

**PI 2022**  **COMUNE DI PADOVA**

Piano degli Interventi  
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

# Norme Tecniche Operative

Approvazione 2° PI con  
DCC n. 6 del 13/02/2023

Aggiornamento con  
D.C.C. n. 79 del 15/09/2025

DOC

**B1**

Pagina 1 di 119  
**Elaborato 5**



**Piano degli Interventi (PI) di Padova**

**Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004**

# **NORME TECNICHE OPERATIVE**



COMUNE DI PADOVA  
Via del Municipio, 1  
35122 PADOVA (PD)  
Tel. +39 049 8205111



## GRUPPO DI LAVORO

### Il Sindaco

Sergio GIORDANI

### Assessore Urbanistica

Andrea RAGONA

### Segretario Generale

Dott. Giovanni ZAMPIERI

### Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali

Dott. Danilo GUARTI

### Ufficio di Piano

#### del Settore Urbanistica e Servizi Catastali

Dott.ssa Luisa ZUGOLARO

Arch. Vanni BALDISSERI

Ing. Antonio ZOTTA

Arch. Attilio DELLO VICARIO

Geom. Nicola GELAIN

Arch. Enrico FERREGUTI

Geom. Letizia MOLETTA

Geom. Claudio BELLUCO

Geom. Paolo ROCCO

Geom. Aldo ALBERTIN

Sig. Luca GRIGOLETTO

### Capo Settore Edilizia Privata

Arch. Nicoletta PAIARO

### Adozione 2° PI

DCC n. 49 del 12/04/2022

### Approvazione 2° PI

DCC n. 6 del 13/02/2023

### Progettisti

#### Coordinamento Scientifico

Prof. Arch. Stefano BOERI

#### Responsabile Contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

#### Coordinamento Progettuale

Urb. Daniele RALLO (MATE)

Arch. Corrado LONGA (SBA)

#### Coordinamento Operativo

Urb. Fabio VANIN (MATE)

### Esperti specialistici

#### Urbanistica

Arch. Laura DI DONFRANCESCO (SBA)

Arch. Veronica D'ONOFRIO

Arch. Elena GIANELLONI (SBA)

Francesca CAPICCHIONI (SBA)

#### Cartografia e SIT

Urb. Lisa DE GASPER (MATE)

Urb. Ivan SIGNORILE (MATE)

#### Normativa

Avv. Federico GUALANDI

Urb. Alberto CAGNATO (MATE)

#### Valutazioni ambientali (VAS, VInCA), paesaggio, agronomia, idraulica

Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Dott. Paolo RIGONI (STUDIO SILVA)

#### Valutazioni economiche, perequazione

Prof. Arch. Stefano STANGHELLINI

Arch. Valentina COSMI

#### Mobilità e infrastrutture

Urb. Tito STEFANELLI (TRT)

Sofia PECHIN (TRT)

Ing. Fabio TORTA (TRT)

**VARIANTI NORMATIVE**

<b>Var.</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Approvazione</b>
86	Variante al P.I. in adeguamento alla legge n. 105/2024, in tema di mutamento di destinazione d'uso degli immobili.	D.C.C. n.79 del 15 settembre 2025
77	Piano Urbanistico Attuativo in variante normativa al Piano degli Interventi relativo all'unita' di spazio T7 del P.R.U. denominato "Il Superamento dei Margini"	D.C.C. n.43 del 08 Luglio 2024
63	Variante al P.I. per un Accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004, finalizzato all'ampliamento del parco del Basso Isonzo.	D.C.C. n.54 del 24 Luglio 2023
50	Nuovo P.I. Padova 2030	D.C.C. n.6 del 13 Febbraio 2023
43	Variante all'art.19, punto 11 delle N.T.A. del P.I. in attuazione dell'Accordo ex art.6 L.R. 11/2004 e conseguente adeguamento cartografico. (Boschetti)	D.C.C. n.58 del 27 Maggio 2021
31	Modifica agli artt.15.3 e 19 delle NTA del P.I. ed integrazione alle schede degli Accordi di Pianificazione vigenti	D.C.C. n.82 del 09 Dicembre 2019
25	Variante al P.I. per l'individuazione di una zona di degrado in Centro Storico area della Caserma Piave	D.C.C. n.47 del 11 Giugno 2018
19	Variante al P.I. per la riclassificazione dell'area ex Piazzale Boschetti	Del. Comm.Prefett. coi poteri C.C. n.67 del 29 Dicembre 2016
10	Var. al P.I. per l'adeguamento alle Norme e Direttive del P.A.T con precisazioni degli ambiti insediativi.	D.C.C.n.34 del 09 Maggio 2016
4	Variante al Piano degli Interventi per il cambio della destinazione urbanistica della Caserma Romagnoli, ai sensi art.18 L.R. 11/2004.	D.C.C. n.64 del 05 Ottobre 2015
2	Var. N.T.A. del Piano degli Interventi relativo all'art.21 Zona Industriale, ai sensi dell'art.18 L.R. 11/2004.	D.C.C.n.62 del 14 Settembre 2015
5	Var.al P.I., ai sensi della L.R. 50/2012 e L.R. 11/2004, per l'adeguam. Previsioni del Piano del Commercio al dettaglio su area privata	D.C.C. n.63 del 14 Settembre 2015
347	Piano delle Alienazioni Immobiliari anno 2014. Variante allo strum. urbanistico gen. ai sensi art.35 della L.R. n.11 del 16/2/2010	D.C.C.n.7 del 23 Febbraio 2015
343	Var. N.T.A. del P.R.G. vigente relativa all'art.45 Spazi pubblici e di uso pubblico.	D.C.C. n.8 del 23 Febbraio 2015
335	Variante parz. Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. agli articoli 21 e 43.	D.C.C. n.25 del 30 Aprile 2013
334	Variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente relativa alla zona del Centro Storico art.44.	D.C.C. n. 2 del 14 Gennaio 2013
329	Var.parz. N.T.A. del P.R.G. relativa a precisazioni nella realizzazione dei parcheggi.	D.C.C. n.105 del 20 Dicembre 2011
325	PRUSST Arco di GianoAsse distr.urbanda estovest. Var.parz.PRG per adeguam.zonizz.urbanistica alla nuova rete di viabilità.	D.C.C. n.29 del 11 Aprile 2011
324	Var. al P.R.G. per precisazione/correzione errori grafici derivanti assunzione nuova base cartografica e adeguam, confine comunale e della zonizzazione.	D.C.C. n.104 del 14 Dicembre 2010
317	Area comunale di via A. da Bassano. Variante al P.R.G. ai sensi dell'art.58 del D.L. 25/6/2008, n.112, convertito in L.6/8/2008 n.133.	Dec.Dirig.Reg.Urbanis. n. 67 del 19 Ottobre 2009
311	Variante alle NTA PRG per inserim. all'art.33 delle disp sulle fasce di rispetto.	D.C.C. n.73 del 22 Aprile 2009
259	Variante parziale al PRG finalizzata all'aggiornamento della zona insediativa periurbana.	D.G.R. 2373 del 08 Agosto 2008

**ADEGUAMENTI NORMATIVI**

<b>Var.</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Approvazione</b>
-	Sentenza del Consiglio di Stato	n. 2762/18 del 09 Maggio 2018

## INDICE

<b>Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>8</b>
CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO.....	8
Art. 1 – Finalità, obiettivi generali, contenuti.....	8
Art. 2 – Elaborati del Piano degli Interventi.....	9
Art. 3 – Attuazione ed efficacia.....	10
CAPO 2: DEFINIZIONI E PARAMETRI.....	11
Art. 4 – Definizioni parametri urbanistici ed edilizi.....	11
Art. 5 – Definizioni distanze.....	14
Art. 6 – Categorie funzionali e destinazioni d'uso.....	16
CAPO 3: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	18
Art. 7 – Piano Urbanistico Attuativo (PUA).....	18
Art. 8 – Intervento Edilizio Diretto (IED).....	20
Art. 9 – Standard urbanistici, parcheggi pubblici e privati.....	21
CAPO 4: ISTITUTI GIURIDICI.....	23
Art. 10 – Perequazione urbanistica e contributo straordinario.....	23
Art. 11 – Credito edilizio e registro.....	25
Art. 12 – Compensazione urbanistica.....	27
Art. 13 – Accordi Pubblico Privato e schede.....	28
<b>Titolo II: SISTEMI TERRITORIALI.....</b>	<b>30</b>
CAPO 1: SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE.....	30
Art. 14 – Definizione, obiettivi e articolazione del sistema insediativo residenziale.....	30
Art. 15 – ZTO A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale.....	32
Art. 16 – ZTO A2 Edifici ed ambiti di interesse storico, architettonico e testimoniale isolati.....	43
Art. 17 – ZTO B0 a verde privato.....	44
Art. 18 – ZTO B1, B2, B3, B4, B5 residenziali di completamento consolidate.....	45
Art. 19 – ZTO B6 nucleo residenziale in ambito agricolo.....	48
Art. 20 – ZTO B7 residenziali di completamento inedificate con lotti di medie dimensioni.....	50
Art. 21 – ZTO B8 residenziali di completamento inedificate con lotti di piccole dimensioni.....	51
Art. 22 – ZTO C1 residenziali di rigenerazione.....	52
Art. 23 – ZTO C2 residenziali di espansione.....	54
CAPO 2: SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO.....	55
Art. 24 – Definizione, obiettivi e articolazione del sistema insediativo produttivo.....	55
Art. 25 – ZTO D1 industriali di completamento.....	56
Art. 26 – ZTO D2 commerciali, direzionali e turistiche di completamento.....	58
Art. 27 – ZTO D3 polifunzionali della ricerca e dell'innovazione.....	60
Art. 28 – ZTO D4 speciali di trasformazione.....	62
Art. 29 – Definizione, obiettivi e articolazione del Sistema commerciale.....	67
CAPO 3: SISTEMA AMBIENTALE – ZONA AGRICOLA.....	69
Art. 30 – Definizione, obiettivi e articolazione del sistema ambientale.....	69
Art. 31 – ZTO E1 agricolo-paesaggistica.....	72
Art. 32 – ZTO E2 agricolo produttiva.....	73
CAPO 4: SISTEMA DEI SERVIZI.....	74
Art. 33 – Definizione, obiettivi e articolazione del sistema dei servizi.....	74
Art. 34 – ZTO F1, F2, F3, F4 servizi locali e di quartiere.....	75
Art. 35 – ZTO F5, F6 servizi urbani e territoriali.....	77
CAPO 5: SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	84
Art. 36 – Definizione, obiettivi e articolazione del sistema infrastrutturale.....	84
Art. 37 – Fasce di rispetto stradali, ferroviaria e tranviaria.....	86
Art. 38 – Aree per attrezzature stradali.....	88
<b>Titolo III: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....</b>	<b>90</b>
Art. 39 – Vincoli sui beni culturali e paesaggistici.....	90
Art. 40 – Sito di interesse comunitario (SIC) e Zona di protezione speciale (ZPS).....	91
Art. 41 – Elettrodotti, Metanodotti, Ossigenodotti, Pozzi, Depuratori e impianti di telecomunicazione.....	92
Art. 42 – Cimiteri e fasce di rispetto.....	94
Art. 43 – Fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua consorziali.....	95
Art. 44 – Vincoli del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) e misure per la salvaguardia idraulica.....	96
Art. 45 – Zone di tutela del Piano di Rischio Aeroportuale (PRA).....	98
<b>Titolo IV: GESTIONE DEL PI.....</b>	<b>100</b>
Art. 46 – Consumo di suolo e registro.....	100
Art. 47 – Prontuario per la Città dei rioni, la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.....	101

Art. 48 – Schede progettuali e gestione del PI.....	102
Art. 49 – Coordinamento con il Regolamento Edilizio, i piani di settore e le politiche urbane.....	103
<b>Titolo V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>104</b>
Art. 50 – Poteri di deroga.....	104
Art. 51 – Disposizioni finali e transitorie.....	105
Art. 52 – Entrata in vigore.....	106
<b>ALLEGATO A. NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>107</b>
1. Accordo di Programma (ADP) “Ampliamento Quartiere Fieristico di Padova” (approvato con DPGRV n. 2001 del 30/10/1998).....	108
2. Programma di Riqualificazione Urbana (PRU) “Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano (approvato con DPGRV n. 214 del 15/02/1999 e modificato con AdP approvato con DPGRV n. 561 del 22/12/2004).....	111
<b>ELENCO ABBREVIAZIONI.....</b>	<b>118</b>

## TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

---

### CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DI PIANO

---

#### ART. 1 – FINALITÀ, OBIETTIVI GENERALI, CONTENUTI

---

1. Il Piano Regolatore Comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI). Il Comune di Padova è dotato di PI a seguito dell'approvazione del PATI "Comunità metropolitana di Padova" con Delibera della Giunta Provinciale n. 50 del 22/02/2012 e del PAT con Delibera della Giunta Provinciale n. 142 del 04/09/2014.
2. Il PI individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione dell'intero territorio comunale in coerenza ed in attuazione del PAT e della LR 11/2004, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. I contenuti del PI sono ordinati per sistemi:
  - a) insediativo residenziale;
  - b) insediativo produttivo;
  - c) ambientale;
  - d) servizi;
  - e) infrastrutturale.
4. Il PI "Padova 2030", in coerenza con il Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale in data 01/03/2021, è articolato nei seguenti obiettivi:
  - a) Uso consapevole del suolo e sicurezza territoriale;
  - b) Forestazione urbana e corridoi verdi e blu;
  - c) Rigenerazione e qualità urbana;
  - d) Città pubblica e policentrica;
  - e) Attrattività del centro storico e del patrimonio diffuso;
  - f) Ricerca, formazione, innovazione, produzione;
  - g) Mobilità sostenibile.Tali obiettivi sono orientati ad una maggiore tutela della qualità del territorio e del patrimonio edificato ed un miglior utilizzo delle risorse disponibili attraverso strategie di riqualificazione, valorizzazione e rinnovamento del territorio e dei tessuti urbani.

**ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

1. Il PI è composto dai seguenti elaborati:

<b>A ELABORATI GRAFICI</b>				
<b>N.</b>	<b>Elab.</b>	<b>Tipo</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Scala</b>
1	<b>A1</b>	10 tavole	Usi e modalità di intervento. Intero territorio comunale	1:5.000
2	<b>A2</b>	12 tavole	Usi e modalità di intervento. Centro storico	1:1.000
3	<b>A3</b>	tavola	Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali (LR 50/2012)	1:10.000
4	<b>A4</b>	tavola	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo di suolo (LR 14/2017)	1:10.000
<b>B ELABORATI NORMATIVI</b>				
5	<b>B1</b>	doc.	Norme Tecniche Operative	-
6	<b>B2</b>	doc.	Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione	-
7	<b>B3</b>	schede	Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	-
8	<b>B4</b>	schede	Registro del consumo di suolo (LR 14/2017)	-
<b>C SCHEDE INTERVENTI</b>				
9	<b>C1</b>	schede	Schede interventi di riqualificazione e rigenerazione	-
10	<b>C2</b>	schede	Schede interventi di nuova urbanizzazione	-
11	<b>C3</b>	schede	Schede interventi di nuova edificazione su lotto	-
12	<b>C4</b>	schede	Schede aree da sottoporre ad Accordi Pubblico Privato	-
<b>D ELABORATI DI INDIRIZZO PER LA QUALITÀ URBANISTICA, ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE</b>				
13	<b>D1</b>	doc.	Prontuario per la Città dei rioni, la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale	-
14	<b>D2</b>	schede	Città dei rioni	-
15	<b>D3</b>	schede	Assi storici, spazi aperti e mobilità dolce	-
16	<b>D4</b>	schede	Architetture del Novecento	-
17	<b>D5</b>	schede	Paesaggio agrario e spazi aperti	-
<b>E ELABORATI DESCRITTIVI</b>				
18	<b>E1</b>	doc.	Relazione Generale	-
19	<b>E2</b>	doc.	Relazione sulla Città dei rioni	-
<b>F ELABORATI DI VALUTAZIONE</b>				
20	<b>F1</b>	doc.	VAS_Verifica di Assoggettabilità. Rapporto Preliminare	-
21	<b>F2</b>	doc.	VInCA_Valutazione di Incidenza Ambientale. Dichiarazione di non necessità	-
22	<b>F3</b>	doc.	VCI_Valutazione di compatibilità idraulica	-
23	<b>F4</b>	doc	ERIR_Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante	-
<b>G BANCA DATI ALFA-NUMERICA E VETTORIALE (QC)</b>				

2. Tra gli elaborati costitutivi del PI, come elencati al precedente comma 1 del presente Articolo, hanno valore prescrittivo quelli appartenenti ai gruppi "A" *Elaborati grafici*, "B" *Elaborati normativi* e "C" *Schede interventi* e, per le parti specificatamente indicate, al gruppo "D" *Elaborati di indirizzo per la qualità urbanistica, architettonica e la mitigazione ambientale*.

### ART. 3 – ATTUAZIONE ED EFFICACIA

---

1. Il PI si attua per mezzo di:
  - a) Interventi Edilizi Diretti (IED);
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (PUA), Artt. 19 e 20 della LR 11/2004;
  - c) Opere Pubbliche (OOPP);
  - d) Accordi Pubblico Privato, Art. 6 della LR 11/2004;
  - e) Accordi di Programma, Art. 7 della LR 11/2004.
2. Ai sensi dell'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
3. Qualora vi sia difformità nelle disposizioni rappresentate e descritte negli elaborati del PI, valgono le seguenti regole:
  - tra gli elaborati grafici a scala diversa (tavole, schede), prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggior dettaglio;
  - tra le tavole e le NTO, prevalgono le NTO;
  - tra le schede e le NTO, prevalgono le schede;
  - tra il Prontuario e le NTO, prevalgono le NTO;
  - tra il RE e le NTO, prevalgono le NTO;
  - tra gli elaborati grafici (tavole, schede) del PI ed i dati derivanti dal rilievo topografico dei luoghi, ai fini dell'istituzione dei vincoli e della definizione esecutiva dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PI, prevalgono i dati del rilievo topografico.
4. Negli elaborati grafici sono rappresentati i limiti delle aree di vincolo (stradale, cimiteriale, paesaggistico, etc.): le grafie sono indicative e non costituiscono limite certo, conseguentemente i limiti effettivi dovranno essere verificati puntualmente in sede di redazione dei progetti delle opere per le varie tipologie di vincolo, sulla base delle disposizioni vigenti.
5. I testi ed i richiami alla legislazione statale e/o regionale devono intendersi riferiti alle norme di legge in vigore al momento dell'applicazione.

## CAPO 2: DEFINIZIONI E PARAMETRI

### ART. 4 – DEFINIZIONI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### DEFINIZIONE

1. Il PI assume ed utilizza le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi:
  - a) approvate nell'ambito dell'accordo/intesa raggiunto in data 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'Art. 4, comma 1-sexies del DPR 380/2001, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale Serie Generale del 16 novembre 2016;
  - b) approvate con DGRV n. 669 del 15 maggio 2018, pubblicata sul BURV n. 51 del 25/05/2018;
  - c) recepite e integrate dal Regolamento Edilizio (RE) del Comune di Padova approvato con DCC n. 13 del 17/02/2020.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. Le definizioni relative ai parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione del PI sono riportate negli Artt. 2 e 3 e nell'Allegato A del Regolamento Edilizio ("Quadro delle definizioni uniformi"), come integrate dal presente Articolo.
3. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTO, il PI utilizza quale unità di misura dell'edificabilità e dell'edificazione:
  - a) per le destinazioni residenziali e ad esse assimilabili, il Volume totale (V), definito alla voce "19", Allegato "A" del RE, è dato dal volume calcolato sulla base dell'Indice di edificabilità fondiaria (If) ammesso per ogni singola ZTO, aumentato di ulteriori volumi accessori da destinare esclusivamente a:
    - volumi tecnici, di cui alla voce "31", Allegato "A" del RE e dell'Art. 3, punto 10 del RE, comprensivi delle sopraelevazioni fino a 50 cm o di maggiori altezze prescritte dall'Ente competente o dal PGRA (quota di sicurezza idraulica);
    - sottotetti, di cui alla voce "23", Allegato "A" del RE, con altezza ponderale inferiore a 2,40 ml; il sottotetto così ricavato dovrà risultare privo di finestre sui prospetti e privo di abbaini (potranno essere utilizzati solo lucernari per l'aerazione) ed avere l'imposta interna della falda di copertura posizionata non oltre 50 cm dall'estradosso dell'ultimo solaio;
    - portici di uso pubblico, di cui alla voce "39", Allegato "A" del RE;
    - portici di uso privato, di cui alla voce "39", Allegato "A" del RE, con superficie pari al 20% della superficie coperta con un massimo di 25 mq e altezza massima di 2,70 ml o 3,00 ml qualora prospettanti locali commerciali e direzionali; se di dimensioni maggiori sono computate per la parte eccedente;
    - locali interrati con altezza utile massima di 2,50 ml;
    - balconi, logge e terrazze, di cui alle voci "35", "37 e "40", Allegato "A" del RE, con profondità fino a 1,50 ml; se di dimensioni maggiori sono computate integralmente.
    - garage o posti auto coperti, in applicazione della Legge 122/89, per una superficie massima pari al 10% del volume della singola unità immobiliare e fino ad un massimo di 36 mc; se di dimensioni maggiori sono computate per la parte eccedente.
    - serre solari o bioclimatiche di cui all'Art. 88 del RE;
    - i volumi indispensabili per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità e per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.
  - b) per le destinazioni commerciali, la Superficie Lorda di Pavimento (Slp), definita all'Art. 3, comma 1, lett. b) della LR 50/2012. Si assume convenzionalmente tale definizione anche per le destinazioni direzionali ubicate in ZTO D;
  - c) per quanto non disciplinato nelle precedenti lett. a) e b), si applica la disciplina relativa alle sottozone.
4. Le altre principali definizioni del RE utilizzate dal PI ai fini dell'applicazione delle presenti NTO sono:
  - a) la Superficie territoriale (St), definita alla voce "1", Allegato "A" del RE;
  - b) la Superficie fondiaria (Sf), definita alla voce "2", Allegato "A" del RE;
  - c) l'indice di edificabilità territoriale (It), definito alla voce "3", Allegato "A" del RE;
  - d) l'indice di edificabilità fondiaria (If), definito alla voce "4", Allegato "A" del RE;
  - e) la superficie coperta, definita alla voce "8", Allegato "A" del RE;
  - f) la superficie permeabile, definita alla voce "9", Allegato "A" del RE;
  - g) l'indice di permeabilità fondiaria (Ipf), definito alla voce "10", Allegato "A" del RE e dall'Art. 62.1, punto 4) del RE. In caso di impossibilità documentata da apposita relazione tecnica asseverata del rispetto dell'Ipf, è possi-

- bile previo accordo con l'AC procedere con la monetizzazione, o con interventi compensativi finalizzati alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui alle schede "Città dei rioni", secondo le modalità stabilite da apposito Regolamento per la monetizzazione degli standard urbanistici approvato dal Consiglio Comunale;
- h) l'indice di copertura (IC), definita alla voce "11", Allegato "A" del RE;
  - i) la superficie calpestabile, definita alla voce "17", Allegato "A" del RE;
  - j) l'altezza dell'edificio (H):
    - ai fini dell'applicazione delle presenti NTO, l'altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica è data dalla differenza tra la quota 0,00 definita all'Art. 3, punto 12) del RE e la quota corrispondente all'intradosso del soffitto o della copertura dell'ultimo piano abitabile avente le altezze minime come definite dal RE stesso. L'altezza (H) così determinata potrà essere sopraelevata fino a 50 cm dal piano di campagna nell'ipotesi in cui detta sopraelevazione sia considerata "Volume tecnico" di cui all'Art. 3, punto 10) del RE, fatte salve maggiori altezze prescritte dall'Ente competente o dal PGRA (quota di sicurezza idraulica);
    - l'altezza definita alla voce "28", Allegato "A" del RE, coincidente con l'altezza massima tra quella dei vari fronti, è rilevata esclusivamente ai fini della determinazione delle distanze di cui al successivo Art. 5.
5. Laddove si individua l'indice di edificabilità fondiaria (If) o territoriale (It) è da intendersi il rapporto in mc/mq fra il V edificabile o edificato, detratti i volumi accessori di cui alla lett. a) del precedente comma 3, e la relativa superficie fondiaria/territoriale ovvero la SIp edificabile o edificata e la relativa superficie fondiaria/territoriale.
  6. Nell'ambito degli interventi su edifici già esistenti o il cui titolo abilitativo sia stato presentato anteriormente alla data di entrata in vigore del PI, compresa la demolizione e ricostruzione, nella volumetria esistente non sono conteggiati:
    - a) le quote di volume dei vani accessori di cui al precedente comma 3. Per i locali interrati con altezza utile superiore a 2,5 ml, ai fini del conteggio della volumetria esistente, si farà riferimento al titolo edilizio che ha dato origine al locale interrato;
    - b) il volume dei vani accessori o loro porzioni situati al di sotto della quota 0,00;
    - c) i volumi dei vani posti oltre l'altezza del fabbricato, racchiusi nel triangolo di massimo ingombro individuato nelle varie sezioni trasversali e avente per base l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano prolungato oltre i muri d'ambito di 1,5 ml, e per lati le due falde simmetriche di copertura con pendenza pari al 45%, e comunque tutti i locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la cui media delle altezze rilevate sia inferiore a 2,70 ml;
    - d) il volume dei sottotetti recuperati ai fini abitativi ai sensi delle LR 12/1999 e LR 51/2019;
    - e) il volume dei portici passanti aperti su due lati e delle logge di profondità fino a 1,50 ml.
  7. La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di altri interventi edificatori sulla superficie medesima, fatta salva diversa previsione contenuta nella disciplina relativa alle sottozone, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
  8. Ai fini dell'applicazione delle presenti NTO, per edifici esistenti si intendono gli edifici esistenti nella loro consistenza (in termini di volume o superficie) alla data di approvazione del PI (DCC n. 6 del 13/02/2023), fatto salvo quanto diversamente previsto dalle presenti NTO o dalle disposizioni di legge vigenti (DPR 380/2001, LR 14/2019, etc.).

#### SUPERFICIE FONDIARIA ASSERVITA O DA ASSERVIRE

9. Ogni costruzione esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria dell'area di pertinenza ad essa corrispondente, costituita da una sola figura geometrica.
10. Lotto edificato  
Si intende la superficie fondiaria corrispondente al lotto asservito alla costruzione. Per i fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI (DCC n. 6 del 13/02/2023), la superficie fondiaria asservita:
  - a) si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo sino al conseguimento degli indici stabiliti dal PI;
  - b) può essere frazionata alle seguenti condizioni:
    - il rapporto tra il volume (mc) e/o la superficie (mq) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non superi gli indici di zona;

- la superficie fondiaria derivante da tale variazione, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada, da altra infrastruttura pubblica o da un corso d'acqua.
11. Sono assoggettate a vincolo di non edificazione le aree che, a seguito della demolizione di opere incongrue sulle stesse insistenti, generano un credito edilizio il cui atterraggio è previsto in aree diverse.
12. Lotto non edificato  
Si intende la superficie fondiaria corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, alle seguenti condizioni:
- a) l'indice di copertura esistente sia inferiore al 10% della superficie fondiaria;
  - b) non siano intervenute variazioni alla delimitazione della superficie catastale successivamente al 01/06/1993 per le sole ZTO B6, o al 04/09/2014 (data di approvazione del PAT) per le altre ZTO, salvo diversa dimostrazione secondo i criteri stabiliti al precedente comma 10;
  - c) l'istanza sia corredata da:
    - esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che attesti la sussistenza delle condizioni di cui alle precedenti lett. a) e b);
    - estratto planimetrico con l'individuazione del fabbricato di nuova edificazione e della superficie fondiaria asservita.
13. Per le ZTO E valgono le prescrizioni di cui all'Art. 45 della LR 11/2004 ai sensi del quale il Comune si dota di un Registro Fondiario degli Asservimenti sul quale trascrivere i dati catastali dei fabbricati e relative pertinenze vincolate e di una planimetria su cui individuare le superfici fondiaria asservite.

