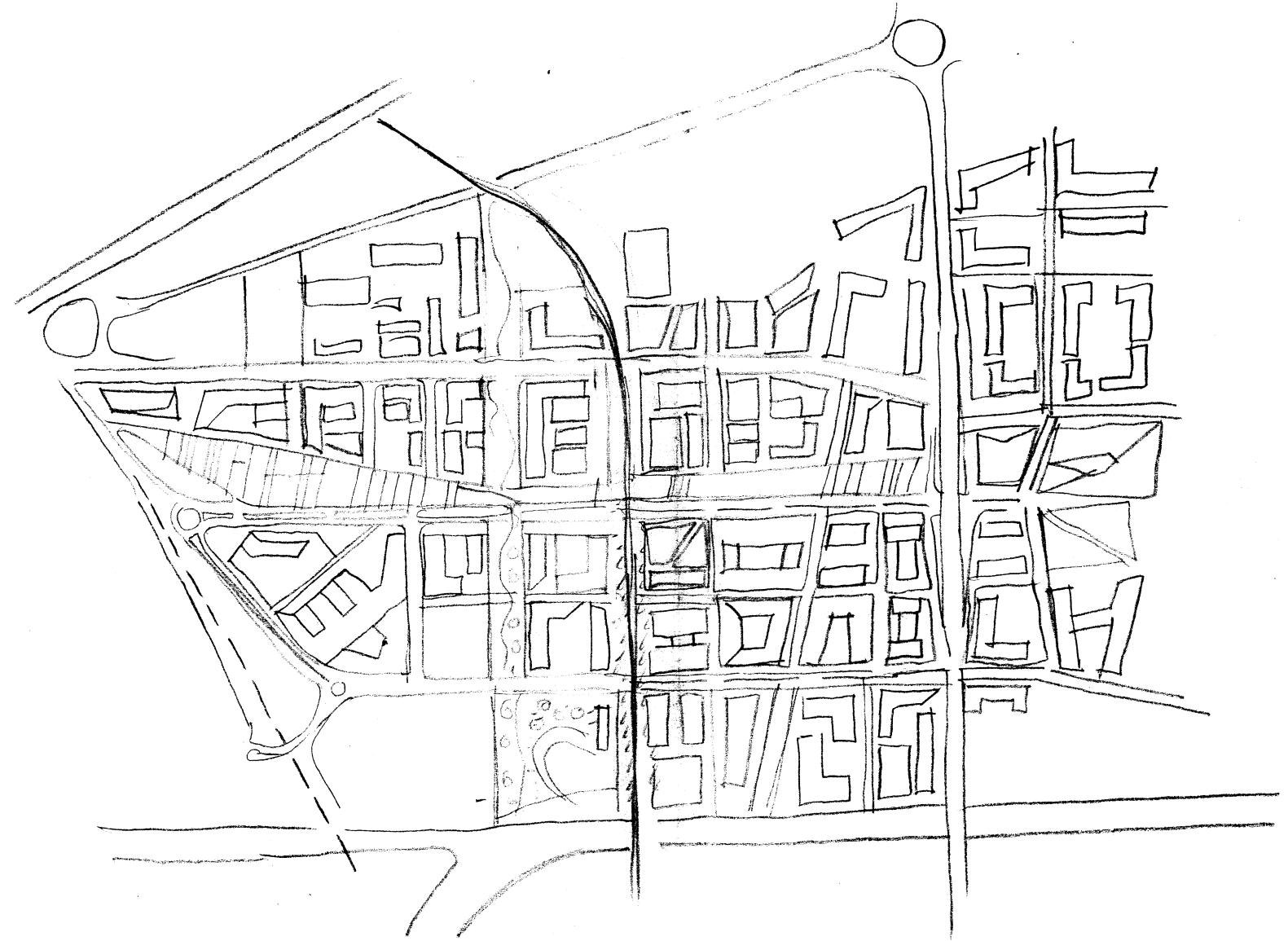
TAV. 4

#### AMBITI UNITARI DI TRASFORMAZIONE SU PLANIMETRIA CATASTALE

viario di penetrazione e di distribuzione che da via Delle Grazie e quindi dal cosiddetto Arco di Giano attraversa tutta l'area fino ad innestarsi su Viale della Navigazione Interna. Un nuovo asse orientato non solo a dare una maggiore accessibilità alla zona ma, nel contempo, migliorarne l'integrazione con la città anche nella prospettiva di un suo prolungamento (con nuovo ponte sul fiume) sino a collegarsi con la viabilità della zip sud nella prospettiva di consentire tra l'altro un alleggerimento del traffico sulla tangenziale;

- l'organizzazione strutturale dei servizi in particolare delle aree a verde , degli spazi lastricati, degli allineamenti alberati integrati con percorsi pedonali e ciclabili, servizi da implementare e definire in sede di attuazione degli interventi;
- l'individuazione degli ambiti unitari di trasformazione definiti sulla base delle analisi dello stato di fatto e costituiti dall'aggregazione di più lotti. Il perimetro degli ambiti, così come rappresentato, ha valore indicativo di riferimento in quanto suscettibile di precisazioni e/o modifiche, da definire in sede di accordo di pianificazione per rispondere alle finalità e/o esigenze dell'intervento proposto.

