

## INTRODUZIONE

Dall'approvazione, nel 2004, della nuova Legge Urbanistica Regionale, il Piano Regolatore Comunale si suddivide, in relazione ai contenuti disciplinati, in due livelli:

- il Piano d'Assetto del Territorio (PAT);
- il Piano degli Interventi (PI).

Al PAT è assegnato il compito, attraverso un'approfondita conoscenza del territorio e la valutazione delle aspettative della collettività, di individuare le principali scelte programmatiche indicando gli strumenti e i criteri generali per compierle, ma non di realizzarle direttamente.

Al PI spetta invece il compito di rendere operative le direttive impartite dal PAT, attraverso l'individuazione concreta degli interventi, fissandone la disciplina e la realizzazione nel tempo.

Il presente documento, coerente con il Piano di Assetto del Territorio, con gli Indirizzi Generali di Governo approvati dal Consiglio Comunale con Deliberazione n 36 del 13 luglio 2017 con il Documento Unico di Programmazione 2019-2021, espone i principali indirizzi per la formazione della Variante al Piano degli Interventi 2019.

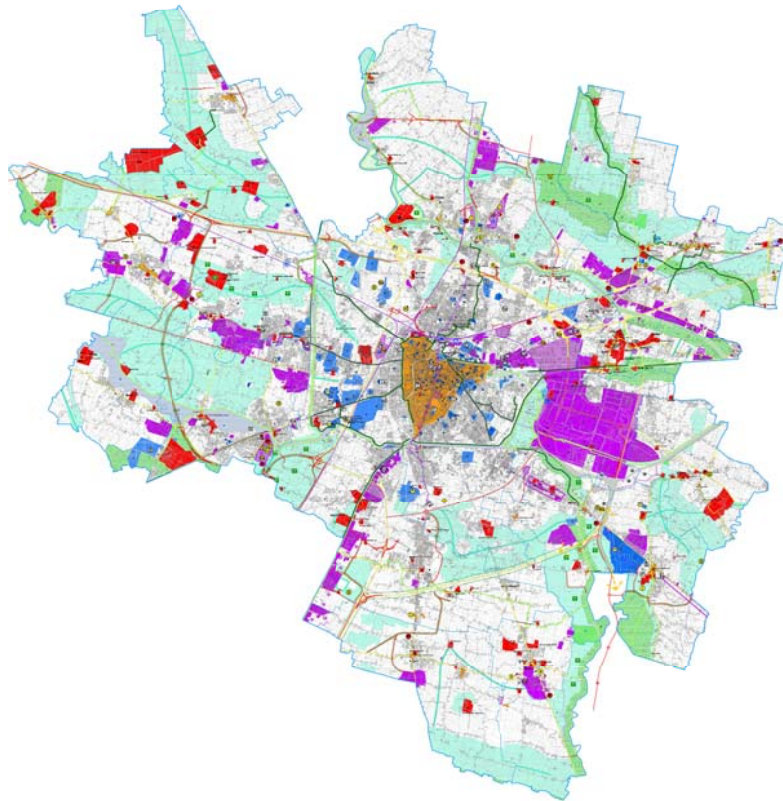
Resta fermo, come previsto al 1° comma dell'art.18 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, che l'avvio della Variante sarà preceduto dall'illustrazione del "Documento del Sindaco" al Consiglio Comunale.



## PIANO D'ASSETTO DEL TERRITORIO E PIANO DEGLI INTERVENTI

La vigente strumentazione urbanistica comunale è stata redatta secondo il disposto della Legge Regionale 11/2004 in particolare il Piano Regolatore Comunale del Comune di Padova è composto dalle seguenti disposizioni strutturali ed operative:

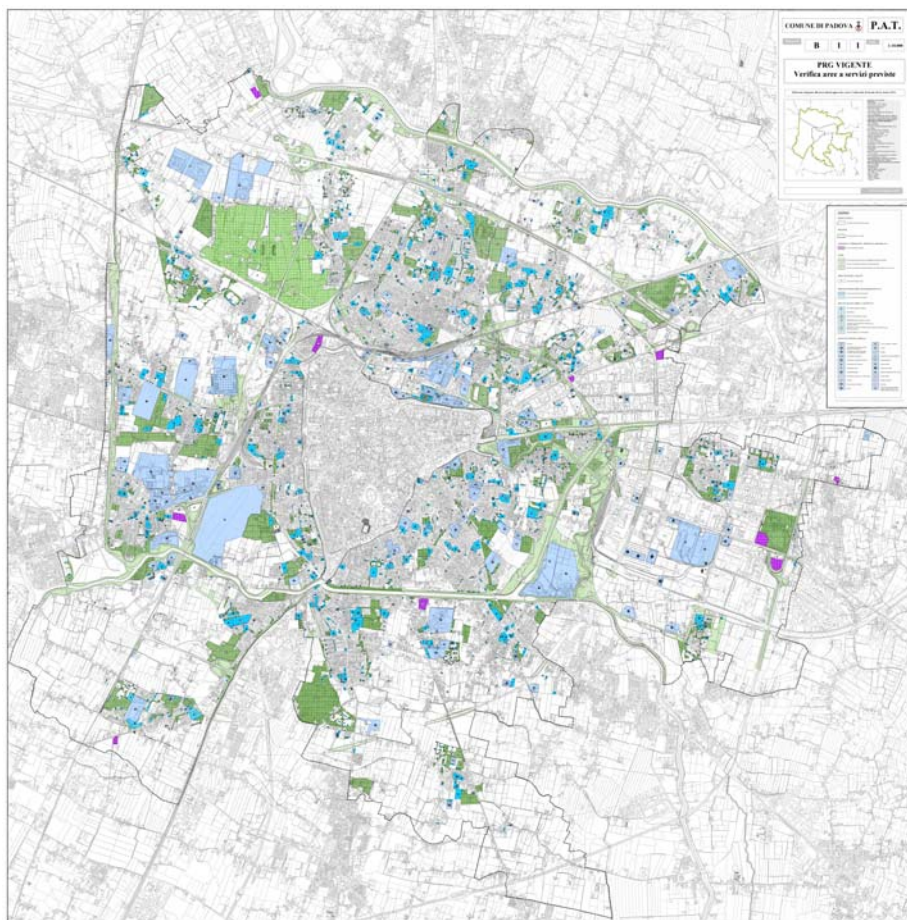
- PATI della Comunità Metropolitana di Padova approvato nella Conferenza di Servizi del 18.07.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n.50 del 22.02.2012;
- PAT del Comune di Padova, approvato con deliberazione consigliere n.51 del 7 aprile 2009, ratificato dalla Giunta provinciale con deliberazione n.142 del 4 settembre 2014;
- adeguamento del previgente Piano Regolatore Generale (PRG) divenuto Piano degli Interventi ad avvenuta approvazione del PAT, con deliberazione di Consiglio Comunale n.34 del 9 maggio 2016;
- successivamente il Piano degli Interventi è stato modificato con varianti puntuali al fine di dare risposta a specifiche esigenze di governo del territorio.