## ART. 5 – DEFINIZIONI DISTANZE

### DEFINIZIONE

1. Il PI assume ed utilizza le seguenti principali definizioni e parametri riguardanti le distanze. Sono comunque fatte salve le deroghe alle distanze stabilite da vigenti disposizioni normative.

a) *Distanza dai confini (Dc)*

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra la sagoma dell'edificio e i confini di proprietà.

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5 ml.

Distanze inferiori possono essere consentite previa sottoscrizione di atto di vincolo, registrato e trascritto, da parte dei confinanti, prima del rilascio di titolo abilitativo.

Quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti precostituiti, anche oltre l'altezza dell'edificio contiguo a confine e nel rispetto dell'altezza massima di zona. L'aderenza alle pertinenze non abitabili può avvenire con una altezza massima pari a quella del preesistente corpo a confine.

b) *Distanza tra fabbricati (Df):*

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra le facciate di un fabbricato e quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione è lineare come se le facciate avanzassero parallelamente verso l'edificio che si trova di fronte.

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e/o a strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche, la distanza sopra definita non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10 ml; a tal fine non vengono considerati fabbricati le pertinenze non abitabili con altezza inferiore a 2,50 ml esistenti sul lotto contiguo o sul lotto oggetto dell'intervento.

È in ogni caso prescritta una distanza minima di 5 ml tra pareti entrambe non finestrate di fabbricati contrapposti.

Vanno in ogni caso osservate le distanze tra fabbricati con strade interposte destinate al traffico prescritte dall'Art. 9 del DM 1444/1968, fatte salve le deroghe previste dall'Art. 2bis del DPR 380/2001, dall'Art. 17, comma 3 della LR 11/2004 e dall'Art. 11, comma 1 della LR 14/2019. Qualora nelle Tavv. di progetto del PI siano rappresentate delle fasce di rispetto stradale più restrittive, prevalgono le suddette fasce.

Per quanto non disciplinato dalle presenti NTO, trovano applicazione le vigenti disposizioni normative in materia.

c) *Distanza tra corpi di fabbrica (Dcf):*

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra le sagome dei corpi di fabbrica.

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:

a) alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di 10 ml qualora le finestre riguardino locali abitabili;

b) a 5 ml in ogni altro caso.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.

d) *Distanza dalle strade (Ds):*

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra la sagoma dell'edificio e la sede stradale, intesa come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti dal PI (strade, piazze, parcheggi, marciapiedi, fossati, scarpate, banchine laterali).

Salvo specifiche disposizioni relative alle sottozone e quanto precisato all'Art. 37 delle presenti NTO, la distanza non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di:

- 5 ml per le ZTO A, B, C ed F;

- 10 ml per le ZTO D.

Nel caso di prevalente allineamento esistente a maggiore o minore distanza, può essere prescritta o consentita la costruzione secondo detto allineamento.

Non sono tenute al rispetto della distanza minima le sopraelevazioni, se in allineamento con il corpo di fabbrica preesistente.

e) *Distanze per gli edifici e/o manufatti destinati a parcheggi privati:*

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra la sagoma degli edifici e/o manufatti (parcheggi privati) realizzati nel soprassuolo e le pareti di edifici fronteggiati o i confini di proprietà.

I parcheggi privati realizzati nel soprassuolo in edifici e/o manufatti sono tenuti al rispetto delle seguenti distanze minime:

- 10 ml dalle pareti finestrate di edifici fronteggiati, ridotta a 5 ml nel caso di pareti non finestrate;
- 5 ml dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche e/o ad uso pubblico esistenti o previste dal PI;
- 3 ml dalla zona agricola e dalle zone ed aree inedificabili secondo il PI.

f) *Distanza dai confini di zona (Dz)*

è la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra la sagoma dell'edificio ed il limite della zona territoriale omogenea.

Nel caso di incrementi del volume o della superficie esistente, si applicano le distanze minime dai confini di zona definite dalla tabella seguente.

*Per gli edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella indicata dalla medesima tabella, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001; interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi del volume o della superficie esistente sono ammessi nel rispetto delle normative vigenti.*

	Zone nelle quali è prevista l'edificazione (lotto nel quale è previsto l'intervento) (ml)						
	Z.T.O.	A	B	C	D	E	F
A		0	0	0	10	5	0
B		0	0	0	10	5	0
C		0	0	0	10	5	0
D		5	5	5	0	5	0
E		5	5	5	10	0	5
F		5	5	5	10	5	0

## ART. 6 – CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

### DEFINIZIONE

1. Il PI articola per ogni ZTO le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PI.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. Gli usi degli edifici sono classificati nell'ambito delle categorie funzionali di cui all'Art. 23ter del DPR 380/2001 e all'Art. 42bis della LR 11/2004, come di seguito riportate:
  - a) **Residenziale:** contempla le destinazioni a carattere residenziale/abitativo sia individuali (abitazioni singole permanenti, temporanee, urbane e rurali) che collettivi (collegi; conventi; seminari), nonché le destinazioni riconducibili alla residenza disciplinate da norme specifiche (bed & breakfast, etc.).
  - b) **Turistico-ricettiva:** contempla le destinazioni d'uso, con riferimento alla LR 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" che fanno riferimento alle seguenti tipologie:
    - strutture ricettive alberghiere, quali gli alberghi o hotel, i villaggi-albergo, le residenze turistico- alberghiere, gli alberghi diffusi.
    - strutture ricettive all'aperto: strutture ricettive in allestimenti mobili o in unità abitative; si distinguono in villaggi turistici e campeggi.
    - strutture ricettive complementari: alloggi turistici, case per vacanza, unità abitative ammobiliate ad uso turistico.
 Rientrano in tale categoria, in quanto assimilabili per carico urbanistico, anche gli studentati.
  - c) **Produttiva:** contempla le destinazioni industriali e artigianali di carattere produttivo (produzione industriale e artigianale di beni; magazzinaggio, e-commerce spedizione e logistica; deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci per attività produttive all'aperto; attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto);  
Le attività logistiche di e-commerce, possono prevedere la presenza di spazi o locali di dimensioni limitate con accesso diretto da parte del consumatore finale destinati esclusivamente al ritiro delle merci da parte dell'acquirente a condizione, quindi, che la transazione e la relazione commerciale sia già stata conclusa precedentemente.
  - d) **Direzionale:** contempla le attività direzionali, gli studi professionali, le attività di servizio (servizi privati e servizi pubblici o di uso pubblico, banche e istituti di credito), i servizi alla mobilità, le attrezzature a servizio della zona industriale e dell'interporto, le strutture socio sanitarie (case di riposo, ospizi, RSA, cliniche private, laboratori di ricerca e analisi genere, studi medici, dentistici, ambulatori medici, poliambulatori, etc.)
  - e) **Commerciale:** contempla le attività commerciali (grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita, esercizi di vicinato), commercio all'ingrosso, le attività di somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, bar, birrerie, pub), le attività di artigianato di servizio e/o artistico (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa e/o alla persona, centri benessere, etc.), le autorimesse a pagamento eseguite da privati e non convenzionate, i locali di pubblico spettacolo o intrattenimento, i locali per sport, impianti sportivi aperti al pubblico e palestre non ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, attività culturali e circoli non ricompresi nel D.Lgs 117/2017 "Codice del Terzo Settore", gli impianti di distribuzione di carburante; gli spazi anche scoperti destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente, le scuole di ballo, le scuole di guida, etc., le scuole private di ogni grado, non ricomprese in aree con destinazione urbanistica a servizi, le sale da gioco; le agenzie di viaggi, agenzie d'affari, assicurazione e di intermediazione, agenzie immobiliari, di pubblicità etc., il rimessaggio roulotte e camper, etc., toelettatura animali, asilo e strutture di accoglienza per animali; chioschi, dehors e edicole, rivendite di generi di monopolio.
  - f) **Agricola:** contempla tutte le attività in funzione dello svolgimento dell'attività agricola e connesse all'agricoltura (residenze agricole; strutture agricolo-produttive; serre; allevamenti; attività agrituristiche; manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da

affezione o di utilizzo esclusivamente familiare e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo).

3. Qualora nell'attuazione del PI si ipotizzassero usi non previsti dall'elenco di cui al precedente comma, l'AC potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.
4. L'articolazione di dettaglio delle destinazioni d'uso rientranti nelle 6 categorie funzionali potrà essere ulteriormente definita e declinata nel RE.
5. Ai fini della presente normativa, in conformità con l'Art. 23-ter del DPR 380/2001 ed all'Art. Art. 42bis della LR 11/2004 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate nelle citate norme di legge.
6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'Art. 9-bis, comma 1-bis del DPR 380/2001.
7. La compresenza di attività afferenti diversi usi all'interno della medesima unità immobiliare non richiede il frazionamento o cambio d'uso a condizione che sia rispettata la disciplina dell'Art. 3, comma 1, punto 14 del RE.
8. Gli usi temporanei, come definiti dall'Art. 8 della LR 14/2017 nell'Art. 23 quater del DPR 380/2001, sono finalizzati ad attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e a favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.  
I criteri e le modalità di utilizzo di spazi ed edifici da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale, secondo i criteri stabiliti dall'Art. 23 quater del DPR 380/2001.
9. L'ubicazione delle sale da gioco, ivi compresi gli elementi architettonici, strutturali e dimensionali di tali strutture e delle relative pertinenze, è disciplinata dalla LR 38/2019 e da apposito Regolamento comunale approvato dal Consiglio Comunale.
10. Per gli edifici legittimamente esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con il PI, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della variazione a destinazioni d'uso non ammesse nella zona di riferimento. È fatto salvo quanto stabilito dal PI nella disciplina relativa alle sottozone e/o nelle previsioni puntuali.
11. Le limitazioni ai cambi di destinazione d'uso previste dalle presenti Norme devono intendersi specifiche condizioni dettate dalla strumentazione urbanistica comunale ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 al fine di garantire una mixité funzionale nel rispetto del giusto rapporto tra residenza ed altri usi, nonché l'adeguata presenza e frequentazione dei servizi nella città pubblica che ne garantiscono il presidio al fine di mantenere un adeguato grado di sicurezza anche con l'obiettivo di ridurre l'impatto sulle infrastrutture, sull'ecosistema urbano e sulla vivibilità della città caratterizzata in alcuni ambiti da un tessuto fragile.

## CAPO 3: ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

### ART. 7 – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

#### DEFINIZIONE

1. Le tavole del PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA e le parti nelle quali è confermato un PUA approvato. I PUA sono attuati dagli aventi titolo, anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi. Il PUA può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. Il PUA può assumere i contenuti e l'efficacia, ai sensi dell'Art. 19 della LR 11/2004, di:
  - a) Piano Particolareggiato (PP);
  - b) Piano di Lottizzazione (PdL);
  - c) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP);
  - d) Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
  - e) Piano di Recupero (PdR);
  - f) Piano Ambientale (PA);
  - g) Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA).
3. In funzione degli specifici contenuti, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di elencati all'Art. 19, comma 2 della LR 11/2004 e da quelli previsti da altre norme di legge.

#### DIRETTIVE

4. Rispetto a quanto indicato nel PI:
  - a) i PUA, sia di iniziativa pubblica che privata, possono:
    - prevedere modificazione del proprio perimetro entro il limite del 10% in termini di superficie e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi;
    - essere presentati per una parte dell'area soggetta all'obbligo di PUA, nel caso di interventi di riqualificazione o rigenerazione in ZTO A, B, C1, D ed F e qualora i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette a PUA, accompagnata da un Progetto Unitario (sottoscritto da tutti gli aventi titolo) che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel PUA, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale;
    - prevedere una ridistribuzione delle aree edificabili e delle opere di urbanizzazione, nel rispetto del dimensionamento massimo e degli standard urbanistici minimi previsti dal PI, seguendo criteri di continuità spaziale e funzionale degli spazi aperti, dei servizi, delle attrezzature e della mobilità dolce, e di ricerca della miglior composizione planivolumetrica possibile, rispetto al contesto circostante e all'organizzazione generale del piano;
    - prevedere altezze o distanze diverse da quelle indicate nelle singole sottozone e nel precedente Art. 5 nel caso di PUA con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'Art. 17, comma 3 della LR 11/2004 e dell'Art. 11, comma 1 della LR 14/2019;
  - b) i PUA di iniziativa pubblica possono, altresì, prevedere la variazione del 15% della densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti.
5. I PUA possono prevedere varianti alle previsioni del PI, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il PUA è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dall'Art. 20, comma 8ter della LR 11/2004.
6. I PUA dovranno tener conto degli indirizzi del Progetto "Città dei rioni" relativi alla realizzazione delle dotazioni territoriali, secondo quanto stabilito dal Prontuario.

#### PRESCRIZIONI

7. Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono Variante al PI.

8. Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei PUA, le destinazioni d'uso ed i tipi di intervento ammessi sono quelli previsti dalla disciplina urbanistica di cui al presente PI.
9. Se entro il termine stabilito per l'esecuzione dei PUA approvati e convenzionati sono state interamente realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione, lo strumento di intervento previsto sarà quello diretto, altrimenti gli interventi di nuova edificazione nella parte rimasta inattuata sono subordinati all'approvazione di un nuovo PUA.
10. Il procedimento di formazione, efficacia, decadenza e varianti del PUA è quello previsto dall'Art. 20 della LR 11/2004.