L'attuazione di un ambito può realizzarsi anche per parti o meglio per stralci funzionali sulla scorta, però, di un piano guida strutturale esteso a tutto l'ambito avente valore di riferimento e atto a garantire il coordinamento e coerenza nelle successive fasi di attuazione.



#### IPOTESI DI TRASFORMAZIONE

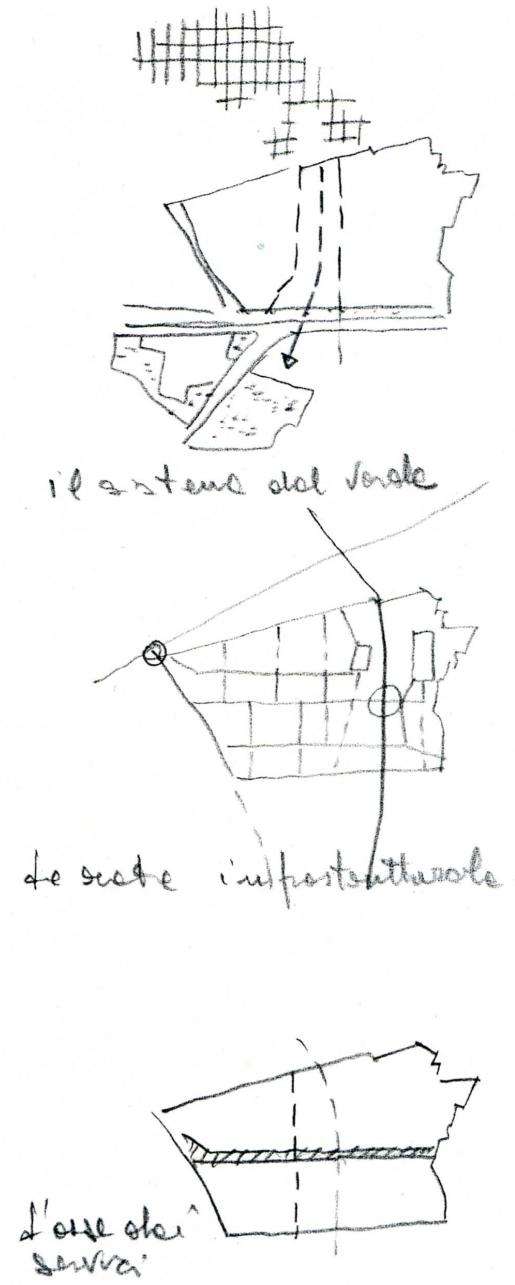
Solo in presenza dell'attuazione complessiva di "un ambito unitario" è ammessa l'applicazione dell'art. 20 comma 6 della L.R. 11/04 ovvero l'eventuale acquisizione di immobili di soggetti dissenzienti, ammissibilità che va considerata del tutto straordinaria.

- LA NORMATIVA : è tesa a dare contenuto allo Schema Direttore ed è funzionale alla realizzazione degli interventi ovvero alla presentazione delle proposte, da parte dei soggetti privati, da concertare con l'Amministrazione Comunale. In particolare le norme definiscono le modalità d'intervento, i rapporti di utilizzazione, la dotazione degli standard in funzione delle destinazioni d'uso ammesse; i criteri per la qualità edilizia ed ambientale, per il benessere abitativo e l'impiego di energie alternative.

In merito alle destinazioni d'uso, la normativa, pur ammettendo un articolato mix di usi, è comunque orientata a mantenere, implementare le attività produttive, in un contesto urbano rinnovato e comunque diverso da quello che sino ad oggi ha connotato le zone industriali.

Tra le altre destinazioni previste va sottolineata l'ammissibilità di quella commerciale o più correttamente la commerciale di vendita al minuto, senza con questo ammettere l'inserimento delle grandi strutture di vendita o dei centri commerciali.

## SCHEMA DI TRASFORMAZIONE



La finalità è quella di dare spazio e risposta ad una domanda di singole strutture di vendita, non alimentare, di medie dimensioni ma soprattutto ad una domanda di strutture di vendita a grande fabbisogno di superficie e quindi per specifiche tipologie di prodotti che difficilmente possono trovare localizzazione in altre zone della città e, comunque, che non si configurino quale alternativa alla struttura commerciale diffusa della città.

In relazione alle destinazioni d'uso ammesse o più precisamente agli usi specifici, la normativa articola e differenzia la dotazione di parcheggi privati, pubblici e/o di uso pubblico in rapporto al "Carico Urbanistico" che ogni uso comporta.