*Carta della Trasformabilità del P.A.T.I.*

Tenuto conto dell'evoluzione demografica ed economica della città di Padova, appare ora necessario avviare l'aggiornamento del Piano degli Interventi in un quadro complessivo e coerente che esplori nel contempo gli aspetti urbanistici, ambientali, paesaggistici, economici e sociali rispetto:

- ad una idea di città futura in grado di coniugare gli obiettivi di trasformazione e rigenerazione urbana con il contesto territoriale e con le specificità identitarie culturali;
- ad un quadro normativo regionale mutato e connotato dai nuovi principi dettati dalla 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 dalla legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 *"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*
- al fatto che il vigente PI di fatto risulta essere una riproposizione del previgente PRG;
- al fatto che perderanno efficacia le previsioni relative:
  - alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
  - a nuove infrastrutture;
  - ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi e i vincoli preordinati all'esproprio.



Aree a servizi previste dal P.R.G. vigente (cartografia del P.A.T.)

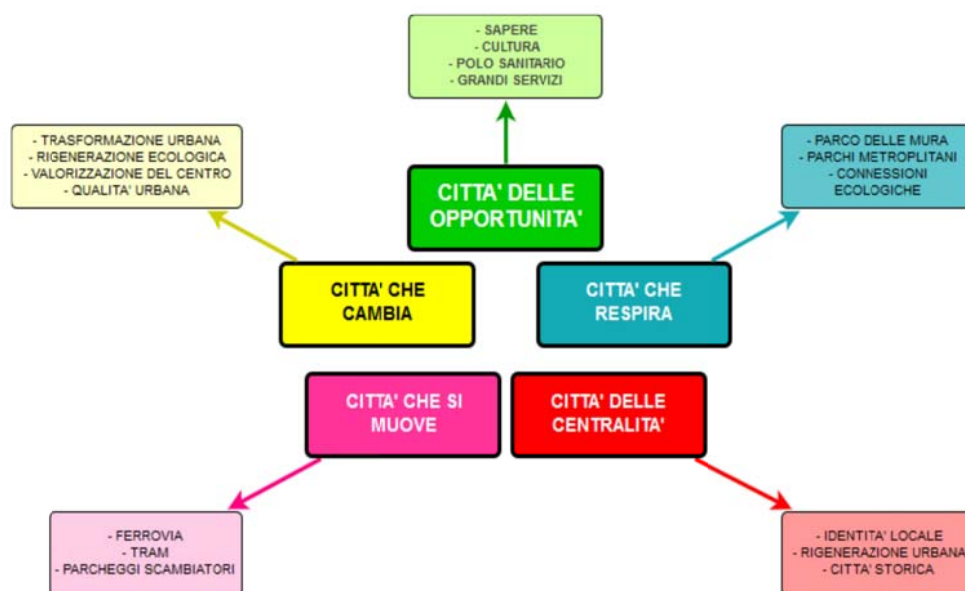


Questa Amministrazione, nell'idea che il Piano sia uno strumento trasversale e motore dello sviluppo futuro, finalizzato a creare le condizioni che, mettendo assieme azioni diverse in un unico progetto, sappia coniugare il principio delle pari opportunità tendendo alla costruzione di una "Città per tutti" vivibile al di là delle differenze di età, sesso, condizioni sociali o fisiche, gli affida il ruolo di ridelineare il futuro della Città.

In particolare il Piano degli Interventi sarà chiamato a definire, nel rispetto degli obiettivi e della disciplina dettata dalla normativa urbanistica regionale, i seguenti obiettivi principali:

- promozione dell'inclusione sociale
- rigenerazione della spazio costruito
- arresto del consumo di suolo
- promozione dello sviluppo economico
- ruolo decisivo della mobilità sostenibile
- centralità delle tematiche ecologiche ed ambientali
- perequazione urbanistica
- partecipazione

## ***OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI***



Nello specifico, dalla necessità innovare ed integrare gli obiettivi del PAT, dagli Indirizzi generali di Governo e dal Documento Unico di Programmazione, emergono i seguenti indirizzi per la pianificazione:

- favorire lo sviluppo economico introducendo misure atte a sostenere e sviluppare l'imprenditoria in tutti gli ambiti economici;
- promuovere lo sviluppo comunità urbane caratterizzate da una relativa autonomia funzionale, in grado di promuovere l'inclusione sociale e divenire vere e proprie polarità aggregative alla scala di quartiere e di rione che ricrei l'identità dei luoghi.

- introdurre misure di salvaguardia di tutte le residue aree inedificate del territorio comunale;
- tutelare e sostenere il valore immobiliare esistente;
- rendere Padova una città attrattiva;
- dare continuità tra cunei verdi urbani e territorio agricolo periurbano, quale sistema di compensazione della CO<sub>2</sub>, trattenimento delle polveri, raffrescamento dell'isola di calore urbano e riduzione del rischio idraulico;
- costruire una rete ecologica comunale priva di soluzioni di continuità, connessa al sistema delle acque, ai parchi urbani e al Parco delle Mura cinquecentesche;
- potenziare l'agricoltura urbana, le fattorie didattiche, gli orti comunitari e formare ambiti agricoli periurbani incrementandone le valenze produttive, paesaggistiche ed ecosistemiche;
- promuovere processi di rigenerazione urbana sostenibile fornendo indicazioni progettuali e adeguati incentivi legati ad una pubblica utilità.