## ART. 8 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

---

### INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)

1. L'Intervento Edilizio Diretto (IED) si attua in tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il PUA. Nelle altre zone l'IED è consentito solo dopo l'approvazione del PUA. Sugli edifici esistenti ricadenti nel perimetro del PUA sono comunque ammessi, anche in assenza del PUA, gli interventi di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone.
2. L'IED si attua mediante i titoli abilitativi, le segnalazioni e le comunicazioni previsti dalla disciplina vigente in materia. L'IED può essere attuato purché siano già esistenti opere di urbanizzazione primaria adeguate. Nel caso in cui la necessità di adeguamento delle opere di urbanizzazione sia di modesta entità e relativa all'adeguamento della viabilità o dei servizi a rete, l'intervento edilizio può essere assentito direttamente, qualora il titolare dell'intervento si impegni con Atto d'obbligo registrato e trascritto a provvedere direttamente a propria cura e spese all'esecuzione delle opere.

### PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

3. Nel caso in cui l'edificazione richieda l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e che tale esigenza sia soddisfacibile in forma semplificata ai sensi dell'Art 28 bis del DPR 380/2001, nonché in tutti i casi disciplinati dalle presenti NTO, l'intervento si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC). In tali casi l'istanza dovrà contenere tutti gli elaborati che consentano di valutare l'intervento anche dal punto di vista economico. A titolo esemplificativo ma non esaustivo dovranno essere definite:
  - a) le aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico;
  - b) le eventuali opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti e relative modalità di attuazione e gestione;
  - c) le modalità di attuazione e gestione di dette opere di urbanizzazione mancanti e di realizzazione e gestione di quelle private;
  - d) la sistemazione delle aree scoperte e dei percorsi;
  - e) l'assetto spaziale e l'organizzazione distributiva degli edifici;
  - f) le eventuali opere di mitigazione paesaggistica e ambientale;
  - g) il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.Il PCC è presentato dagli aventi titolo ed è assistito da Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

## ART. 9 – STANDARD URBANISTICI, PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, Artt. 3, 4 e 5
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Artt. 31 e 32
- Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”

### DEFINIZIONE

1. Il PI individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la dotazione minima di aree per servizi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio.

### DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI

2. Le dotazioni minime di aree per servizi, come definite dal DM 1444/1968 e dall'Art. 31 della LR 11/2004, in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
  - a) relativamente alla residenza, 30 mq per abitante teorico, determinati attribuendo 194 mc di volume edificabile per ogni abitante teorico (PAT) e come di seguito articolati:
    - a1) standard urbanistici primari
      - spazi a verde attrezzato: 8 mq/ab
      - spazi a parcheggio: 5 mq/ab
    - a2) standard urbanistici secondari
      - spazi a verde per parchi: 8 mq/ab
      - spazi pubblici o per usi collettivi: 9 mq/ab
  - b) relativamente all'industria e artigianato, 10 mq ogni 100 mq di superficie territoriale, di cui almeno il 40% destinato a parcheggi.
  - c) relativamente al commercio e direzionale, 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 40% destinato a parcheggi.
  - d) relativamente al turismo, 15 mq ogni 100 mc oppure, nel caso di insediamenti all'aperto, 10 mq ogni 100 mq. Almeno il 15% delle suddette aree dovrà essere destinato a parcheggi.
3. Le dotazioni minime di cui al precedente comma 2 devono essere garantite negli ambiti soggetti a PUA e a PCC qualora l'ambito interessato ne risulti carente. Gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano esistente (es. interventi in ZTO C1 o D4) ricompresi negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche in misura inferiore alla quantità minima prevista dagli Artt. 3, 4 e 5 del DM 1444/1968, o con rapporti tra le varie tipologie di standard diversi da quelli di cui al precedente comma 2, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi nei predetti ambiti, anche a seguito del nuovo intervento, sono soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclopedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico. In tale caso il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici stabiliti dal DM 1444/1968, è assicurato dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree. Le dotazioni con rapporti tra le varie tipologie di standard diversi da quelli di cui al precedente comma 2 si applicano anche alla fattispecie prevista dall'Art. 37, comma 9 delle presenti NTO.
4. Le aree di urbanizzazione primaria sono attrezzate a cura e spese del concessionario e cedute gratuitamente al Comune nelle zone soggette a PUA e PCC o, in alternativa e a discrezione dell'AC, su di esse potrà essere costituito un vincolo di destinazione d'uso pubblico.
5. Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di aree destinate a spazi pubblici o ad uso pubblico dovrà rispettare i limiti di cui al precedente comma 2, in relazione alla quota parte delle diverse destinazioni.
6. È facoltà del Comune disciplinare l'uso, la gestione e la manutenzione delle aree da adibire a servizi pubblici con apposita convenzione.

### PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

7. Ai carichi urbanistici relativi alle categorie funzionali di cui all'Art. 6, corrispondono le dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati indicate ai successivi commi.

#### 8. Parcheeggi privati

I parcheeggi privati sono riservati agli abitanti delle unità residenziali o agli addetti delle unità non residenziali. La dotazione minima di parcheeggi privati è stabilita dall'Art. 41-sexies della Legge 1150/1942 e dall'Art. 48 del Regolamento Edilizio (RE). Esclusivamente per le destinazioni produttive e studentati è pari al 25% della SIp.

#### 9. Parcheeggi pubblici

I parcheeggi pubblici sono destinati ai visitatori degli insediamenti residenziali e ai clienti o utenti degli insediamenti non residenziali, nonché a funzioni di relazione locale.

Negli ambiti soggetti a PUA e a PCC qualora l'ambito interessato ne risulti carente, fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone, le dotazioni minime di parcheeggi pubblici primari di cui al precedente comma 2, fatte salve eventuali deroghe e/o monetizzazioni stabilite dal presente Articolo, sono le seguenti:

- a) insediamenti residenziali: 5 mq per abitante teorico;
- b) insediamenti artigianali e industriali: 4 mq ogni 100 mq di superficie territoriale;
- c) insediamenti commerciali e direzionali: 40 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, ferme restando le superfici minime da destinare a parcheggio stabilite dal successivo Art. 29.
- d) insediamenti misti: la dotazione di spazi a parcheggio dovrà rispettare i limiti di cui alle precedenti lettere, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.

#### MONETIZZAZIONE

10. Qualora la dimensione dell'intervento e/o sua localizzazione non consenta in ogni caso la realizzazione in loco degli standard urbanistici primari minimi, e neppure in aree limitrofe ovvero nelle aree destinate alla localizzazione preferenziale degli standard urbanistici, è consentita la monetizzazione con le modalità precisate al successivo comma e da apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.
11. La monetizzazione degli standard urbanistici primari (verde e parcheeggi) minimi previsti per legge è consentita:
  - a) qualora sia dimostrata all'interno del centro storico l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro dei PUA;
  - b) qualora sia dimostrato per gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano esistente (es. interventi nelle ZTO C1 e D4) ricompresi negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT, che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, progressi e generati dai suddetti interventi, sono soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclopedonali protetti e con apposita organizzazione dei trasporti pubblici;
  - c) qualora si accerti, ai sensi dell'Art. 32 della LR 11/2004, che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, degli standard urbanistici primari destinando le risorse alla realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
  - d) qualora gli standard urbanistici risultino di dimensioni insufficienti a garantire l'idoneità funzionale e implicino una eccessiva onerosità nella gestione e manutenzione delle aree stesse;
  - e) qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro del lotto di proprietà, nel caso di cambio di destinazione d'uso con o senza interventi edilizi a ciò preordinati, salvo per le medie e grandi strutture di vendita;
  - f) per gli interventi di edilizia produttiva realizzati ai sensi della LR 55/2012, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, anche parziale, degli standard previsti all'interno del perimetro del lotto di proprietà.
12. Per le aree da destinare a parcheggio a servizio degli esercizi commerciali, oltre a quanto previsto dal precedente comma, si rimanda a quanto stabilito dall'Art. 29, comma 8 delle presenti NTO.
13. Nelle ZTO A, al fine di incentivare il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, non si applicano i commi da 2 a 6 del presente Articolo per l'insediamento di esercizi di vicinato ( $S_v \leq 250$  mq), artigianato di servizio e/o artistico, pubblici esercizi con SIp fino a 250 mq (se  $S_{Ip} > 250$  mq si applicano i commi da 2 a 6), direzionali con SIp fino a 150 mq (se  $S_{Ip} > 150$  mq si applicano i commi da 2 a 6). In deroga ai commi da 2 a 6, per gli studentati, la necessità di dotazione delle aree a servizi dovrà essere verificata in sede progettuale con apposito studio da approvarsi in Conferenza di Servizi interna tra i Settori Urbanistica, Edilizia Privata e Mobilità.

## CAPO 4: ISTITUTI GIURIDICI

---

### ART. 10 – PEREQUAZIONE URBANISTICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

---

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 35
- Piano di Assetto del Territorio

#### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. B2 Linee guida per l’applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione

#### DEFINIZIONE

1. La perequazione urbanistica è l’istituto giuridico attraverso il quale si persegue l’equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall’intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d’uso assegnate alle singole aree.
2. La perequazione urbanistica, espressa anche sotto forma di Contributo Straordinario (CS), ai sensi dell’Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001, è orientata al miglioramento, potenziamento e integrazione delle dotazioni territoriali, prioritariamente attraverso l’implementazione del progetto “Città dei rioni” (Elab. D2). Consiste generalmente nella realizzazione di opere pubbliche, attrezzature, servizi e infrastrutture da realizzare nel contesto in cui ricade l’intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, atterraggio di crediti edilizi, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

3. La perequazione urbanistica (o Contributo Straordinario) si applica a interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga (Art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001), oggetto di:
  - a) Accordi Pubblico Privato (APP);
  - b) Accordi di Programma (AdP);
  - c) Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
  - d) Permessi di Costruire Convenzionati (PCC);
  - e) Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell’Art. 14 del DPR 380/2001;
  - f) interventi in deroga o in variante al PI per lo SUAP ai sensi degli Artt. 3 e 4 della LR 55/2012;
  - g) negli altri casi previsti dalle presenti NTO;
 nel rispetto dei criteri e delle modalità operative stabiliti dalle “Linee guida per l’applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione”.

#### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. La perequazione urbanistica, espressa mediante criteri di “Convenienza Pubblica”, si concretizza principalmente con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura non inferiore:
  - a) al 60% del plus-valore economico negli interventi di nuova urbanizzazione con consumo di suolo posti all’esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT;
  - b) al 50% del plus-valore economico in tutti gli altri casi.
 Per plus-valore economico, ai fini dell’applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica prevista dal PI ed il valore iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica, determinati assumendo a riferimento la Mappa dei Valori Immobiliari definita dalle “Linee guida per l’applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione”.  
In caso di interventi particolarmente complessi o di dimensioni rilevanti l’Amministrazione Comunale può stabilire il plus-valore economico con apposita perizia di stima.
5. La “Convenienza Pubblica” è riconosciuta principalmente nelle seguenti modalità:
  - a) cessione di aree in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all’Art. 31 della LR 11/2004;
  - b) cessione di immobili;
  - c) realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche in aggiunta agli standard primari e secondari.

6. In alternativa alle modalità indicate al precedente comma, la “Convenienza Pubblica”, a discrezione dell'AC, può essere corrisposta sotto forma di Contributo Straordinario (Art. 16, comma 4, lett. d-ter del DPR 380/2001), che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche, attrezzature, servizi e infrastrutture da realizzare nel Rione in cui ricade l'intervento e/o la cessione di aree o immobili.
7. La valutazione della coerenza degli interventi proposti viene verificata, sulla base delle suddette Linee guida, in sede di:
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP);
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000, inerenti alla definizione e alla realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale per gli interventi subordinati a PCC assistito da Convenzione;
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale per gli interventi subordinati a Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001;
  - esame e deliberazione della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale per gli interventi subordinati a PUA;
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sulle Varianti al PI per lo SUAP.

## ART. 11 – CREDITO EDILIZIO E REGISTRO

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 36
- Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla LR 11/2004”
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale mediante il riconoscimento di una capacità edificatoria ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
  - a) alla riconversione degli ambiti urbani degradati con demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione in loco di volumi con destinazioni d'uso compatibili (ad esempio le aree ricomprese in ZTO C1 o D4);
  - b) alla demolizione di manufatti incongrui o elementi di degrado ed alla eventuale rinaturalizzazione del suolo;
  - c) alla cessione gratuita di aree e/o edifici sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio o asserviti ad uso pubblico (compensazione urbanistica);
  - d) alla realizzazione di interventi di interesse pubblico (arredo urbano, piste ciclabili, forestazione urbana, razionalizzazione o completamento delle infrastrutture per la mobilità, etc.);
  - e) alla cessione gratuita di aree e/o realizzazione degli interventi destinati all'implementazione del progetto “Città dei rioni” (Elab. D2);
  - f) al miglioramento della qualità urbana, attraverso la decongestione di aree edificate, delocalizzando in tutto o in parte le relative volumetrie;
  - g) alla demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione agricola del fondo e/o di insediamenti produttivi abbandonati o sottoutilizzati, ubicati in ambito agricolo e da trasferire in zone compatibili; nel rispetto dei criteri e delle modalità operative stabiliti dalle “Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione”.