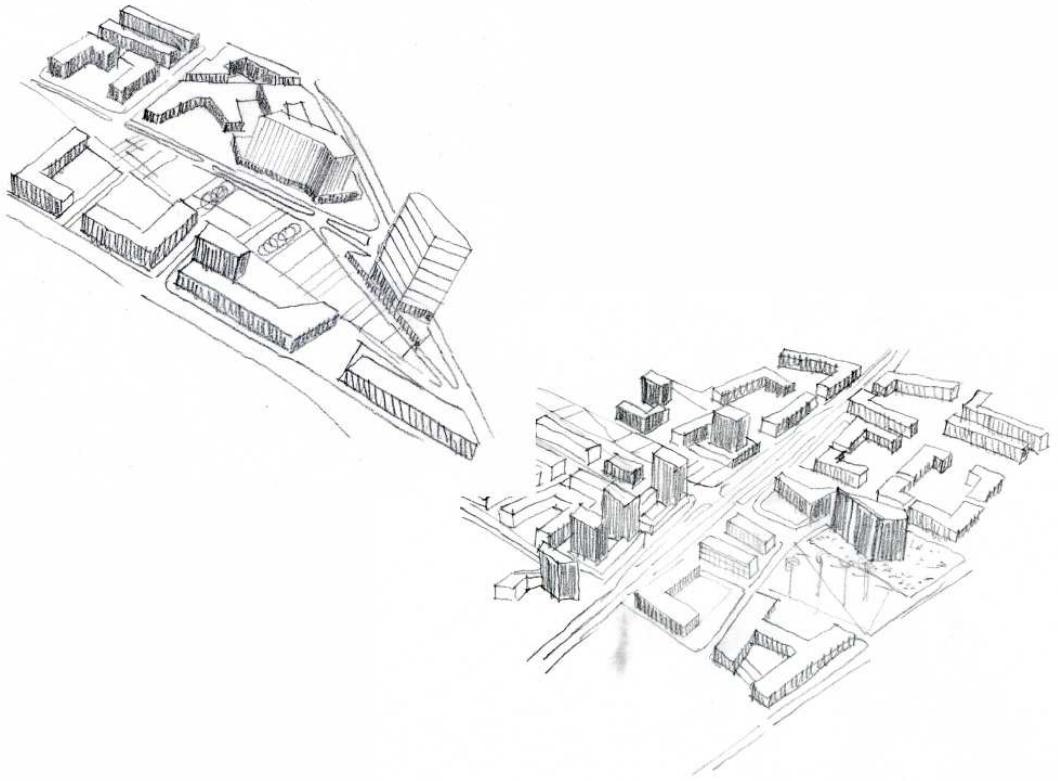
Va sottolineato, infine, che la normativa per gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione definisce "un contributo di sostenibilità" differenziato a seconda della destinazione, aggiuntivo al contributo di costruzione, il quale è finalizzato alla realizzazione da parte del soggetto privato e/o al finanziamento delle opere pubbliche previste o programmate dall'Amministrazione.

Il contributo di sostenibilità, per la zona in oggetto, può risultare particolarmente significativo per interventi di tipo ambientale e più precisamente per operazioni di bonifica, depurazione ecc...

Al fine di favorire l'inserimento di nuove attività produttive, sulla base di uno specifico piano industriale che, tra l'altro,

salvaguardi e/o incrementi il livello occupazionale, potrà essere ridotto il contributo di sostenibilità.

Con le medesime modalità e contenuti, nel caso di delocalizzazione di una attività esistente in Zip nord in altra area produttiva di Padova, sulla base dell'accordo che interessa le due aree, potranno essere definiti ulteriori incentivi a fronte della definizione dell'uso che si vorrà dare all'area, già sede dell'attività, compreso il suo utilizzo per finalità pubbliche.



## **7 CONSIDERAZIONI FINALI**

Con richiamo a quanto sopra riportato l'approvazione della variante, quale adeguamento alle indicazioni strategiche definite dal PATI/PAT, costituisce l'azione fondante dell'Amministrazione per l'avvio del processo di rigenerazione della zona ovvero di un progetto urbano di vasto respiro con valenza di rinnovamento del territorio nella più ampia accezione del termine.

La convinzione è che solo attraverso la trasformazione delle linee di piano in progetti è possibile attuare veramente la modifica della struttura territoriale in senso di innovazione e rifunzionalizzazione.



# NORME TECNICHE

## Art. 1 PREMESSA-FINALITA'

Fermo restando che per gli interventi in diretta attuazione ovvero in conformità al PI si applica quanto disciplinato dall'art. 21 delle NTA ; al fine di rispondere a concrete proposte- iniziative di **rigenerazione urbana** di " Rilevante Interesse Pubblico", da parte di soggetti privati , inerenti la zona zip nord , ai sensi del terzultimo comma del citato art.21 , il Consiglio Comunale definisce i presenti **Indirizzi e contenuti operativi** per la presentazione di Accordi di Pianificazione in variante al PI.

La proposta, fondata sulla scorta di un "certificato " programma economico-operativo , qualora accolta sarà formalizzata in uno specifico **Accordo di Pianificazione** ( pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 ) **approvato dalla Giunta Comunale**.