### ***Requisiti di natura generale del Piano***

Oltre a ciò il nuovo Piano dovrà rispondere ad requisiti essenziali di natura generale, quali:

**Coerenza:** essere conforme alle previsioni del PAT e coordinarsi con i Piani sovraordinati;

**Chiarezza:** presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche Operative;

**Flessibilità e tempi certi:** essere pensato come uno strumento flessibile e attuabile nel breve periodo, 5 anni, tenendo conto che, decorsi i 5 anni dall'entrata in vigore del piano, le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per i quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi nonché i vincoli preordinati all'esproprio, decadono;

**Trasparenza:** essere adottato attraverso un processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione ed alle esigenze delle comunità locali; a tal fine saranno programmate occasioni di contatto e confronto fra le scelte politiche e tecniche e le esigenze locali, anche al fine di individuare le priorità sulle azioni da intraprendere;

**Qualità:** dovrà mirare alla valorizzazione della complessità sociale, economica ed ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile.

Il PI si presenta come uno strumento progettuale destinato a contenere la parte operativa del Piano Regolatore Comunale e deve quindi essere pensato come uno strumento flessibile.

In questa impostazione del Piano viene riconosciuto un ruolo determinante alle forme di partecipazione sia dei cittadini e dei privati nella fase di definizione dei contenuti dello stesso.

### ***Cittadini, rappresentanze economico sociali, associazioni***

La Legge Urbanistica Regionale stabilisce gli obiettivi che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio, attraverso *"il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni"*. Il tema del coinvolgimento dei portatori di interesse locale viene riaffermato dove, oltre agli incontri con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, la norma richiede che l'Amministrazione comunale assicuri il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi diffusi sul territorio, nonché con i gestori di servizi pubblici (e di uso pubblico) invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Oggi, di fronte ad una realtà in parte diversa rispetto a quella in cui si è elaborato il Piano d'Assetto del Territorio, emerge la necessità di ridisegnare la Città quale *"sintesi di una serie di forti reti sociali che costruiscono "città diverse"* anche attraverso la cooperazione, il confronto, il coinvolgimento di cittadini, delle istituzioni, del mondo economico, culturale e sociale.

Considerato che la partecipazione è uno strumento indispensabile per trovare soluzioni condivise, sia per connotare le scelte di maggiore stabilità, sia per avvalersi di competenze e saperi sulla città che contribuiscano alla tutela e riqualificazione del territorio attraverso i principi, il processo partecipativo sarà il più ampio possibile attraverso uno specifico percorso che dovrà utilizzare necessariamente linguaggi comprensibili anche per i non addetti.

Si dovrà quindi incentivare la partecipazione attraverso:

- realizzazione di un sito web;
- elaborazione di documenti sintetici ed esplicativi;
- organizzazione di incontri e dibattiti;
- attrezzature di luoghi di incontro e di discussione - Urban Center.

### ***Gli Operatori Privati***

La convenzione urbanistica, fino ad oggi utilizzata per regolare gli impegni che il privato assume nei confronti dell'Amministrazione finalizzata alla realizzazione delle scelte di pianificazione pubblica, è ora sempre più impiegata per regolare

## RUOLO DEI CITTADINI E DEGLI OPERATORI



forme di collaborazione tra il pubblico ed il privato con iniziative che hanno ricadute rilevanti anche economiche sul territorio. Queste iniziative, che riguardano spesso livelli di pianificazione attuativa con rilevanza economica, incentrate sulla capacità di attrarre investimenti ed esperienza di privati mediante la previsione di istituti perequativi, compensativi e premiali, stanno trasformando il modo di "fare urbanistica" degli ultimi anni, attraverso progetti di varia natura e portata anche in zone urbane centrali che giocano un ruolo strategico.



Con la sottoscrizione di accordi tra pubblico e privato, che coinvolgono nuovi soggetti, sia in fase di pianificazione, con la presentazione di proposte progettuali, sia in fase di attuazione, con l'apporto di risorse finanziarie, si sono resi possibili interventi altrimenti difficilmente "sostenibili" dalle sole Amministrazioni comunali.

In tale scenario, nei limiti di cui alla Legge Regionale 11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati, finalizzate alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Tali proposte dovranno essere presentate nell'ambito di procedure competitive, finalizzate a mettere a confronto più offerte atte a garantire la realizzazione dei progetti maggiormente meritevoli, nel rispetto della Legge Regionale 14/2017.

In tale contesto appare anche necessario, con la presente variante, fissare dei principi per la valutazione economica degli interventi

anche alla luce della modifica apportata all'art. 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni



Descrizione: Piazza dei Frutti e Palazzo della Ragione | Autore: Sito Turismo della Provincia di Padova | Licenza: Tutti i diritti riservati - ©

legislative e regolamentari in materia edilizia" con la quale è stato introdotto il contributo straordinario.

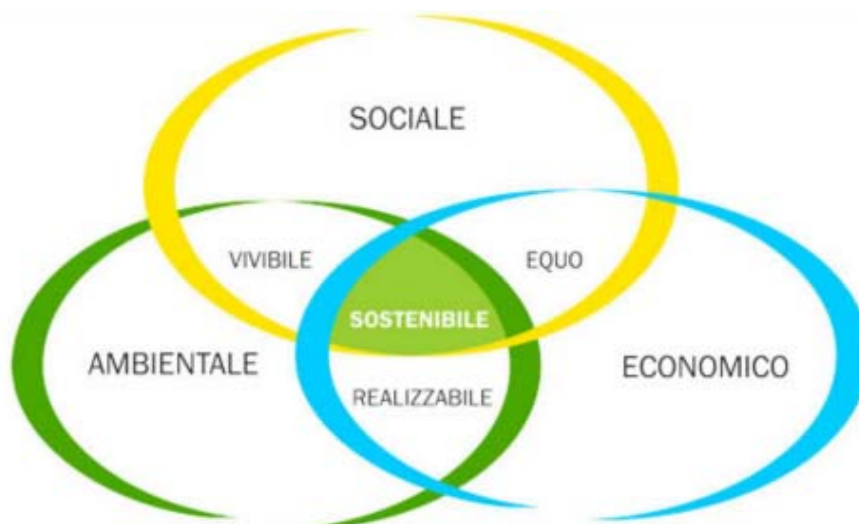
### ***Sviluppo sostenibile e consumo di suolo***

Il principio della sostenibilità è una delle principali finalità da perseguire in tutti gli ambiti di intervento, dal dimensionamento (che tenendo conto dell'andamento demografico, della effettiva domanda ed offerta immobiliare e della dematerializzazione dei cicli produttivi dovrà operare una redistribuzione delle quantità complessive operando preferibilmente attraverso il recupero urbano e la rigenerazione), alla individuazione di aree di intervento strategico (ripensando alle zone di trasformazione che, decadute per il trascorso quinquennio dalla loro programmazione, richiedono una ri-pianificazione) alla mobilità (attraverso il PUMS in corso di elaborazione).