### AMBITO DI APPLICAZIONE

2. Il PI individua con apposita grafia i manufatti incongrui (opere incongrue o elementi di degrado), come definiti dall'Art. 2, comma 1, lett. b) della LR 14/2019, la cui demolizione determina il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità stabilite dal presente Articolo:
  - a) edifici ubicati in ZTO A1 e ricompresi nel “Sistema Bastionato”, la cui demolizione è finalizzata alla qualificazione, potenziamento e integrazione del Parco delle Mura e delle Acque;
  - b) edifici ubicati in ZTO B0, la cui demolizione è finalizzata alla riduzione dei rischi naturali ed al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano;
  - c) edifici ubicati in ZTO E1, la cui demolizione è finalizzata alla riqualificazione dell'ambiente naturale e alla produzione di un'agricoltura multifunzionale e generatrice di servizi eco-sistemic;
  - d) edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo e/o insediamenti produttivi abbandonati o sottoutilizzati, ubicati in ZTO E1 o E2, la cui demolizione è finalizzata al riordino della zona agricola;
  - e) edifici ubicati in fascia di rispetto stradale, la cui demolizione è finalizzata alla riduzione delle condizioni di rischio e/o alla eliminazione delle situazioni di criticità;
  - f) edifici ubicati in aree di pericolosità idraulica, la cui demolizione è finalizzata alla riduzione delle condizioni di rischio idraulico;

ed ogni altra casistica finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al precedente comma 1.

Ai sensi dell'Art. 4, comma 4 della LR 14/2019, sui manufatti incongrui sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari.

3. I crediti edilizi maturati con le modalità stabilite dal presente Articolo possono essere utilizzati:
  - a) su area idonea individuata dal PI, su proposta del medesimo soggetto proprietario del bene trasformato o anche di terzi cessionari;
  - b) su altre aree edificate e/o edificabili, individuate dal PI, destinate ad accogliere i crediti edilizi;
  - c) in loco, limitatamente alla rigenerazione delle aree ubicate in ZTO B1, B2, B3, B4, C1 o D4. secondo i criteri, i parametri e le modalità attuative definiti nella disciplina relativa alle sottozone.

## CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. Il credito edilizio si attua mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie lorda di pavimento edificabile in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate nel precedente comma del presente Articolo. Tale quantità è determinata assumendo a riferimento la Mappa dei Valori Immobiliari e i criteri di conversione dei diritti edificatori definiti dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione".
5. Le procedure urbanistiche per l'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione e successiva rinaturalizzazione dell'ambito su cui insistono comporti il riconoscimento dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER), sono indicate all'Art. 4, della LR 14/2019 e possono essere ulteriormente precisate in sede di Regolamento comunale per la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.
6. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistico/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione o della convenzione con il comune per il suo utilizzo. Ai sensi dell'Art. 5, comma 3 della LR 14/2017, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.
7. Il Comune si dota di un Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) sul quale trascrivere i dati catastali degli immobili su cui è applicato l'istituto del Credito Edilizio di cui al presente Articolo e di una planimetria su cui individuare le superfici fondiari asservite. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi dell'Art. 2643, comma 2bis del Codice Civile.
8. La valutazione della coerenza degli interventi proposti viene verificata, sulla base delle suddette Linee guida, in sede di:
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP);
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000, inerenti alla definizione e alla realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale per gli interventi subordinati a PCC assistito da Convenzione;
  - esame e deliberazione della Giunta Comunale per gli interventi subordinati a PUA;
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sulle Varianti al PI per lo SUAP;
  - esame e provvedimento per il rilascio del titolo abilitativo edilizio ai sensi della normativa vigente per gli IED.
9. Al fine di favorire l'accoglimento di crediti edilizi derivanti da demolizioni (con o senza rinaturalizzazione) negli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano esistente (es. interventi in ZTO B o C1), la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è ridotta del 100%.

## ART. 12 – COMPENSAZIONE URBANISTICA

---

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 37
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. La compensazione urbanistica è l’istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all’AC dell’area oggetto di vincolo, in alternativa all’indennizzo.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. L’applicazione della compensazione urbanistica è ordinata ai seguenti principi:
  - realizzazione di interventi di interesse pubblico;
  - quantificazione della quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative sulla base dell’equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi.
3. La valutazione della coerenza degli interventi proposti viene verificata in sede di:
  - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell’Art. 34 del D.Lgs 267/2000, inerenti alla definizione e alla realizzazione di programmi d’intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l’azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
  - dichiarazione di pubblica utilità (ai sensi dell’Art. 12 del DPR 327/2001) in sede di approvazione del progetto da parte dell’organo comunale competente.

## ART. 13 – ACCORDI PUBBLICO PRIVATO E SCHEDE

### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 6
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Il Comune nella formazione del PI conforma la propria attività al metodo del confronto e della concertazione assicurando a chiunque la possibilità di concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto di PI. L'Accordo tra soggetti Pubblici e Privati (APP) è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, l'AC può attuare gli obiettivi richiamati assumendo proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali proposte sono finalizzate alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

### CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

2. I tempi e le modalità per la conclusione degli APP definiti nel presente Articolo sono i seguenti:
  - a) l'AC rende nota la possibilità attraverso procedure di evidenza pubblica (avvisi pubblici e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
  - b) i privati presentano la proposta di APP con i seguenti contenuti minimi:
    - individuazione e dati del soggetto proponente;
    - oggetto dell'Accordo esplicitato con elaborati grafici;
    - descrizione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di Accordo si propone di soddisfare, prioritariamente attraverso l'implementazione del progetto “Città dei rioni” (Elab. D2);
    - definizione dei tempi, delle modalità e delle eventuali garanzie per l'attuazione della proposta di Accordo;
    - modello economico dimostrativo della “Convenienza Pubblica”, con la quantificazione della componente economica e finanziaria degli interventi e la ripartizione degli oneri, distinguendo tra risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;
  - c) il Responsabile del Procedimento può predisporre un calendario di incontri con i destinatari degli APP ed eventuali cointeressati;
  - d) le proposte di APP che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alla medesima forma di pubblicità e di partecipazione. Gli APP vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.
3. L'AC potrà assumere nel PI proposte di APP e iniziative dei privati in deroga alla procedura sopra indicata, sentito il Consiglio Comunale, ove ricorrano condizioni di opportunità e urgenza per la realizzazione degli interventi previsti o di rilevante interesse pubblico.
4. Per quanto non disciplinato dalla LR 11/2004 e dalle presenti NTO, trovano applicazione le disposizioni di cui all'Art. 11, commi 2 e seguenti, della Legge 241/1990 “Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modifiche.

### SCHEDE AREE DA SOTTOPORRE AD ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

5. Il PI definisce delle schede progettuali al fine di individuare e disciplinare in modo specifico le aree da sottoporre ad Accordi Pubblico Privato (APP), nelle quali si applicano i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari previsti nelle schede.
6. Le aree da sottoporre ad APP, fatta salva diversa previsione delle schede progettuali, si attuano attraverso PCC o IED assistito da Atto d'obbligo, qualora i richiedenti aventi titolo si impegnino ad accettare le previsioni relative alle schede progettuali, provvedendo a propria cura e spese alla cessione delle aree o all'esecuzione delle opere ivi previste. I contenuti di interesse pubblico previsti (cessione di aree e/o realizzazione di opere perequative e/o versamento di Contributo Straordinario) dovranno essere assolti prima del rilascio del Permesso di Costruire.

7. Ciascuna proprietà delle aree comprese nel perimetro delle aree da sottoporre ad APP partecipa, proporzionalmente alla superficie posseduta, all'edificabilità complessiva e alle spese per le opere di urbanizzazione oltre a garantire il rispetto degli impegni relativi alla cessione di aree e/o realizzazione di opere perequative.
8. Rispetto alle previsioni del PI contenute nelle schede progettuali, gli APP possono, previa delibera della Giunta Comunale:
  - a) essere presentati per una parte dell'area che il PI perimetra come da sottoporre ad APP, qualora i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta l'interesse pubblico sottostante l'APP, la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette ad APP dovrà essere accompagnata da un Progetto Unitario (sottoscritto da tutti gli aventi titolo) che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nel perimetro di APP;
  - b) prevedere una redistribuzione, all'interno dell'area perimetrata dall'apposita scheda progettuale, dei lotti edificabili e delle opere di urbanizzazione, nel rispetto del dimensionamento massimo e degli standard urbanistici minimi previsti dal PI, seguendo criteri di continuità spaziale e funzionale degli spazi aperti, dei servizi, delle attrezzature e della mobilità dolce, e di ricerca della miglior composizione planivolumetrica possibile, rispetto al contesto circostante e agli obiettivi del PI.

## TITOLO II: SISTEMI TERRITORIALI

---

### CAPO 1: SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

---

#### ART. 14 – DEFINIZIONE, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

---

##### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”
- Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”
- Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR 11/2004”
- Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla LR 11/2004”
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)
- Piano di Assetto del Territorio (PAT)
- Regolamento Edilizio

##### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A1 Usi e modalità di intervento. Intero territorio comunale (10 tavole) scala 1:5.000
- Elab. A2 Usi e modalità di intervento. Centro storico (12 tavole) scala 1:1.000
- Elab. A3 Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali (LR 50/2012) scala 1:10.000

##### DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

1. Il Sistema insediativo residenziale costituisce il campo preferenziale per l’attivazione di un processo di rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale della Città esistente, attribuendo una centralità ineludibile alla “Città dei rioni”.

##### ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

2. Il PI individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) del Sistema insediativo residenziale:
  - a) **CITTÀ STORICA (ZTO A)**
    - A1 Zona a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale
    - A2 Edifici ed ambiti di interesse storico, architettonico e testimoniale isolati
  - b) **CITTÀ CONSOLIDATA RESIDENZIALE (ZTO B)**
    - B0 Zona a verde privato
    - B1 Zona residenziale di completamento a bassa densità
    - B2 Zona residenziale di completamento a medio-bassa densità
    - B3 Zona residenziale di completamento a media densità
    - B4 Zona residenziale di completamento ad elevata densità
    - B5 Zona residenziale di completamento saturo
    - B6 Nucleo residenziale in ambito agricolo
    - B7 Zona residenziale di completamento ineditata con lotti di medie dimensioni
    - B8 Zona residenziale di completamento ineditata con lotti di piccole dimensioni
  - c) **CITTÀ DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ZTO C)**
    - C1 Zona residenziale di rigenerazione
    - C2 Zona residenziale di espansione

##### DESTINAZIONI D’USO

3. Nelle ZTO del Sistema insediativo residenziale sono ammesse, fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone, le seguenti categorie funzionali, come definite dall’Art. 6 delle presenti NTO:
  - a) residenziale;

- b) turistico-ricettiva;
  - c) direzionale;
  - d) commerciale, con esclusione del commercio all'ingrosso e con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;  
ed ogni altra attività analoga che non risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.
4. Per le finalità di cui agli Artt. 36 e 37, comma 4 del DPR 380/2001, considerato che nelle ZTO B della Città Consolidata Residenziale di cui al precedente comma 2, lett. b) del presente Articolo l'indice di edificabilità coincide con l'esistente, ovvero quanto già costruito alla data di adozione del PI, vengono considerati conformi al presente PI, relativamente ai parametri: H, IC, I<sub>pf</sub>, ed I<sub>f</sub> con i limiti previsti per i lotti non edificati di nuova costruzione, gli interventi realizzati in data antecedente all'adozione del PI stesso (12/04/2022).
5. Per gli edifici esistenti con destinazione non conforme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi che comportano incrementi di volumetria e con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della variazione a destinazioni d'uso non ammesse dal presente Articolo.

## ART. 15 – ZTO A1 A CARATTERE STORICO, ARTISTICO E DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio del Centro Storico di Padova riconoscibili:
  - a) nei tessuti urbani di antica formazione, interni ed esterni alle mura cinquecentesche, che presentano una identità storico-culturale di eccellenza internazionale e sono definiti entro il sistema anulare del Parco delle Mura e delle Acque, di valenza ecologica, paesaggistica, storica e identitaria;
  - b) nei siti sottoposti a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità, identificati:
    - nell'Orto botanico dell'Università Padova, creato nel 1545, iscritto nel dicembre 1997 nella Lista Mondiale dei Beni Culturali Protetti dall'UNESCO in quanto "è all'origine di tutti gli orti botanici del mondo e rappresenta la culla della scienza, degli scambi scientifici e della comprensione delle relazioni tra natura e cultura. Ha largamente contribuito allo sviluppo di molte discipline scientifiche moderne e particolarmente botanica, medicina, chimica, ecologia e farmacia";
    - nel patrimonio afferente al riconoscimento di Padova "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova" (Urbs picta) inserita nella Lista Mondiale dei Beni Culturali Protetti dall'UNESCO, riconosciuta nella Sessione n. 44 del 24/07/2021, in quanto "illustra un modo completamente nuovo di rappresentare la narrazione in pittura, con nuove prospettive spaziali influenzate dai progressi della scienza dell'ottica e una nuova capacità di rappresentare le figure umane, in tutte le loro caratteristiche, compresi i sentimenti e le emozioni. Queste innovazioni segnano una nuova era nella storia dell'arte, producendo un irresistibile cambio di direzione". Comprende otto edifici e complessi monumentali situati in Centro Storico, che ne costituisce la Buffer Zone: Cappella degli Scrovegni, Chiesa dei santi Filippo e Giacomo agli Eremitani, Palazzo della Ragione, Cappella della Reggia Carrarese, Battistero della Cattedrale, Basilica e convento del Santo, Oratorio di San Giorgio, Oratorio di San Michele.
2. Il PI individua il perimetro del Centro Storico, all'interno del quale valgono le previsioni stabilite nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000 (Tavv. della serie "B", comprensiva dei contenuti delle serie "B1" e "B2") e si applicano le norme di cui al presente Articolo e del "Prontuario per la Città dei rioni, la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".
3. Le Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000 individuano:
  - a) gli isolati, suddivisi tra spazi interni e spazi esterni agli isolati;
  - b) le Unità di Piano, definite in classi sulla base del valore culturale prevalente e costituenti Unità Minime di Intervento (UMI), per le quali il PI stabilisce:
    - le destinazioni d'uso ammesse;
    - le modalità di attuazione del PI mediante strumenti attuativi diretti o indiretti (IED, PUA);
    - le modalità di intervento nelle Unità di Piano ordinate nelle classi "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ed "H".