La proposta di intervento deve contenere, tra l'altro, in particolare:

- le modalità e i tempi di attuazione;
- l'attuatore/i ovvero il gestore e/o le modalità di gestione ;
- il livello occupazionale , in particolare le garanzie per le nuove assunzioni ;
- una valutazione di congruità economica –finanziaria e le relative garanzie.

Il presupposto fondamentale per la formazione dell'Accordo è il contenuto di rilevante interesse pubblico dello stesso, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, in termini di: riqualificazione urbanistico - edilizia, di

ricaduta economica ed occupazionale, di aree e/o opere da cedere al Comune, dal contributo di sostenibilità.

## Art. 2 SCHEMA DIRETTORE

La proposta di intervento deve essere orientata alla riqualificazione /rigenerazione del tessuto esistente nel rispetto dei criteri informatori definiti dallo Schema Direttore (SD ) di cui alle tav. 2 - 3 e dai presenti contenuti operativi, perseguitando la sostenibilità delle trasformazioni anche attraverso il riequilibrio dei servizi, il miglioramento delle infrastrutture , i requisiti prestazionali degli edifici.

Lo **Schema Direttore (S.D.)** definito per la zip nord , si configura quale strumento **non conformativo** di coordinamento ed indirizzo ,flessibile e articolato nei tempi e nelle modalità di intervento.

In particolare lo S.D., individua per tutta la zona : gli **Ambiti Unitari di Trasformazione (AUT)**; l'organizzazione strutturale dei servizi ; il principale assetto della viabilità /mobilità.

## Art. 3 MODALITA' DI INTERVENTO

In linea generale , l'attuazione degli interventi riguardanti ogni Ambito Unitario di trasformazione (AUT ) devono avvenire tramite PUA in conformità all'Accordo di Pianificazione.

I perimetri degli AUT , così come definiti dallo schema direttore , hanno valore di riferimento e possono essere precisati e/o modificati in sede di definizione



dell'Accordo di Pianificazione a condizione che la superficie interessata non sia inferiore a mq 5.000 .

Qualora la superficie di un AUT, così come rappresentato nello schema direttore, risulti inferiore a quella minima come sopra definita, la stessa rappresenta la superficie minima dell'intervento.

Gli AUT possono essere attuati anche per **Stralci funzionali (Sf)** con una superficie non inferiore a mq 2.500 , fermo restando che lo stralcio va inquadrato in una ipotesi di coordinamento , in particolare per quanto riguarda la localizzazione dei servizi, estesa a tutto l'AUT .

Solo in sede di completa attuazione di un AUT è ammessa l'eventuale applicazione dell'art. 20 comma 6 della L.R. 11/04.

#### **Art. 4 LA CITTA' PUBBLICA-SISTEMA DEI SERVIZI**

Il sistema dei servizi è costituito dall'insieme delle opere e spazi attrezzati che concorrono alla qualità urbana ed ecologico - ambientale.

Il sistema dei servizi che integra quello della città esistente comprende:

- il sottosistema delle urbanizzazioni per i nuovi insediamenti con particolare riguardo alla viabilità , al verde ed ai parcheggi ;
- il sottosistema dei servizi a rete ed impianti ;
- le eventuali strutture pubbliche e/o di uso pubblico.

#### **Art. 5 DOTAZIONE DEI SERVIZI**

Con riferimento alle dotazioni minime definite dall'art. 31 della L.R. 11/04 , la dotazione di aree a servizi, in particolare a verde e parcheggi , da ricavare

nell'ambito del PUA , in rapporto alle destinazioni /usi ammessi, non possono complessivamente essere inferiori a :

- destinazione produttiva mq.20 ogni 100 mq. della superficie dell'area di intervento afferente ;
- destinazione direzionale/commerciale mq.100 ogni 100 mq. di SLP ;
- destinazione ricettiva e commerciale di servizio mq 80 ogni 10 0mq. di SLP; fermo rimanendo che la determinazione della superficie a parcheggio va effettuata ai sensi del successivo art. 9 ; conseguentemente la dotazione minima degli altri servizi è quella derivante dalla differenza della dotazione complessiva richiesta e la superficie destinata a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

#### **Art. 6 DESTINAZIONI D'USO - USI**

##### **6.1 CRITERI GENERALI**

Per destinazione d'uso si intende un complesso di funzioni , articolato nei diversi usi , per i quali viene utilizzata l'area o l'edificio. Le destinazioni d'uso , ovvero gli usi nonché la corrispondente superficie lorda di pavimento (SLP) degli immobili e/o delle unità immobiliari, vanno definiti nell'Accordo ed eventualmente precise nel PUA e/o nei progetti edilizi.

##### **6.2 DESTINAZIONI**

- PRODUTTIVA (UP )
- DIREZIONALE (UD )
- COMMERCIALE (UC )
- RICETTIVA (UR )



Ogni destinazione si articola in specifici usi con esse compatibili, gli usi, come sotto declinati sono da ritenersi comprensivi delle funzioni accessorie che le integrano , contribuendo al normale ed organico svolgimento delle attività di cui sono pertinenti e funzionalmente collegate.