Le azioni del Piano dovranno essere coordinate con le strategie del PAESC (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima) e affrontare le tematiche relative ai rischi (idraulico, di incidente rilevante, aeroportuale, ecc.)

La Legge Regionale 14/2017 che detta disposizioni contenimento del consumo di suolo in base all'obiettivo definito dall'Unione Europea di azzerarne il consumo entro il 2050, pone in campo una serie di strumenti per perseguire la finalità comunitaria con i quali il Piano dovrà necessariamente confrontarsi. In base a questo, il Piano si porrà lo scopo di limitare la nuova edificazione, concentrandosi sull'esistente, ponendo particolare attenzione alle risorse naturali e collocando al centro dell'azione pianificatoria la rigenerazione intesa sia come rigenerazione edilizia di tessuti urbani degradati e degli ambiti abbandonati, sia come rigenerazione sociale ed economica.

## **OBIETTIVI E LINEE GUIDA PER GLI AMBITI ED I TEMI**





### ***Insedimento Urbano***

Il PAT ha messo in campo degli strumenti analitici e progettuali per affrontare una molteplicità di temi inerenti al progetto di Città.

Ognuno di questi temi ha concorso a strutturare un quadro conoscitivo, organizzando una serie di informazioni che nello strumento operativo dovranno essere coordinate in maniera coerente con gli obiettivi generali del Piano all'interno di una idea di Città che si affranchi di una visione irrigidita nelle tre forme tipologiche edilizie dell'abitare:

- l'edilizia della dispersione
- la periferia addossata alle aree centrali
- il centro storico

Come già evidenziato al centro dell'azione pianificatoria sarà posta la rigenerazione urbana pensata come un unico processo: dalle azioni da mettere in campo per il suo avvio, alle nuove relazioni che devono essere costruite, all'impatto sull'ambiente edificato, economico e sociale, nell'ambito di uno strumento flessibile in grado di recepire in tempi rapidi le proposte concrete di trasformazione ed attento ai nuovi bisogni della comunità.

Saranno quindi perseguiti obiettivi di tutela, intesi non come "cristallizzazione" del presente, soprattutto nel centro storico, ma come riqualificazione e valorizzazione degli ambiti edificati potenziando o creando nuove centralità, in un'idea di città policentrica che mantenga i valori della "vecchia città" nella "futura città".

Particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione periferica, al fine di dar vita a comunità urbane caratterizzate da una relativa autonomia funzionale, in grado di promuovere l'inclusione sociale e divenire vere e proprie polarità aggregative alla scala di quartiere capaci di ricreare l'identità dei luoghi.

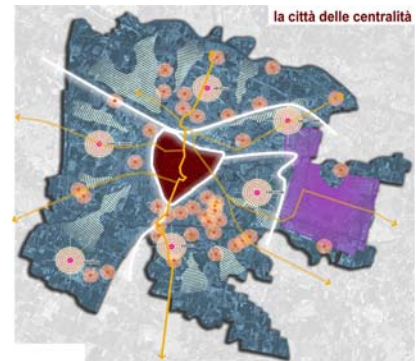
### ***Centro storico***

La valorizzazione del centro storico appare oggi un obiettivo più che mai complesso che deve essere esito di uno studio approfondito sulla Città, dal punto di vista sociale, economico ed urbanistico, e sulle sue relazioni con il territorio circostante.

Il processo di maturazione culturale iniziato nei piani regolatori del Comune di Padova negli anni '50 - '60, nati in applicazione della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 "*Legge urbanistica*", inizialmente prevedevano la demolizione e la ricostruzione di intere parti della città antica e consentivano interventi edilizi di totale ristrutturazione degli edifici storici.

Il tema della salvaguardia del centro storico venne affrontato in termini diversi dalla Variante Generale del PRG adottata nel 1974, dichiarando che il centro storico doveva essere "*salvaguardato nei suoi rapporti e connessioni con l'intero*

## ***La Città delle Centralità***



*organismo urbano e territoriale liberandolo da quelle destinazioni funzionali che provocano un effetto degradante* , quali attività incompatibili con la città antica, affidando ai Piani Particolareggiati il compito di disciplinare le nuove costruzioni. La disciplina urbanistica per il Centro Storico è stata organicamente rivista e aggiornata nella prima metà degli anni Novanta, con una apposita variante al P.R.G. che ne individuava in modo preciso l'ambito, dettando specifiche e particolari normative per gli interventi su tutti i fabbricati esistenti, le aree private, le aree per spazi pubblici e di uso pubblico, compreso i corsi d'acqua.



Le riflessioni e le esperienze degli ultimi cinquanta anni di politiche di recupero hanno oramai consolidato l'idea che la memoria densa e stratificata, viva e attiva, rappresentata dal centro storico non possa più essere circoscritta entro il perimetro fisico del confine della città di antico impianto, quantunque esso svolga un ruolo simbolico forte di identificazione dello spazio privilegiato nel quale si concentrano i valori più rilevanti da salvaguardare.

L'orizzonte non è quello del centro storico, così come derivato dai processi di zonizzazione, ma la quello della Città Storica quale esito di un processo che nel tempo si evoluto strutturando un tessuto integrato tra area storica interna alle mura e parti urbane dell'espansione otto-novecentesca.

Il nuovo PI dovrà delineare strategie affinché alla Città Storica sia garantito e potenziato il ruolo di "cuore della Città": luogo del vivere per eccellenza, perno e fuoco della comunità locale depositaria della memoria, della rappresentatività civica, della cultura (università, musei, biblioteche, teatri...), del sapere, della direzionalità pubblica e privata, del commercio, dell'attività mista e dei mestieri, dell'abitare.