### DESTINAZIONI D'USO

4. Le Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, distinguono le Unità di Piano nelle seguenti categorie, per ognuna delle quali vengono indicate le destinazioni d'uso consentite, fatte salve le specificazioni di cui ai successivi commi 5 e 6:
  - a) Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale  
Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante; sono inoltre consentiti i servizi pubblici e i servizi di interesse generale.
  - b) Unità di Piano destinate a servizi pubblici:  
Sono ammesse le destinazioni d'uso individuate nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000:
    - istruzione (asili nido, scuole di infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di I grado);
    - servizi di interesse comune e servizi religiosi;
    - verde pubblico e attrezzato;
    - istruzione superiore all'obbligo;
    - parcheggi e autorimesse.
 La destinazione specifica delle aree destinate a servizi pubblici può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PI, purché la modifica avvenga tra i suddetti servizi e nel rispetto dei principi generali del PI.

Qualora gli immobili ricompresi nelle Unità di Piano destinate a servizi pubblici siano oggetto di dismissione ed alienazione e/o cartolarizzazione da parte dello Stato, degli Enti territoriali e/o di Enti pubblici o di interesse pubblico, la destinazione a servizi pubblici può essere modificata nelle destinazioni private di cui alla precedente lett. a), previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di un Accordo di Programma o di un'intesa tra il Comune e il soggetto pubblico o di interesse pubblico. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO.

c) Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale:

Sono ammesse le destinazioni d'uso individuate nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000:

- istituzioni religiose;
- aree sistemate a verde;
- attrezzature di interesse comune, al cui interno risultano ammissibili le seguenti destinazioni specifiche: (a) uffici amministrativi, (b) attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere, (c) centri culturali, (d) università, (e) centri di interesse scientifico, (f) attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere, (g) attrezzature assistenziali, (h) attrezzature sociali, (i) poste e telefoni, (l) vigili del fuoco, polizia, carabinieri e altre destinazioni assimilabili, (m) autosilos, (n) impianti tecnologici, (o) cimiteri.

Nelle Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale, la destinazione specifica, con riferimento a quella esistente alla data di adozione del PI (12/04/2022), può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PI, purché la modifica avvenga tra i suddetti servizi e nel rispetto dei principi generali del PI. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO, se non attuata dai soggetti istituzionalmente competenti ai sensi dell'Art. 17, comma 3 del DPR 380/2001. Qualora gli immobili ricompresi nelle Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale siano oggetto di dismissione ed alienazione e/o cartolarizzazione da parte dello Stato, degli Enti territoriali e/o di Enti pubblici o di interesse pubblico, la destinazione a servizi di interesse generale può essere modificata nelle destinazioni private di cui alla precedente lett. a), previa deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione di un Accordo di Programma o di un'intesa tra il Comune e il soggetto pubblico o di interesse pubblico. Tale modifica non costituisce Variante al PI ed è comunque soggetta al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO.

Per le Unità di Piano destinate a servizi pubblici e servizi di interesse generale, di cui alle precedenti lett. b) e c), al fine di favorire una maggiore flessibilità e integrazione del Sistema dei servizi pubblici, è consentita con delibera di Consiglio Comunale la riclassificazione tra le predette Unità di Piano individuate nelle Tavv. di progetto del P.I., nonché la modifica dei parametri urbanistici ed edilizi e delle modalità di intervento. Tali modifiche non costituiscono Variante al PI e sono comunque soggette al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO, se non attuate dai soggetti istituzionalmente competenti ai sensi dell'Art. 17, comma 3 del DPR 380/2001..

5. Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica e artigianale

Le limitazioni ai cambi di destinazione d'uso di cui al presente articolo, oltre che per le motivazioni di cui al precedente art. 6, devono intendersi specifiche condizioni dettate dalla strumentazione urbanistica comunale ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 a tutela della città storica, con riferimento alla presenza della buffer zone dei siti di **"I cicli affrescati del XIV secolo"** e dell'"Orto Botanico" patrimoni UNESCO.

- a) Nell'Unità di Piano di classe "A" è consentita la totale riduzione della superficie calpestabile dell'utilizzazione residenziale in atto, a favore delle altre destinazioni compatibili, al fine di conseguire le finalità del restauro anche mediante una diversa utilizzazione degli spazi.
- b) Nelle Unità di Piano di classe "B", "C", "D" ed "E" è consentita la riduzione parziale della superficie residenziale esistente alla data di adozione del PI (12/04/2022) nel limite del 25% della superficie calpestabile dell'immobile, calcolata escludendo la superficie del piano terra, anche mediante una diversa utilizzazione degli spazi con le finalità di restauro, riqualificazione e rigenerazione dell'immobile e degli spazi di pertinenza.
- c) Nelle Unità di Piano di classe "B", "C", "D" ed "E", ricomprese nel perimetro della porzione di Centro Storico individuato nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000 ("ambiti centrali"), è consentito il cambio di destinazione d'uso in direzionale del piano terra degli edifici purché la SLP destinata a tale uso non sia superiore a 150 mq. e a condizione:
  - che l'attività possa essere localizzata nella parte retrostante dei locali dell'unità immobiliare interessata, con un'unica apertura verso lo spazio pubblico avente funzione di ingresso;
  - che sia mantenuta la possibilità di insediamento di attività commerciali verso lo spazio pubblico, salvaguardando la continuità della "funzione vetrina";

- che sia rispettata la classe di piano e dei caratteri morfologici e storico-ambientali, al fine di garantire la compatibilità con il contesto urbano;  
Sono fatti salvi i casi in cui l'ultima attività legittimamente esercitata all'interno dei locali oggetto di cambio di destinazione d'uso in data antecedente all'adozione del PI (12/04/2022) fosse direzionale come definito dall'Art. 6, comma 2, lett. d) delle presenti NTO.
  - d) Nelle Unità di Piano di classe "B", "C", "D" ed "E" ai piani terra è sempre consentito il cambio d'uso in commerciale, fermo restando quanto previsto al successivo punto h);
  - e) In tutte le classi di Unità di Piano è consentita la trasformazione delle soffitte per usi residenziali senza modificare la quota attuale dei solai, a meno che tale modifica non sia necessaria per realizzare gli interventi di restauro. Nelle Unità di Piano di classe "E" tale recupero è consentito anche con traslazione degli orizzontamenti privi di valore culturale.  
Tali interventi si attuano attraverso IED, nel rispetto dei parametri dimensionali di cui alla LR 51/2019.
  - f) La modifica di utilizzazione di pubblici esercizi di valore storico-ambientale o comunque anteriori al 1936, nonché di attività e/o attrezzature di interesse pubblico: sociali, assistenziali, culturali-ricreative (cinema, teatri, etc.), è consentita previa delibera del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal PI.
  - g) L'insediamento di nuove attività artigianali per l'artigianato artistico e di servizio è ammesso nel rispetto della normativa vigente in materia di tutela dell'ambiente.
  - h) Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:
    - i magazzini o depositi all'ingrosso con superficie lorda di pavimento superiore a 250 mq;
    - mostre od attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;
    - attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti;
    - tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, etc. che, a giudizio del Comune, siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico o che comportino aggravamenti nel sistema del traffico e di parcheggio nella zona;
    - nuovi impianti di distribuzione carburante; per gli impianti esistenti valgono le disposizioni di legge e regolamento vigenti;
    - nella porzione di Centro Storico individuato nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000 ("ambiti centrali") non è consentita la modifica della destinazione d'uso, neanche nell'ambito della stessa categoria funzionale, dei piani per la creazione di autorimesse/posti auto.
6. Unità di Piano destinate a servizi pubblici e servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e per il Sistema del Prato della Valle  
Per le Unità di Piano inedificate destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e il Sistema del Prato della Valle sono consentite, previa deliberazione del Consiglio Comunale, in via provvisoria e fino all'attuazione delle opere pubbliche previste dal PI, utilizzazioni diverse purché non vengano realizzati manufatti o installazioni fisse nel soprassuolo.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

7. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI e ulteriori limiti previsti dalle presenti NTO, si attuano attraverso:
- a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, compresa la ricomposizione delle superfetazioni; la demolizione e ricostruzione è definita nelle singole Unità di Piano.  
Gli interventi diretti:
    - devono essere attuati nel rispetto dei valori culturali e delle conseguenti modalità di intervento stabilite per ciascuna classe di Unità di Piano;
    - devono essere riferiti alle singole Unità di Piano e possono riguardare anche singole parti dell'Unità di Piano. Qualora l'intervento interessi unità immobiliari il cui confine catastale non coincida con il perimetro dell'Unità di Piano, l'intervento è consentito nel rispetto delle specifiche modalità di intervento.
  - b) PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), per interventi ricomposizione morfologica di edifici e/o parti di tessuto urbano, compresa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di volumetria, nel rispetto dei valori culturali e delle conseguenti modalità di intervento stabilite per ciascuna classe di Unità di Piano.  
Gli interventi indiretti devono essere attuati:

- all'interno delle aree definite "Zona di degrado in centro storico" e perimetrata nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000;
- all'interno delle aree definite "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in centro storico" e perimetrata nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000;
- all'interno delle aree riferite all'intera Unità di Piano perimetrata nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, per interventi di demolizione e ricostruzione con diversi sagoma e sedime se non diversamente previsto.

La formazione di nuovi volumi, all'interno delle aree definite "Zona di degrado in centro storico" o "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in centro storico" è consentita solo se finalizzata al recupero edilizio o al riordino urbanistico degli immobili compresi nelle Unità di Piano. La capacità edificatoria prevista dal PUA:

- viene definita in rapporto e nel rispetto dei caratteri morfologici delle Unità di Piano interessate e dei caratteri ambientali e paesaggistici di valore culturale;
- non deve comunque superare l'indice di edificabilità di 3,0 mc/mq, riferito alla superficie totale delle Unità di Piano interessate dal PUA, escluse le aree per dotazioni territoriali esistenti; il Comune si riserva la facoltà di ammettere, nei piani il cui indice esistente sia superiore a 3,00 mc/mq e per le finalità di cui ai precedenti commi, un indice di edificabilità maggiore nei limiti del volume esistente senza diminuzione della superficie scoperta.

Per le distanze si applica la disciplina di cui all'Art. 5, fatte salve diverse previsioni di PUA con previsioni planivolumetriche.

- c) PCC, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, e non siano previsti aumenti volumetrici.
8. Nelle Tavv. di progetto del PI è individuato l'ambito oggetto di Accordo di Programma (AdP) per la realizzazione del "Nuovo Polo della Salute – Ospedale Policlinico di Padova" e nel quale si applicano le norme di cui all'AdP. Negli ambiti oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) convenzionato si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni urbanistiche.
9. È sempre consentito il ricorso al PUA (che assume i contenuti e l'efficacia del PdR di iniziativa pubblica o privata), comprendente una o più Unità di Piano, al fine di un migliore coordinamento degli interventi edilizi ed urbanistici.
10. Ai sensi dell'Art. 3, comma 4, lett. a), b), e) della LR 14/2019, in tutte le Unità di Piano, per gli edifici esistenti non trovano applicazione gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7 della succitata Legge.
11. Per gli edifici esistenti con destinazione non conforme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della variazione a destinazioni d'uso non ammesse dal presente Articolo.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE UNITÀ DI PIANO

12. Le Unità di Piano sono articolate nelle classi rappresentate con le lettere "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G" ed "H" nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, definite sulla base del valore culturale prevalente rilevato, per ognuna vengono definite le modalità di intervento secondo la tabella seguente.

<b>Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1</b>		
<b>Unità di Piano</b>	<b>Definizione</b>	<b>Modalità di intervento</b>
Classe "A"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici anteriori al 1811 con carattere di permanenza storica e di particolare valore architettonico e urbanistico</li> <li>- Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 e di particolare valore architettonico e urbanistico</li> </ul>	<p><b>RESTAURO SCIENTIFICO – Modalità di tipo "A"</b></p> <p><u>Modalità di intervento</u> Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro scientifico ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;</li> <li>b) restauro o ripristino degli ambienti interni;</li> <li>c) ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;</li> <li>d) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;</li> <li>e) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;</li> <li>f) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi e stilistici dell'immobile;</li> </ul>

**Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1**

Unità di Piano	Definizione	Modalità di intervento
		<p>g) restauro o ripristino degli spazi scoperti.</p> <p>Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "B", "C", "D" nei casi previsti al successivo comma 13 .</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u> Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "B"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici anteriori al 1811 con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) carattere di permanenza storica e di valore documentale</li> <li>b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di particolare valore architettonico ed urbanistico</li> </ul> </li> </ul>	<p><u>RESTAURO – Modalità di tipo "B"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u> Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;</li> <li>b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di importanza;</li> <li>c) conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;</li> <li>d) consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;</li> <li>e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;</li> <li>f) restauro o ripristino degli spazi scoperti;</li> <li>g) ripristino tipologico mediante:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, etc.);</li> <li>- ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e delle aree scoperte (corti, chiostrì, etc.);</li> <li>- ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).</li> </ul> </li> </ul> <p>Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "C", "D" nei casi previsti al successivo comma 13 . Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u> Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "C"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici anteriori al 1811 con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di particolare valore architettonico ed urbanistico</li> <li>b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di valore documentale</li> </ul> </li> <li>- Edifici che risalgono al periodo 1811-1936 e di valore documentale</li> </ul>	<p><u>RESTAURO – Modalità di tipo "C"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u> Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro ed esclusivamente mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) restauro o ripristino delle parti esterne; sono consentiti interventi di ricomposizione dei prospetti anche mediante limitate modifiche alle dimensioni delle aperture esistenti con possibilità per i prospetti interni di realizzare nuove aperture nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;</li> <li>b) restauro o ripristino degli ambienti interni qualora vi siano elementi di importanza;</li> <li>c) adeguamento delle altezze minime dei locali a quelle stabilite dal RE senza modifica della quota delle finestre, della linea di gronda e di colmo;</li> <li>d) sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno degli edifici secondo quanto stabilito dal RE;</li> <li>e) inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, decorativi e costruttivi dell'immobile;</li> <li>f) consolidamento e rinnovo delle strutture esteso a larghe parti dell'edificio;</li> <li>g) restauro o ripristino degli spazi scoperti;</li> </ul>

**Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1**

Unità di Piano	Definizione	Modalità di intervento
		<p>h) ripristino tipologico mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di uso collettivo (androni, blocchi scale, portici, ecc.);</li> <li>- ripristino della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra le unità edilizie preesistenti e le aree scoperte (corti, chiostri, ecc.);</li> <li>- ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio (partitura delle finestre, ubicazione di elementi principali ed elementi particolari).</li> </ul> <p>Sono consentiti gli interventi stabiliti per le classi "D" nei casi previsti al successivo comma 13. Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A" e "B".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u> Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "D"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici anteriori al 1811 con:               <ul style="list-style-type: none"> <li>a) carattere di permanenza storica limitato alla facciata e di valore documentale</li> <li>b) carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e che hanno subito modifiche riduttive dei loro valori</li> </ul> </li> <li>- Edifici che risalgono al periodo 1811-1936</li> <li>- Edifici posteriori al 1936 e di valore documentale</li> </ul>	<p><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – Modalità di tipo "D"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u> Gli interventi devono essere attuati con la tecnica del restauro per le parti di valore culturale. Le opere di trasformazione edilizia dovranno avvenire senza alterazione dei valori architettonici, costruttivi e tipologici degli edifici mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ricomposizione degli spazi interni con modifiche di tutte le strutture principali e secondarie dell'edificio e dei caratteri distributivi;</li> <li>b) ricomposizione o trasformazione delle parti esterne con formazione di un nuovo apparato di facciata;</li> <li>c) restauro, ripristino o ricomposizione degli spazi scoperti.</li> </ul> <p>Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A", "B" e "C".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u> Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "E"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici posteriori al 1936</li> </ul>	<p><u>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA – Modalità di tipo "E"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u> Sono consentite opere di trasformazione nei limiti stabiliti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dall'Art. 3, lett. d) del DPR 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione, con modifica della sagoma e sedime nel limite del 10% dell'esistente, senza aumento di volume. Tali interventi si attuano attraverso IED. Nelle Unità di Piano del "Sistema Bastionato" gli ampliamenti sono vietati.</p> <p>Sono sempre ammessi gli interventi stabiliti per le classi "A", "B", "C" e "D".</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u> Sono consentite modifiche alle destinazioni d'uso nel rispetto di quanto indicato al precedente comma 4 e seguenti, e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità di intervento.</p>
Classe "F"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree edificate con edifici da demolire</li> </ul>	<p><u>DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE – Modalità di tipo "F"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u> Gli edifici ed i manufatti edilizi esistenti devono essere demoliti allo scopo di sistemare l'area secondo le destinazioni d'uso stabilite dal PI. L'intervento di demolizione determina il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 11.</p> <p>Fino alla demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione or-</p>

### Modalità di intervento nelle Unità di Piano in ZTO A1

Unità di Piano	Definizione	Modalità di intervento
		<p>dinaria e straordinaria come definiti dall'Art. 3, comma 1, lett. a) e b) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari.</p> <p><u>Destinazioni d'uso</u> Fino alla demolizione non è consentita la modifica della destinazione d'uso, fatti salvi gli interventi di riuso temporaneo come definiti dall'Art. 8 della LR 14/2017.</p>
Classe "G"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree da mantenere inedificate</li> </ul>	<p><u>NON EDIFICAZIONE – Modalità di tipo "G"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u> È vietato ogni tipo di intervento, fatta eccezione per la sistemazione a verde e per l'eventuale installazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo.</p>
Classe "H"	<p>Comprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree non edificate già disciplinate da strumento urbanistico attuativo, approvato in data anteriore al 19 marzo 1990.</li> <li>- Aree edificate e non edificate, sottoposte alla formazione di strumento urbanistico attuativo, individuate nelle Tavv. di progetto del PI e/o con Permesso di Costruire sottoposto a DCC nel caso di realizzazione di servizi pubblici e/o interesse pubblico.</li> </ul>	<p><u>NUOVA EDIFICAZIONE – Modalità di tipo "H"</u></p> <p><u>Modalità di intervento</u> Gli interventi sono disciplinati dal PUA approvato eventualmente prorogato nei termini di Legge. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione delle opere valgono le seguenti disposizioni: a) per la parte attuata continua a valere la disciplina stabilita dal PUA; b) per la parte non attuata la disciplina edilizia verrà stabilita da un nuovo PUA redatto in conformità alle norme di cui al precedente comma 7, lett. b).</p>

- L'Unità di Piano può comprendere anche immobili o parti di immobili di diverso valore, ivi comprese parti dell'immobile o degli immobili di valore culturale prevalente. Il diverso valore culturale può essere rilevato nelle Tavv. di progetto del PI, nelle schede di analisi e dalle analisi preliminari alla progettazione. In tal caso negli immobili con valore culturale diverso da quello prevalente, ivi comprese specifiche parti individuate all'interno dell'immobile di valore culturale prevalente, possono essere consentite, sulla base del parere favorevole della Commissione Locale Paesaggio (CLP), modalità di intervento attribuite ad altre classi di Unità di Piano senza modificare la classe definita dal PI.
- La classe attribuita a singole Unità di Piano può essere modificata, al massimo di un grado e limitatamente alle modalità di intervento di tipo "B", "C", "D", "E", alle seguenti condizioni:
  - parere favorevole della Commissione Locale Paesaggio (CLP);
  - deliberazione di Consiglio Comunale;
 senza che ciò comporti Variante al PI, qualora le analisi presentate documentino un valore culturale prevalente diverso da quello attribuito dal Piano degli Interventi. Tale norma non si applica alle Architetture del '900 censite dal PTRC della Regione Veneto.
- L'aggiornamento delle Tavv. del PI in scala 1:1.000 e della cartografia di base è un'attività continuativa a cura del Settore Urbanistica e Servizi Catastali finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PI stesso. Tale attività è consentita previa determina dirigenziale, senza che ciò comporti Variante al PI, purché le modifiche interessino:
  - l'aggiornamento degli elaborati allo stato di fatto, con particolare riferimento agli strumenti attuativi diretti e indiretti, previgenti e nuovi, e relativi interventi realizzati;
  - il recepimento di modifiche legislative e normative sovraordinate;
  - il recepimento di modifiche dei vincoli e piani sovraordinati;
  - il recepimento di modifiche relative ad opere pubbliche e di interesse pubblico.

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL SISTEMA BASTIONATO, PRATO DELLA VALLE E CITTÀ GIARDINO

#### 16. Sistema Bastionato (Parco delle Mura e delle Acque)

Il Sistema Bastionato, individuato nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, è costituito dalla cinta bastionata, dalle porte, dai ponti, dalle garitte daziarie e dalle Unità di Piano comprese nelle "aree del sistema bastionato", riconoscibili in parte nelle porzioni di territorio interessate dal Parco delle Mura e delle Acque.

Tutti gli immobili ricompresi all'interno del Sistema Bastionato possono essere espropriati per l'attuazione degli interventi pubblici finalizzati all'implementazione del progetto del Parco delle Mura e delle Acque.

Tutti gli interventi devono essere diretti alla conservazione del monumento e dell'intero sistema, alla eliminazione delle superfetazioni, alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi, compresi quelli interni al monumento, a garantire l'uso pubblico e ad assicurare i requisiti di riconoscibilità, visibilità e fruibilità.

A tal fine, salvo quanto previsto dal Prontuario per gli spazi pubblici e di uso pubblico, all'interno del Sistema Bastionato:

- a) non è consentita la costruzione di nuovi edifici e manufatti salvo la realizzazione di spazi per parcheggi esclusivamente all'interno del sedime dell'edificio, nonché la realizzazione nel sottosuolo di reti tecnologiche;
- b) gli interventi negli immobili sono definiti dalle classi di appartenenza delle relative Unità di Piano e sono subordinati, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, alla demolizione delle superfetazioni individuate nelle analisi preliminari all'intervento;
- c) gli interventi relativi alla cinta bastionata, alle porte e ai ponti devono essere attuati secondo la tecnica del restauro scientifico;
- d) gli interventi sulle aree scoperte già utilizzate da impianti sportivi possono essere solo di manutenzione ordinaria o di messa in sicurezza per la corretta fruizione delle strutture;
- e) la sistemazione delle aree scoperte, definite come aree di tutela, aree a verde, aree a parco, deve assicurare i requisiti di visibilità o riconoscibilità del sistema. In particolare per le aree a verde ed a parco gli interventi devono prevedere nelle:
  - "Aree di tutela", la sistemazione delle aree a prato e/o giardino.
  - "Aree a verde", la sistemazione delle aree a prato con ricomposizione degli originari livelli della fossa e degli antichi andamenti delle scarpate, nonché, previo parere del Settore Verde pubblico, la liberazione delle aree dalle alberature.
  - "Aree a parco", la sistemazione a parco con la piantumazione e la conservazione di alberature, la ricomposizione del terrapieno interno, assicurando che tali interventi non pregiudichino né il manufatto né la visuale dello stesso.

Nelle aree a verde ed a parco non sono ammesse quelle attività che pregiudicano i valori culturali dei manufatti esistenti e l'ambiente naturale del sito, come le manifestazioni e le attrezzature che danneggiano in modo irreversibile i tappeti erbosi e gli elementi vegetali, o impediscono la visuale del sistema bastionato.

- f) la demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al presente comma, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 11.

#### 17. Sistema Prato della Valle

Il Sistema Prato della Valle, individuato nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, comprende l'area del Prato della Valle, l'area dell'ex Foro Boario, l'area del Campo Appiani e l'area del Velodromo Monti.

L'area comprendente l'ex Foro Boario, il Campo Appiani ed il Velodromo Monti è assoggettata ad un intervento di riqualificazione urbana diretto alla qualificazione fisica e funzionale degli spazi e la sua realizzazione potrà avvenire attraverso la preventiva approvazione di un Piano Guida o Masterplan, che preveda:

- il collegamento funzionale e morfologico dell'area con il Prato della Valle e il contiguo Sistema Bastionato;
- il recupero del corso d'acqua dell'Alicorno.

In assenza di Piano Guida o Masterplan complessivo dell'area e nel rispetto dei vincoli ex D.Lgs 42/2004 sono comunque ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) spazi per la cultura, lo sport, il tempo libero e per servizi;
- b) attività culturali, commerciali, artigianali di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinanti, turistiche e di servizio pubblico o di interesse pubblico;
- c) autorimessa con funzione di parcheggio pubblico;
- d) verde pubblico e spazi pedonali.

Per l'area del Prato della Valle valgono le disposizioni di cui all'Art. 5 del Prontuario.

#### 18. Città Giardino

La Città Giardino (o quartiere "Vanzo"), individuata nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, comprende le parti di territorio poste nella porzione sud-occidentale del Centro Storico: i confini sono definiti da via A. Cavalletto e via P. Paoli a nord, via San Pio X a ovest, Torrione Alicorno e piazzale Santa Croce a sud, Corso Vittorio Emanuele II a est. Si tratta di un quartiere sorto in modo organico sulla base delle previsioni urbanistiche del Piano Regolatore edilizio "Quartieri centrali e quartiere Vanzo" degli anni Venti. È costituito da isolati a morfologia regolare caratterizzati dalla presenza di ville e palazzine, con ampi giardini e spazi scoperti, viali alberati, spazi ciclabili e pedonali per la mobilità dolce.

Il PI prevede la salvaguardia dell'assetto urbanistico e tipologico esistente, vietando la modificabilità della morfologia degli isolati e dei tracciati stradali, dei viali alberati e degli elementi ordinatori caratterizzanti il quartiere.

I filari alberati posti lungo le strade principali e secondarie vanno mantenuti, le eventuali sostituzioni che si rendessero necessarie per comprovati motivi di ordine botanico vanno effettuate con le medesime essenze, e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Piano del Verde del Comune di Padova. È consentita la riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso l'integrazione delle reti della mobilità dolce e l'introduzione di misure per la moderazione del traffico.

Gli interventi, oltre al rispetto dei valori culturali e delle conseguenti modalità di intervento stabilite per ciascuna classe di Unità di Piano, devono prevedere il mantenimento dei caratteri morfologici del tessuto edificato e degli spazi aperti: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente (fatta salva la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni regionali), dotazioni arboree e arbustive delle aree scoperte e indice di permeabilità preesistente.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER I SITI SOTTOPOSTI A TUTELA DALL'UNESCO E RELATIVA BUFFER ZONE

19. Al fine di tutelare i siti proclamati dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità (Orto Botanico e 8 siti "I cicli affrescati del secolo XIV di Padova"), gli interventi urbanistico-edilizi all'interno della Buffer Zone (coincidente con il perimetro del Centro Storico) dovranno essere accompagnati da apposita relazione tecnica con la quale:

- a) siano valutati gli impatti degli interventi che possono avere un effetto, anche indiretto, sul Patrimonio Culturale dell'Umanità;
- b) siano fornite indicazioni per mitigare o eliminare gli impatti negativi eventualmente riscontrati.

All'interno dei perimetri dei beni iscritti al sito UNESCO i progetti per il rifacimento o rivisitazione delle facciate degli edifici (compresi rivestimenti, cappotti, cambio colore, etc.) dovranno essere corredati da foto inserimento che evidenzino e dimostrino l'integrità della percezione visiva e di insieme dei siti tutelati.