L'articolazione dei tipi d'uso va considerata esaustiva, eventuali usi non espressamente indicati vanno collocati per assimilazione; detta articolazione è, tra l'altro funzionale alla definizione delle parti private, dei requisiti urbanistici nonché per la determinazione degli oneri.

Le trasformazioni urbanistico - edilizie , in relazione agli usi previsti , determinano un fabbisogno di servizi pubblici o di uso pubblico: standard ; servizi a rete ; percorsi pedonali e ciclabili ecc.. ; gli usi sono misurati in rapporto alla superficie linda di pavimento.

Negli AUT è consentita la compresenza di più destinazioni /usi, con esclusione di quella produttiva limitatamente agli usi UP/1 , a condizione che ad ogni destinazione sia riferibile un'area funzionalmente individuabile al fine della verifica degli indici afferenti , salvo casi particolari da disciplinare in sede di Accordo.

Per gli interventi inerenti ad uno stralcio funzionale di un AUT è compatibile una sola destinazione d'uso , fermo restando , comunque , l'ammissibilità degli usi commerciali di servizio UC/4.

### 6.3 CARICO URBANISTICO

Per Carico Urbanistico (CU) si intende l'effetto complessivo derivante dagli usi previsti sulle infrastrutture e sui servizi urbani.

Il carico urbanistico è determinato in funzione della realizzazione di nuove SLP e/o aumento delle stesse, variazione della destinazione d'uso con o senza trasformazione fisica, aumento delle unità immobiliari.

Per ogni uso è richiesta una dotazione di area a parcheggio in rapporto al Carico Urbanistico : basso (CUB ) ; medio (CUM ) ; alto (CUA ) ; che lo stesso uso comporta.

In caso di interventi e/o edifici aventi usi con carico urbanistico diverso, il Carico Urbanistico è dato dalla somma dei diversi carichi.

### 6.4 USI CONSENTITI

Per ogni destinazione sono esclusivamente consentiti gli usi come di seguito precisati:

#### **USI PRODUTTIVI (UP)**

- UP/1 industriale/artigianale (CUB )
- UP/2 logistici /intermodali (CUB)
- UP/3 aziende e/o enti di ricerca scientifica e tecnologica ,di informatica , telematica , di produzione e applicazione software, applicazione tecniche e scientifiche (CUM)
- UP/4 editoria ,laboratori orientati all'informazione e/o comunicazione ,di produzione e/o messa in onda programmi televisivi , radiofonici ecc.. ,(CUM)
- UP/5 strutture residenziali di tipo pertinenziale (staffhouse , foresteria ) con SLP non superiore al 20% di quella complessiva, compreso l'alloggio del custode con superficie < a mq. 120. (CUM )

Per gli usi di cui sopra sono compatibili spazi di servizio e/o di supporto quali uffici, sale riunioni, mense, strutture ricreative e sportive , locale appositamente dedicato per la commercializzazione dei prodotti dell'attività con superficie di vendita non superiore a mq. 50.

#### **USI DIREZIONALI (UD )**

- UD/1 Attività espositive, fieristiche, congressuali (CUM)



- UD/2 sedi, filiali ,succursali di enti e istituti imprese private , attività bancarie e assicurative; uffici/studi professionali, ambulatori, in generale tutte le attività che non presentano una prevalente funzione pubblica (CUA)

#### **USI COMMERCIALI (UC )**

- UC/1 attività commerciali all'ingrosso (CUM)
- UC/2 attività commerciali a grande fabbisogno di superficie , di cui all'art. 21 delle NTA, con superficie di vendita non inferiore a mq. 1.500 e non superiore a mq. 2.500 (CUA)
- UC/3 discoteche ,attrezzature per la musica /spettacoli di massa , sale giochi nel limite di una struttura per ogni AUT (CUA)
- UC/4 attività commerciali di servizio , nel limite massimo del 25% della s.l.p. complessiva di ogni intervento:
  - a) artigianato di servizio e artistico di servizio alla persona (CUB)
  - b) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (CUM)
  - c) attività ricreative e sociali (CUM)
  - d) esercizi di interesse comune (tabacchi , farmacie edicole , ambulatori , ecc. (CUM)
  - e) impianti sportivi ,ricreativi e per la cura del corpo (CUM)

Per gli usi di cui alle lettere a) e d) sono consentite strutture con superficie di vendita non superiore a mq.150.

Il Comune si riserva la facoltà di approvare interventi parzialmente o totalmente destinati agli usi UC/4 finalizzati alla realizzazione di strutture di particolare

interesse collettivo nel rispetto degli indici e parametri definiti per la destinazione commerciale.

#### **USI RICETTIVI (UR )**

- UR/1 hotel / motel (CUB)
- UR/2 ostelli per la gioventù , case dello studente
- UR/3 attività ricettive attuate in esercizi di ristorazione (CUA)

Sono comunque compatibili usi pubblici e/o di uso pubblico ossia servizi di interesse generale di cui all'art. 25 delle NTA del PI ; a questo fine l'Amministrazione si riserva la facoltà , in sede di attuazione di un ambito unitario (AUT ) o di un suo stralcio, di consentire interventi parzialmente o totalmente finalizzati all'attuazione di detti servizi.