Come previsto anche dal DUP l'enorme patrimonio diffuso dovrà essere reso leggibile nel contesto della città valorizzando insieme alla Città Storica anche la città novecentesca mettendo a punto degli strumenti di intervento, che come già evidenziato, non portino alla "cristallizzazione" del bene e del suo contesto, ma che ne riconoscano il ruolo nella città contemporanea multicentrica.

Va perseguito l'obiettivo di favorire:

- l'insediamento di nuove tipologie di residenza volte al ripopolamento e alla rivitalizzazione del Centro Storico, nonché al ringiovanimento della popolazione residente;
- lo sviluppo e la diversificazione di attività economiche compatibili con la residenza, togliendo, contestualmente, il divieto di ridurre la destinazione residenziale, secondo un indirizzo generale di "deregolamentazione";
- la vocazione turistica a carattere non giornaliero quale meta/soggiorni dedicati all'arte ed alla cultura con volani



insostituibili sia nella Padova città dell'affresco, con i suoi cicli pittorici del Trecento quale straordinario esempio del genio creativo dell'uomo, protagonisti anche della candidatura a Patrimonio Mondiale dell'Unesco del sito seriale "Padova Urbs picta. Giotto, la Cappella degli Scrovegni e i cicli pittorici del Trecento", sia nel turismo religioso e nella cultura contemporanea.



Il tutto senza trascurare la sfida che la città storica dovrà affrontare in termini di attrattività, competitività e di sviluppo sostenibile, con un'attenzione particolare alla coesione sociale, alla diffusione e disponibilità della conoscenza, alla creatività, alla libertà e mobilità effettivamente fruibile, alla qualità dell'ambiente naturale e culturale.

### **Attività Produttive**

Anche la zona industriale di Padova, come la maggior parte delle zone industriali, per conformazione ed utilizzo negli anni ha saputo creare solo un rapporto parziale con la Città.

L'ambito, caratterizzato da una particolare frammentazione fondiaria e da una elevata utilizzazione, non presenta particolari elementi di degrado; in esso gran parte delle aziende insediate continuano a svolgere la loro attività in una realtà complessa sottoposta a forti spinte di cambiamento.

L'obiettivo centrale del Piano sarà quello di intervenire per creare un contesto di regole che consentano di sviluppare un processo di cambiamento caratterizzato da una elevata qualità sia architettonica che di progetto di suolo, teso a mantenere e sviluppare le attività produttive esistenti incentivando il rinnovo urbano in uno scenario attrattivo per il mondo produttivo caratterizzato da una mixità di attività e servizi.

Il processo dovrà vedere coinvolti tutti i soggetti interessati al fine di favorire le opportunità di crescita generando azioni attrattive e propulsive che agevolino l'inserimento di strutture innovative e che nel contempo contribuiscano allo sviluppo della Città Pubblica.

## La Città delle opportunità



Le azioni principali saranno volte:

- a migliorare la qualità urbana, utilizzando lo strumento del credito edilizio per recuperare delle aree private all'uso collettivo;
- ad incentivare delle nuove imprenditorialità privilegiando in particolare la creazione di spazi per le stesse;
- attivare processi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente al fine sia di creare opportunità per le imprese sia per incentivare la creatività e la cultura;
- migliorare l'integrazione con la città anche attraverso il sistema della viabilità.

Tali azioni dovranno utilizzare preferibilmente gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione e dovranno fissare i capisaldi finalizzati a consentire scenari urbani diversi e flessibili, attuabili nel tempo anche per parti.

Inoltre il Piano, nell'adeguare lo strumento urbanistico vigente alla Legge Regionale 50 del 2012 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"*, cercando la corretta integrazione tra la pianificazione urbanistica e gli indirizzi in materia di insediamenti commerciali, si pone l'obiettivo di supportare le attività commerciali attraverso l'innovazione, l'integrazione e la valorizzazione delle risorse di cui dispone il territorio, contenendo le grandi strutture di vendita favorendo il commercio di prossimità.

### ***Dotazioni territoriali***

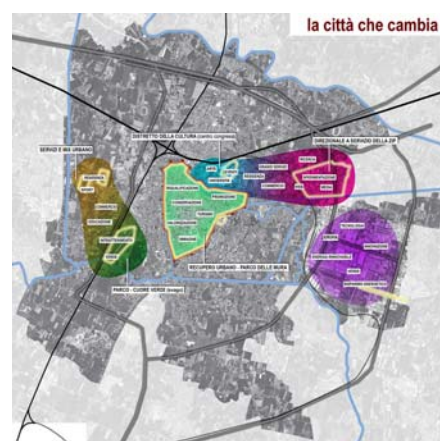
Come riportato nella relazione del PAT il tema dei "servizi" è stato dettagliatamente trattato nella *"Variante al PRG per la ridefinizione del sistema dei servizi"* e il vigente Piano ha un rapporto servizi previsti/abitanti considerevolmente più elevato rispetto alla dotazione minima prevista dalla Legge Regionale.

Pertanto, ferma restando la necessità di verificare la reale situazione delle dotazioni di servizi distinguendo quelli attuati da quelli no, l'obiettivo sarà quello di ri-pensare alle dotazioni territoriali come *"specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l'adeguata strutturazione del territorio e che possono portare a un miglioramento della qualità della vita individuale e sociale della comunità."*

La pianificazione degli standard, orientata alla definizione dei servizi concretamente fruibili, dovrà pertanto essere strettamente legata agli altri temi stabilendone i livelli di prestazione in funzione degli obiettivi di Piano e programmando l'attuazione unitamente alle risorse individuate nel PI, ai programmi delle opere pubbliche, ai meccanismi perequativi messi a punto per costruire la "Città Pubblica", anche attraverso



## **La Città che cambia**





il confronto delle esigenze della collettività con gli operatori che hanno le capacità e le risorse per trasformare il territorio.

L'impostazione dovrà essere tesa a superare la logica numerica del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' art.17 della legge n.765 del 1967"* e quella monofunzionale dello zoning, creando la qualità necessaria per favorire la *"fluidità delle interrelazioni urbane"* proprie della città contemporanea.