#### **Art. 7 INDICI DI RIFERIMENTO**

I sotto riportati indici: **Indice di Utilizzazione (IU )**, **Indice di Copertura (IC )**, **Indice di Permeabilità (IP )**, costituiscono il riferimento per il dimensionamento dell'intervento e vanno rapportati alla superficie complessiva interessata dall'Accordo di Pianificazione ovvero dal PUA.

#### **a) USI PRODUTTIVI (UP/1-UP/2-UP/3-UP/4-UP/5 )**

I.U.	mq/mq 0,6
I.C.	<60%
I.P.	>10%



**b) USI DIREZIONALI E RICETTIVI ( UD/1- UD/2-UR/1-UR/2-UR/3 )**

I.U. mq/mq 0,7

I.C. > 25%

I.P. < 20%

**C) usi commerciali (UC/1-UC/2-UC/3 )**

I.U. mq/mq 0,4

I.C. > 40%

I.P. < 20%

Gli usi commerciali di servizio (UC/4) sono integrativi di tutti gli altri usi ad esclusione degli usi UP/1, UP/5 e UC/3 e sono compatibili nel limite massimo del 25% della SLP complessiva dell'intervento.

Ferme restando le quantità minime di legge, in sede di Accordo di Pianificazione, in relazione all'uso effettivo dell'immobile, il Comune può riconoscere un "CU" e quindi una dotazione di parcheggi in misura inferiore a quella qui prevista. In questo caso l'avente titolo deve assumere esplicito impegno, per sé e aventi causa, a non utilizzare l'immobile ad usi che determinino un aggravio del CU, fatta salva la facoltà di richiedere successivamente l'adeguamento della dotazione dei parcheggi mediante apposito atto abilitativo pari alla differenza del CU connesso al nuovo uso.

In caso di contrasto, per difetto, delle dotazioni qui previste con norme regionali o statali sopravvenienti, le presenti disposizioni si intendono automaticamente adeguate.

**8.2 DOTAZIONE DI PARCHEGGI IN RAPPORTO AL CU****Art. 8 DOTAZIONE DI PARCHEGGI****8.1 CRITERI**

Ai carichi urbanistici di cui al precedente articolo , con riferimento agli artt. 41 quinques e sexies della L. 1150/42 e s.m.i. e della L.R.11/04 , corrispondono le dotazioni di parcheggi privati (P1) e pubblici e/o di uso pubblico (P2) così come articolati al successivo punto 9.2 del presente articolo.

I parcheggi privati sono da intendersi come parcheggi di uso individuale o collettivo oltre che pertinenziale e come tali sono di esclusiva competenza privata e non sono, quindi, soggetti a scomputo.

I parcheggi privati P1 sono di norma riservati agli addetti e sono asserviti all'unità edilizia o immobile in modo durevole secondo le disposizione di legge che li regolano.

destinazione	CU BASSO mq/mq di S.L.P.		CU MEDIO mq/mq di S.L.P.		CU ALTO mq/mq di S.L.P.	
	P1	P2	P1	P2	P1	P2
PRODUTTIVA	2/10	2/10	2/10	2/10	/	/
DIREZIONALE	4/10	5/10	4/10	5/10	4/10	8/10
RICETTIVA	3/10	3/10	3/10	5/10	4/10	5/10
COMMERCIALE	3/10	5/10	3/10	6/10	3/10	10/10
TERZIARIO di SERVIZIO	3/10	3/10	3/10	5/10	3/10	5/10

P1 parcheggi privati  
P2 parcheggi pubblici e/o di uso pubblico



Nell'ambito del PUA, il calcolo della dotazione di parcheggi P2 deve essere effettuato sul complesso dell'intervento mentre il calcolo della dotazione dei parcheggi privati P1 va riferito ad ogni singola unità edilizia.

### 8.3 DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

I parcheggi si distinguono:

- a) parcheggi privati di rilievo edilizio (P1);
- b) parcheggi in regime di libero mercato (PP1);
- c) parcheggi di rilievo urbanistico pubblici e/o di uso pubblico (P2).

1. I parcheggi di cui al punto a) sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità e/o le unità immobiliari o l'attività di cui sono a servizio, possono essere altresì localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché il rapporto di servizio tra il parcheggio e l'attività sia disciplinato da negozio giuridico.
2. I parcheggi di cui al punto b) (autorimesse – autosilos) possono concorrere alla dotazione di parcheggi pubblici se vincolati ad uso pubblico e a regime di rotazione.
3. I parcheggi privati P1 e PP1 possono essere realizzati nel sottosuolo nel rispetto dei vincoli e parametri ecologici compatibilmente con la tutela dei corpi idraulici e della stabilità geologica.
4. I parcheggi di cui al punto c) sono localizzati in aree scoperte o in edifici a ciò in tutto o in parte dedicati.
5. Sono ammessi senza incidere sugli indici di edificabilità e nel rispetto dei distacchi, edifici per parcheggi a rotazione purché la S.L.U. non sia superiore al 20% di quella dell'intervento, e l'altezza interna degli stessi non superi il minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendio.

6. I parcheggi pubblici possono essere realizzati anche nel sottosuolo alle stesse condizioni di cui al punto 3.

## **Art. 9 VERDE PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO**

### 9.1 CRITERI

1. Gli interventi vanno progettati in modo tale da assicurare l'agevole accessibilità e fruizione delle aree a verde.
2. Deve essere garantita un'adeguata piantumazione, dotazione arborea ed arbustiva, garantendo la sicurezza dei fruitori.
3. Dovrà essere assicurata la fornitura di acqua irrigua atta a garantire il perfetto attecchimento delle piante.
4. La dotazione di aree a verde, in alternativa, può essere soddisfatta con la formazione di piazze e/o spazi lastricati di connessione.

### 9.2 DOTAZIONE ECOLOGICA

Negli interventi inerenti gli ambiti unitari o stralci funzionali che diano luogo a nuovo carico urbanistico va riferita una quota minima di standard a verde pubblico e/o di uso pubblico non inferiore a:

- a) usi produttivi mq 5 ogni 100 mq della superficie di intervento;
- b) usi direzionali – commerciali mq 30 ogni 100 mq si S.L.P.;
- c) usi ricettivi mq 20 ogni 100 mq di S.L.P.;
- d) usi terziari di servizio mq 10 ogni 100 mq di S.L.P. .

Le dotazioni sopra riportate vanno, in ogni caso, preciseate e rapportate alla dotazione di parcheggi prescritta in funzione del carico urbanistico afferente ai



diversi usi di cui al precedente articolo.

### **9.3 ALLINEAMENTO**

Con riferimento al successivo punto 11.1 lettera c) il distacco da strada previsto per una profondità non inferiore a ml. 12,00 , va destinato a servizi pubblici e/o di uso pubblico (verde, piazze, parcheggi, piste ciclabili) fermo restando che in detta area a ml. 2,00 dal limite interno del marciapiede della strada pubblica, è prescritta la piantumazione di alberature di alto fusto quale allineamento ambientale .

Tale area potrà essere interessata da passi carrabili di accesso all'area privata che in ogni caso può essere calcolata nell'ambito degli standard.

### **Art. 10 LIMITI DI DISTANZA – ALTEZZE**

#### **AMBITI UNITARI DI TRASFORMAZIONE**

Negli ambiti di intervento unitario o di uno stralcio funzionale i distacchi e le altezze sono definite in sede di PUA con previsioni planivolumetriche, fermo restando i seguenti limiti:

- a) distanza dai confini di aree private (esterne all'area di intervento)  $\frac{1}{2}$  altezza fabbricati con minimo di ml. 6,00
- b) distanza dagli edifici, esterni all'area di intervento, tra pareti finestrate contrapposte , semisomma altezza fabbricati con un minimo di ml. 10,00
- c) distacco da strade minimo ml. 12,00 nel rispetto di quanto previsto al precedente punto 9.3

Per gli usi produttivi fanno eccezione le ciminiere, le antenne, le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.) strettamente connesse alla funzionalità degli impianti con un minimo di ml. 6,00; le cabine di trasformazione dell'energia

elettrica e degli impianti tecnologici pubblici possono essere costruiti a confine è consentita la costruzione in aderenza.

Costruzione di tettoie aperte di altezza non superiore alle recinzioni, esclusivamente per ricovero veicoli e purché in ogni caso le distanze tra il bordo e le costruzioni sia almeno pari alla metà della distanza stabilita per i corpi di fabbrica dai confini.

### **Art. 11 QUALITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Con richiamo all'art. 121 e 123 del R.E. e fermo rimanendo quanto qui specificatamente stabilito nelle presenti norme, negli interventi vanno tenuti presente i seguenti requisiti:

#### **11.1 REQUISITI PER LA SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE**

##### **a) TUTELA IDROGEOLOGICA**

Fermo restando quanto previsto dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI) in particolare si richiamano le seguenti indicazioni:

1. È vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee;
2. Ogni intervento che prevede la realizzazione di vani interrati con profondità di incastro superiore a mt.3,5 dal piano di campagna, è subordinato alla presentazione di una dettagliata relazione idrogeologica che quantifichi l'eventuale danno prodotto all'acquifero e l'entità delle variazioni locali indotte alla falda.

##### **b) ACQUE DI CAPTAZIONE**

1. Le acque meteoriche provenienti dai cortili e in genere dai suoli pavimentati di pertinenza degli edifici vanno convogliate nella fognatura comunale o in altro



idoneo sistema di smaltimento delle acque bianche a seconda delle prescrizioni in materia.