### **Grandi servizi**

Il Piano dovrà saper cogliere e trasformare in opportunità trainanti gli importanti progetti urbani allo studio, o in corso di realizzazione, tra i principali:

- il nuovo polo ospedaliero a nord est della città e riqualificazione dell'area ospedaliera di via Giustiniani;
- il Castello dei Carraresi;
- le aree delle ex caserme Prandina, Piave e Romagnoli;
- la riqualificazione del Polo Fieristico;
- il ripensamento degli insediamenti per "Ansa Borgomagno".

### **Qualità architettonica**

L'obiettivo di elevare la qualità architettonica si pone come complementare a quello del contenimento del consumo di suolo, tanto che la stessa L.R. 14/2017 al comma 1 dell'art. 9 recita: *"La qualità architettonica si persegue mediante una progettazione che, recependo le esigenze di carattere funzionale, formale, paesaggistico, ambientale e sociale poste alla base dell'ideazione e della realizzazione dell'opera, garantisca l'armonico inserimento dell'intervento nel contesto urbano o extraurbano, contribuendo al miglioramento dei livelli di vivibilità, fruibilità, sicurezza, decoro e garantendone il mantenimento nel tempo."*

Sarà pertanto valutata l'opportunità di elaborare dei criteri progettuali di indirizzo, per la costruzione del paesaggio urbano e rurale, fondati su un'attenta analisi dei caratteri morfologici del tessuto insediativo storico e sulle invarianti naturalistiche e culturali, che crei le basi per una nuova edilizia che utilizzi un linguaggio contemporaneo e tecniche attuali, al fine di rinsaldare il *"legame architettura ed urbanistica quale componente della stessa cultura di riqualificazione e rigenerazione del territorio."*



### ***Rete ecologica, sistema del verde***

Il nuovo disegno di Piano dovrà fondarsi su una rete ecologica, che partendo dal territorio agricolo periurbano penetri nella città attraverso un sistema verde che senza soluzione di continuità metta in relazione il sistema delle acque, del Parco delle Mura, e dei nove parchi metropolitani distribuiti all'interno della città ( Confluenza, Gozzano, Iris, Isola di Torre, Brentelle, Basso Isonzo, Roncajette, Farfalle, Morandi)

La creazione delle condizioni affinché si strutturi un organico insieme del verde, fungerà da elemento di valorizzazione dei contesti urbani e delle criticità ambientali anche attraverso impianti boschivi, realizzazione di bacini per la raccolta di acque meteoriche, interventi di depavimentazione, recupero di aree da destinare alla agricoltura urbana ecc.

Il tema del potenziamento del verde è determinante nella costruzione del Piano e essenziale nel progetto di rigenerazione urbana. La progettazione di aree naturali è l'occasione per dare identità a contesti che ne sono privi e che si presentano come frammentati.

In tali ambiti il PI dovrà:

- definire l'articolazione e la connessione delle aree per servizi e a verde in modo da garantire la massima funzionalità e flessibilità delle stesse promuovendo il consolidamento di una

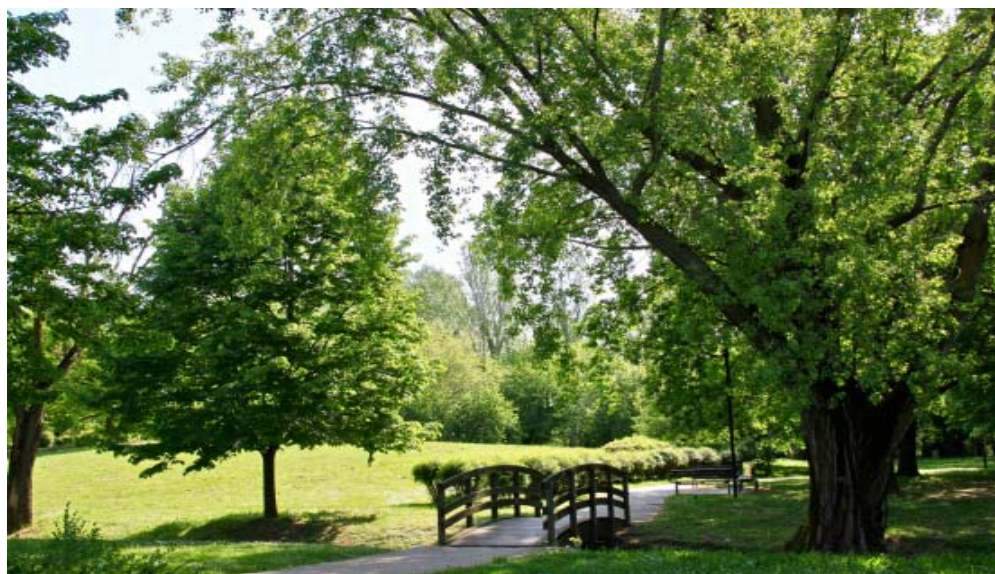
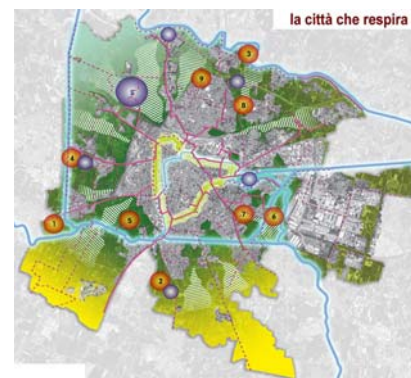
rete di aree connessa con il territorio esterno agli insediamenti;

- verificare la possibilità di assegnare eventuali crediti edilizi a compensazione degli interventi privati convenzionati con l'Amministrazione Comunale finalizzati alla realizzazione di tale tipo di aree o

finalizzati all'eliminazione di opere incongrue;

- definire le modalità di applicazione della perequazione, per la realizzazione delle azioni strategiche in ogni zona;

- definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti.



## ***Salvaguardia del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche***

Il territorio rurale comunale pur non presentando emergenze o unicità rappresenta una risorsa fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio.

L'economia agricola, anche se costituita da realtà notevolmente frammentate, dovrà essere preservata nel rispetto della conservazione del paesaggio naturale e dei vari habitat, o nella sua ricostruzione.

Il Piano Operativo dovrà sostenere lo sviluppo rurale, potenziando le aree a vocazione agricola a servizio della collettività, integrando agricoltura, tempo libero, e turismo culturale, dando continuità tra i cunei verdi urbani ed il territorio rurale.