2. Le acque meteoriche provenienti dai coperti degli edifici devono essere in alternativa:

- rimesse nel sottosuolo attraverso qualunque dispositivo che consenta la dispersione;
- recuperate tramite vasche o serbatoi di raccolta, previo studio idrogeologico, se interrati, al fine del loro utilizzo nel ciclo dell'impiantistica idraulica e dell'uso irriguo.

3. Nelle aree a parcheggio con forte ricambio di autovetture e quelli dei parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, con dimensione superiore a mq.1000 devono essere impermeabilizzati e realizzato un impianto di raccolta di prima pioggia. Il soddisfacimento di tale requisito comporta la deroga sulla minima quota di superficie permeabile, qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare entrambe le prescrizioni.

4. Negli interventi di trasformazione, le reti di scarico degli insediamenti devono essere duali, ossia separate per le acque bianche e nere, anche qualora la fognatura comunale sia di tipo misto. In tale caso dovrà essere valutata la possibilità di convogliare la rete delle acque bianche meteoriche in un corpo idrico superficiale così come definito dal D.G.R. n.1503 del 9/6/03 e successive interpretazioni e/o modifiche.

5. Il contenimento dei consumi idrici attraverso l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico dei w.c..

aree a piazza , va assicurata una superficie permeabile non inferiore al 75% con copertura vegetale e la rimanente con grigliati o betonelle inerbite; per le aree produttive va assicurata una superficie permeabile non inferiore al 50% con copertura vegetale e la rimanente con grigliati o betonelle inerbite.

Va garantita una pianta ogni 50 Mq della superficie a verde e le essenze da mettere a dimora vanno scelte tra quelle di cui al R.E. e comunque in accordo con il Settore competente.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di mettere a dimora tutte le piante è possibile , in quota parte, metterle a dimora in aree scelte dall'Amministrazione Comunale.

### 11.3 REQUISITI PER IL BENESSERE ABITATIVO E IL RISPARMIO ENERGETICO

I requisiti vanno individuato come segue :

1. la salubrità degli ambienti ottenuta garantendo i requisiti di legge riguardanti l'umidità, la temperatura interna, l'illuminazione naturale, la ventilazione, la permeabilità delle pareti, l'eliminazione dei ponti termici, gli isolamenti acustici e termici sia dall'esterno che dalle sorgenti interne;
2. l'orientamento ottimale, nell'ambito degli strumenti attuativi e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, delle costruzioni e degli ambienti interni rispetto alle condizioni di illuminazione, soleggiamento, ventosità, rumorosità del sito; a tali fini le distanze tra le costruzioni devono, essere valutate con il sistema delle ombre portate; le deroghe agli obblighi qui stabiliti, per motivi di razionalità nella distribuzione degli edifici o altro, devono essere espressamente richiamate negli atti di approvazione e/o dichiarati dal progettista;
3. per gli edifici di nuova costruzione e per quelli oggetto di ristrutturazione con le modalità e le eccezioni previste dall'articolo 3 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, i requisiti minimi delle prestazioni energetiche e la certificazione energetica previsti dallo stesso decreto legislativo al fine di favorire lo sviluppo, la

### 11.2 PERMEABILITÀ

Fermo restando l'indice complessivo di permeabilità definito per le varie destinazioni, per le aree a verde pubblico e/o di uso pubblico, con esclusione delle



valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto;

4. la piantumazione di specie arboree più idonea a diminuire l'emissione di polveri sottili e migliorare la qualità dell'aria attraverso il contenimento dell'anidride carbonica, nonché al fine di assicurare un raffrescamento naturale passivo, l'attenuazione del rumore, ecc.;
5. la dotazione di modalità costruttive così come definite dal regolamento edilizio vigente.

#### *CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ*

#### **Art. 12 CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ**

Gli interventi inerenti gli ambiti unitari di trasformazione concorrono al finanziamento delle opere pubbliche che l'Amministrazione intende attuare al fine della sostenibilità urbanistica ed ambientale dei carichi insediativi privati.

Il concorso al finanziamento delle opere pubbliche, aggiuntivo al contributo di costruzione è rappresentato da un “contributo di sostenibilità” espresso in termini parametrici con riferimento all’unità di S.L.P..

Per ogni intervento l’ammontare totale del “contributo di sostenibilità” è definito in sede APP.

L’ammontare del contributo quantificato è da intendersi al netto dell’IVA.

Nel caso sia riscontrata la non opportunità e/o possibilità di far eseguire al privato opere, l’importo del “contributo di sostenibilità” è versato in numerario all’Amministrazione che lo impiegherà per realizzare opere pubbliche.

In sede di prima applicazione il contributo è determinato sulla scorta di quanto sotto riportato in funzione delle diverse destinazioni d’uso.

VALORI €/mq PER DESTINAZIONE	
destinazione	€/mq
PRODUTTIVA	---
DIREZIONALE	(€.50,00)
RICETTIVA	(€.50,00)
COMMERCIALE	(€.50,00)
TERZIARIO di SERVIZIO	(€.50,00)
VALORI €/mq PER DESTINAZIONE	