In considerazione della rilevante valenza del paesaggio agrario per la Città, dovrà essere incentivata l'agricoltura urbana, favorendo l'insediamento di fattorie didattiche, orti comunitari, finalizzati anche alla promozione della filiera alimentare locale dalla produzione al consumo.

Nel contempo, mettendo a punto idonee metodologie di conservazione e fruizione dei beni interessati, dovrà essere favorita la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente senza tuttavia perdere il carattere identitario che nel tempo lo ha contraddistinto restituendo al territorio uno dei segni fondamentali della cultura locale.

La zona agricola dovrà connettersi attraverso il potenziamento dei corridoi ecologici principali alle aree verdi centrali fino al "Parco delle Mura" alle zone ricomprese nel Parco Agropaesaggistico della Comunità Metropolitana di Padova, in fase di avvio.

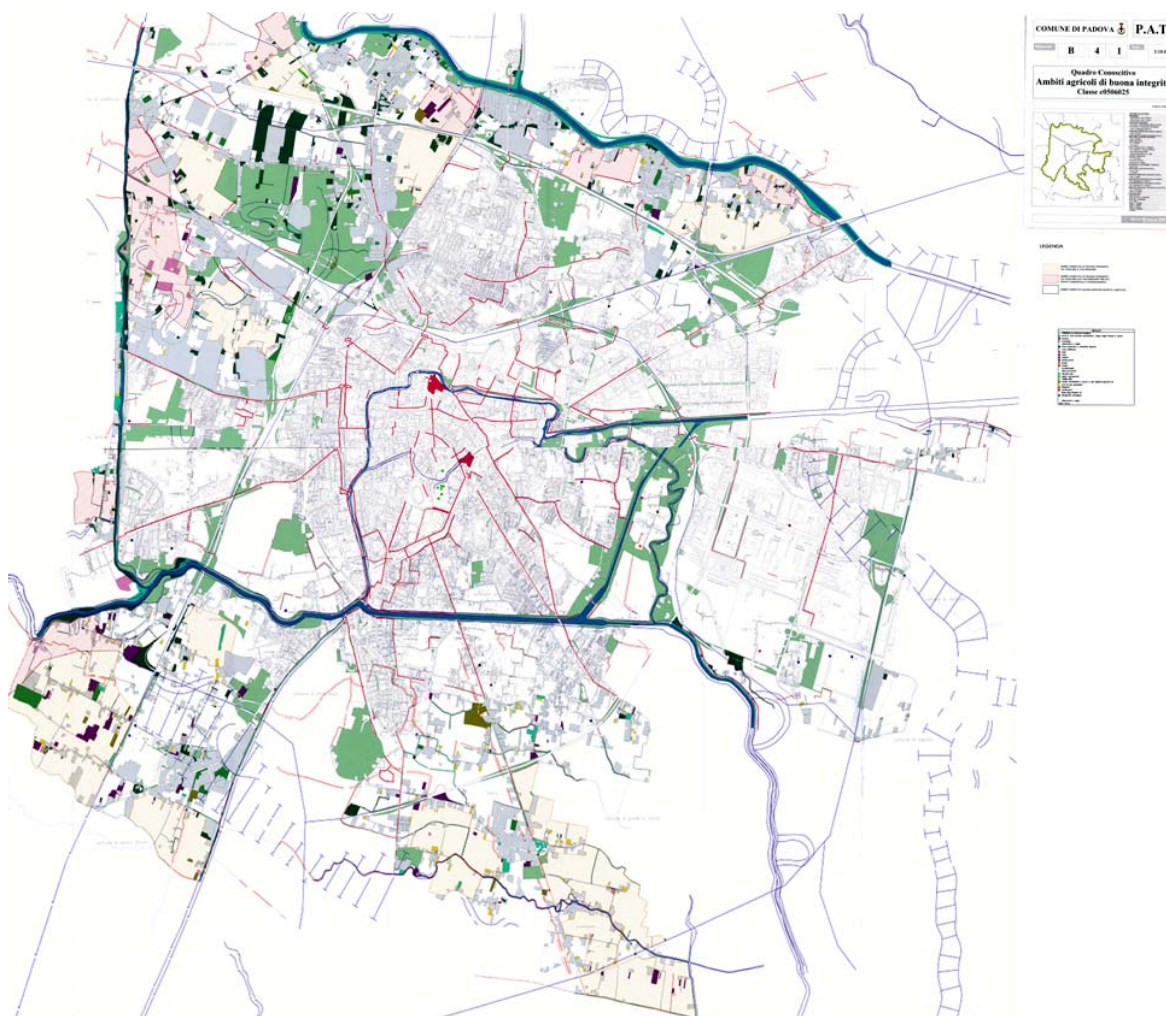
Il generale il PI avrà obiettivo di perseguire le seguenti strategie:

- tutelare le attività produttive agricole e favorirne lo sviluppo e la riconversione in senso eco-sostenibile;
- restaurare il paesaggio agrario;
- promuovere l'attività ricettiva agrituristica ed il turismo rurale e l'agricoltura urbana;
- 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;
- favorire ed incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività agricola;
- attuare le opere di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero;





- attuare politiche volte a favorire le operazioni di riqualificazione ambientale;
- favorire la rilocalizzazione in zona propria delle attività produttive secondarie esistenti in zona agricola, anche mediante il ricorso al credito edilizio;
- favorire ed incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente non più funzionale all'attività agricola;
- attuare le opere di riqualificazione ambientale di siti degradati incentivandone il recupero;
- attuare politiche volte a favorire le operazioni di riqualificazione ambientale;



Ambiti di buona integrità

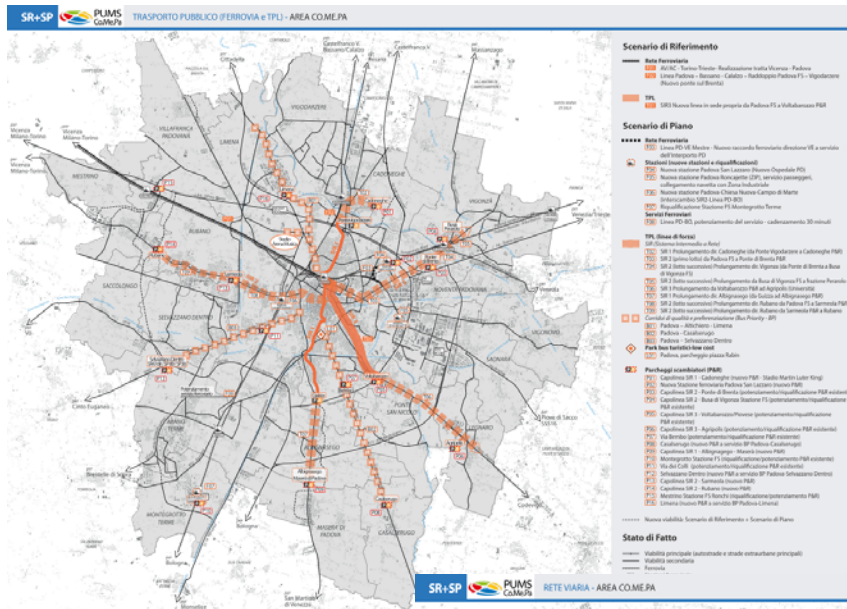


Il Piano dovrà essere redatto recependo il modello di mobilità elaborato dal PUMS che mira a ridimensionare il ruolo dell'auto incentivando l'uso del trasporto pubblico e la mobilità dolce in un sistema multimodale.

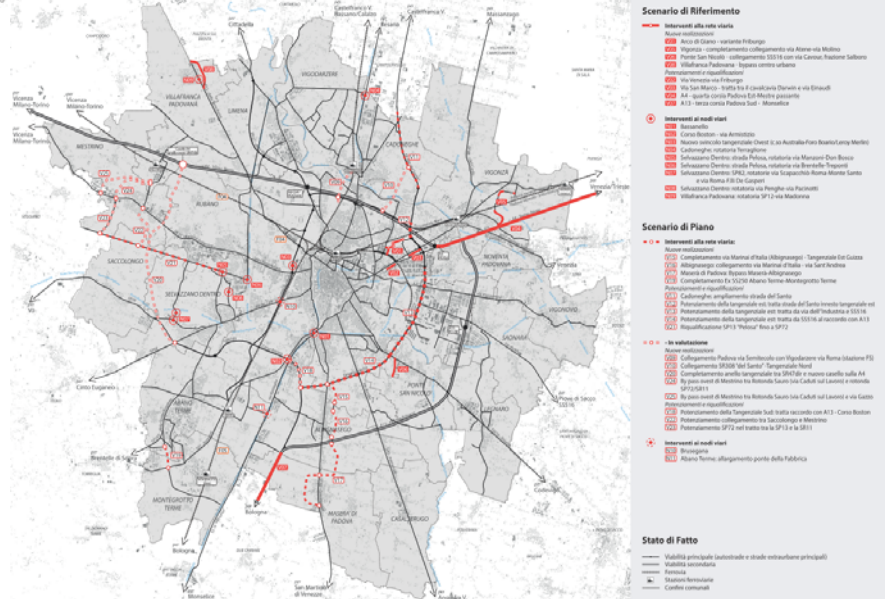
In coerenza con il PUMS il Piano dovrà contenere indirizzi relativamente alle seguenti opere infrastrutturali:

- ridefinizione delle "nuove porte della città" lungo i principali accessi viari;
- realizzazione di un asse veloce utilizzando il sistema tramviario lungo le direttrici Stazione - Voltabarozzo (SIR 3) e Rubano - Stazione - Ponte di Brenta (SIR 2);
- interconnettere le piste ciclabili con gli argini e con quelle dei comuni confinanti;
- parcheggi interscambio ferro gomma e di attestamento urbano, in corrispondenza dei principali serivi.

# La Città che si muove



PUMS



### **Perequazione**

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali. Essa rappresenta uno strumento per l'attuazione dei contenuti pubblici delle previsioni del Piano.

Infatti *"La modifica della destinazione urbanistica dei beni immobili (suoli e/o edifici) operata dal Comune con l'approvazione del PI comporta, importanti conseguenze sul loro valore di mercato. In particolare l'attribuzione di una nuova o maggiore potenzialità edificatoria, espressa in termini sia quantitativi (volumetrie, superfici) che qualitativi (destinazioni d'uso, dotazioni), genera un incremento del suddetto valore, con il conseguente accrescimento della sfera patrimoniale di alcuni soggetti rispetto ad altri non direttamente coinvolti nelle scelte operate dal piano degli interventi."* In base alle direttive del PAT nel PI i piani urbanistici attuativi, i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata si attueranno attraverso la perequazione.

Tali strumenti dovranno indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione, la "convenienza pubblica", anche in termini sociali, ambientali, di riqualificazione, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti.

Le regole generali contenute nel PAT dovranno comunque essere proporzionate in ragione degli ambiti d'impiego, delle scelte circa il carico e lo sviluppo urbanistico, delle dotazioni territoriali che si intendono promuovere.

### **Credito edilizio**

La recente normativa regionale ha posto al centro della strumentazione, per perseguire gli obiettivi di rigenerazione e riqualificazione sia urbana che ambientale, il credito edilizio.

Il Piano dovrà sviluppare tale tema, approfondendo e cercando di mettere in atto le metodologie più efficaci per poterlo rendere un effettivo strumento di intervento sul territorio attraverso lo studio di idonei meccanismi che lo rendano effettivamente utilizzabile ed appetibile per gli operatori economici; per tale finalità dovranno essere affrontati anche gli aspetti economico/finanziari di tali istituti nell'ottica della sua corretta applicazione.

In coerenza con le Leggi e le Deliberazioni Regionali in materia dovranno essere stabilite *"le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi"* da riqualificazione, da demolizione e da

rinaturalizzazione; contestualmente dovrà essere trasformato l'attuale Registro dei Crediti Edilizi nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) e fissate le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione di crediti nello stesso.

Considerato che le precedenti varianti al PI hanno operato una trasposizione della Norme Tecniche Attuative del previgente PRG con limitati adeguamenti, la presente variante conterrà necessariamente una completa revisione delle stesse con l'introduzione delle norme necessarie a rendere efficace le modifiche introdotte con la variante.

La revisione riguarderà anche le tavole del Piano che dovranno essere "ridisegnate" adeguando le zonizzazioni, con la conseguente necessaria modifica del Quadro Conoscitivo.

## **ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI DI PIANO**