20. I progetti di aree ed immobili situati in Buffer Zone dei siti UNESCO di cui al precedente comma, relativi ad interventi che comportino la demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria, dovranno dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e di insieme dei siti sottoposti a tutela dall'UNESCO, con particolare riferimento ai coni visuali originati dalle direttrici principali di accesso al Centro Storico. Tali progetti dovranno essere corredati, oltre che dalla documentazione prevista dall'Art. 8.3 del Regolamento Edilizio (RE), anche da foto-inserimenti che evidenzino e dimostrino l'integrità della percezione visiva e di insieme dei siti tutelati.

21. Per quanto non disciplinato nei precedenti commi, si richiamano le strategie, gli obiettivi e le azioni contenute nei Piani di Gestione di cui alla Legge 77/2006.

#### 22. Area di tutela dell'Orto Botanico

L'area di tutela dell'Orto Botanico, individuata come Buffer zone nelle Tavv. di progetto del PI in scala 1:1.000, è costituita dall'Orto Botanico e dalle Unità di Piano ricomprese nel suddetto perimetro.

All'interno dell'area di tutela dell'Orto Botanico gli interventi sono finalizzati al restauro dei siti storici ed alla ricomposizione funzionale, morfologica ed ambientale degli stessi; a tal fine all'interno di detta area:

- a) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b e, c) del DPR 380/2001, nel rispetto dei valori culturali e delle conseguenti modalità di intervento stabilite per ciascuna classe di Unità di Piano. Sono fatte salve disposizioni più restrittive per gli immobili sottoposti a tutela diretta con Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 06/11/1990 e 27/05/1991 ai sensi della Legge 1089/1939, ora D.Lgs 42/2004;
- b) non sono consentiti, per una fascia di 40 ml, come indicato nelle Tavv. di progetto del PI, scavi nel sottosuolo per realizzare garages o locali di servizio, salvo la realizzazione di reti tecnologiche nel sottosuolo;
- c) non sono consentite trasformazioni delle aree scoperte se non di restauro dei siti storici o di reintegrazione del sistema vegetazionale ed ambientale;
- d) sono consentiti interventi di ricomposizione morfologica mediante Piani di Recupero e Piani Particolareggiati secondo quanto previsto al precedente comma 7, lett. b) e con le seguenti prescrizioni:
  - la ricomposizione dei volumi deve essere prevista in allontanamento dal confine dell'Orto Botanico;
  - le aree scoperte di progetto devono essere sistemate secondo quanto indicato alla precedente lett. c);
  - sono vietati gli scavi per la realizzazione di interventi per realizzare parcheggi o altre destinazioni d'uso.
- e) sono consentiti interventi per l'ampliamento dell'Orto Botanico, la realizzazione di spazi per la ricerca e la didattica, la riorganizzazione fisica e funzionale degli spazi nelle Unità di Piano costituite con il progetto per l'ampliamento dell'Orto, nei limiti dei parametri urbanistici indicati al successivo comma 16 (area n. "13" riportata nella tabella "Zona di degrado in centro storico"). Gli interventi dovranno essere disciplinati da Piani di Recupero redatti ed approvati coerentemente con le direttive e prescrizioni definite da un Piano Guida del sistema delle aree dell'Orto Botanico e del Centro Giovanile Antonianum.

I PUA e i titoli abilitativi edilizi riguardanti immobili compresi all'interno dell'area di tutela dell'Orto Botanico, rispettivamente approvati e rilasciati prima della data di adozione della Variante parziale per la "Zona del Centro Storico" (21/11/1994), conservano la loro validità per il tempo stabilito sulla base del relativo provvedimento e, per quanto concerne i PUA, per il tempo stabilito per l'esecuzione nell'atto di approvazione, eventualmente prorogabile entro i massimi termini di legge. Decorso tale termine valgono le previsioni del PI in vigore.

#### SUPERFETAZIONI

23. Per superfetazioni si intendono le aggiunte a manufatti o saturazioni di spazi, costituenti parti incongrue all'impianto edilizio o fondiario originario e agli ampliamenti organici dei medesimi. Negli interventi che interessano l'intera Unità di Piano, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 16, i manufatti individuati come superfetazioni, a seguito delle analisi preliminari alla progettazione, devono essere demoliti. Previo parere della Commissione Locale di Paesaggio (CLP), potrà essere autorizzato il recupero anche totale del relativo volume edilizio, purché venga utilizzato per ampliamenti organici dell'edificio sulla base di un progetto orientato alla riqualificazione complessiva degli edifici e degli spazi, senza diminuire la superficie scoperta; qualora tale finalità non possa essere raggiunta i volumi legittimamente autorizzati previa demolizione dei manufatti, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio.

#### DEMOLIZIONI ACCIDENTALI

24. Nel caso di crolli, parziali o totali, dovuti ad eventi eccezionali e non intenzionali, può essere consentita la ricostruzione, ad esclusione delle superfetazioni, nei limiti del volume e della superficie utile preesistente.

#### LOCALI INTERRATI

25. La realizzazione di nuovi locali nel sottosuolo degli edifici e delle aree coperte e scoperte è consentita esclusivamente nell'ambito di PUA o delle Unità di Piano delle classi D, E, H, nonché negli edifici delle medesime classi, a condizione che gli stessi abbiano le caratteristiche di locali di servizio e, inoltre, tale realizzazione avvenga nel rispetto delle disposizioni stabilite per l'intero ambito della classe di Unità di Piano di appartenenza.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

26. Gli strumenti urbanistici attuativi all'interno delle aree individuate nelle Tavv. di progetto del PI con grafia di "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in centro storico" o di "Zona di degrado in centro storico" e specificatamente evidenziate con numero identificativo devono rispettare le prescrizioni particolari riportate nelle tabelle seguenti.

<b>Perimetri "Zona di degrado in centro storico"</b>	
<b>N°</b>	<b>Prescrizione particolare</b>
3	L'edificazione dovrà avvenire in aderenza all'edificio esistente in adiacenza al confine di proprietà e sulla parete non finestrata, inoltre dovrà avvenire a filo del marciapiede; l'altezza dovrà essere in armonia con quella dell'edificio succitato e con un massimo di 3 piani fuori terra.
4	L'indice edificabilità è fissato in 1,5 mc/mq e riferito alla sola area parrocchiale in proprietà all'atto dell'adozione della Variante al PRG per il Centro Storico; pertanto l'indice di edificabilità sopra determinato non potrà essere applicato al campo da calcio limitrofo che invece dovrà rientrare nello studio dell'organizzazione generale dell'area.
13	Gli interventi sono subordinati alla formazione di un PUA esteso all'Unità di Piano delle aree del Centro Giovanile Antonianum, con le seguenti prescrizioni: a) è prevista la conservazione dei fabbricati esistenti, e la demolizione delle strutture non principali od accessorie; b) è consentita la realizzazione di nuovi edifici, nei limiti di un indice di edificabilità di 1,2 mc/mq ed una superficie coperta totale non superiore al 25% della superficie Unità di Piano. L'area scoperta potrà essere utilizzata per attrezzature sportive, eventualmente copribili nella misura massima del 25% dell'area destinata ad attrezzature sportive.
17	Il nuovo edificio dovrà rispettare l'allineamento a filo strada; il volume totale del PUA non potrà essere superiore a 1.600 mc.
18	L'indice di edificabilità massimo è pari a 2,95 mc/mq.
19	L'indice di edificabilità massimo è pari a 5,0 mc/mq.
23	È consentita la realizzazione di interventi per l'ampliamento degli spazi esistenti purché tali interventi non superino il limite di nuovi 1.500 mc.
25	L'indice di edificabilità massimo previsto dal PdR è pari a 2,5 mc/mq. Il PdR dovrà prevedere uno spazio, interamente permeabile ed accessibile da via P. Canal, destinato a "Servizi Pubblici – Verde pubblico e attrezzato", pari ad una superficie non inferiore a 2.500 mq, costituente parte del dimensionamento del PI.

26	L'intervento è subordinato all'acquisizione di una dichiarazione dell'Università di assenza di interesse all'acquisizione dell'immobile nonché al mantenimento della validità degli impegni assunti dalla ditta con Atto d'Obbligo.
27	L'indice di edificabilità massimo è pari a 3,5 mc/mq.

**Perimetri "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in centro storico"**

N°	Prescrizione particolare
6	L'indice di edificabilità massimo è pari a 1,5 mc/mq, riferito all'intera area; il volume dovrà sorgere sul lotto di dimensione più piccola a sud di via Scalcerle, con lo scopo di "ricucire" l'edificazione esistente; il lotto a nord di via Scalcerle, sistemato ad orto, dovrà rimanere ineditato in quanto cono visuale di estrema importanza, verso la Basilica del Santo.
10	L'indice di edificabilità massimo è pari a 5,5 mc/mq.
11	L'indice di edificabilità massimo è pari a 4,5 mc/mq.

## **ART. 16 – ZTO A2 EDIFICI ED AMBITI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE ISOLATI**

---

### DEFINIZIONE

1. Comprendono gli edifici e i complessi speciali di valore storico, architettonico e testimoniale, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, esterni al perimetro del Centro Storico e inglobati prevalentemente nei tessuti della città consolidata o situati in ambito agricolo.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi si attuano attraverso IED, nel rispetto dei valori storici, architettonici, testimoniali e ambientali degli edifici e delle relative aree di pertinenza.
4. Ai sensi dell'Art. 3, comma 4, lett. a), b), e) della LR 14/2019, in tutte le aree ricomprese nelle ZTO A2, per gli edifici esistenti non trovano applicazione gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7 della succitata Legge.
5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria, fatte salve disposizioni specifiche per immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi del D.Lgs 42/2004, per i quali prevalgono i decreti di vincolo, anche se meno restrittivi.
6. Il recupero dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza è subordinato alla presentazione di un progetto preliminare accompagnato da una relazione storica, comprensiva di un'analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo a cui il progetto edilizio deve riferirsi; alla luce di tali analisi saranno definite le modalità per il recupero dell'intera unità insediativa, il tipo di intervento ammissibile, compreso l'eventuale recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, e l'eventuale obbligo di eliminazione degli elementi incongrui (superfettazioni, baracche, tettoie, etc.) o la loro trasformazione/riqualificazione (mediante demolizione e ricostruzione o accorpamento) qualora legittime o legittimate.
7. Le norme di cui al presente Articolo si applicano anche per le Architetture del '900, perimetrare nelle Tavv. di progetto del PI, anche se non ricadenti nelle ZTO A2.  
Se a seguito dell'analisi storica di cui al comma 6 non venissero confermati, o venissero solo parzialmente confermati, i valori storici, architettonici e testimoniali delle Architetture del '900 o degli immobili ricompresi in ZTO A2, con apposita delibera del Consiglio Comunale, previo parere della Commissione Locale Paesaggio (CLP), potranno essere aggiornate le modalità di intervento di cui al precedente comma 5 relative a tali edifici nonché l'elenco di cui all'Art. 79, comma 1 delle Norme Tecniche del PTRC della Regione Veneto.  
Per tali immobili sono comunque consentiti gli interventi previsti nelle schede relative alle Architetture del '900.
8. A seguito di segnalazione qualificata da parte chiunque ne abbia interesse (cittadini, enti, associazioni, ordini e collegi professionali, etc.), necessariamente accompagnata da idonea relazione storica, comprensiva di un'analisi della consistenza degli edifici, e previo parere della Commissione Locale Paesaggio (CLP), il Consiglio Comunale potrà aggiornare le schede relative alle Architetture del '900 con una nuova scheda.
9. Gli aggiornamenti di cui ai commi 7 e 8 non costituiscono Variante al PI.

## ART. 17 – ZTO B0 A VERDE PRIVATO

---

### DEFINIZIONE

1. Comprendono i parchi, i giardini di particolare valore naturale, paesaggistico e idrogeologico, le aree libere intercluse nella città consolidata e le aree che seppur edificate sono caratterizzate da un'importante presenza di giardini o parchi non impermeabilizzati. Tali aree concorrono, insieme alle superfici pertinenziali inedificate, a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, con particolare riferimento a:
  - a) il mantenimento e l'incremento della permeabilità dei suoli e la riduzione del rischio idrogeologico;
  - b) la mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore) degli spazi aperti e dei tessuti urbani contigui;
  - c) la riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale;
  - d) la conservazione dell'ambiente urbano data dal rapporto tra il costruito e le aree verdi.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi si attuano attraverso IED, nel rispetto dei valori naturali, paesaggistici e idrogeologici degli spazi scoperti.
4. Ai sensi dell'Art. 3, comma 4, lett. b) della LR 14/2019, in tutte le aree ricomprese nelle ZTO B0, per gli edifici esistenti non trovano applicazione gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7 della succitata Legge, fatti salvi gli interventi per il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni regionali.
5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi che comportano incrementi di volumetria (fatto salvo il recupero dei sottotetti di cui al precedente comma 4) e/o riducano la superficie permeabile, fatta eccezione per l'installazione di strutture di arredo per una superficie coperta non superiore a 25 mq.
6. È prescritto il mantenimento delle alberature e del verde esistente, con obbligo di manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante, fatte salve diverse disposizioni di Regolamenti o Piani di settore per la tutela del verde.
7. Il recupero dei fabbricati mediante demolizione e ricostruzione è subordinato alla presentazione di un progetto di sistemazione e/o potenziamento del verde, contenente ogni indicazione relativa alla sistemazione degli spazi scoperti al fine di garantire la permeabilità degli stessi. Al progetto deve essere allegata una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.
8. La demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al precedente comma 1, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 11.

## ART. 18 – ZTO B1, B2, B3, B4, B5 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO CONSOLIDATE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate per le quali il PI privilegia gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici.
2. Si articolano nelle seguenti ZTO:
  - a) *ZTO B1 residenziale di completamento a bassa densità*  
Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di seconda cintura e nella corona policentrica insediata, caratterizzate da isolati di dimensione e forma variabili, con bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto, con una buona dotazione di aree scoperte a giardino.
  - b) *ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità*  
Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima e seconda cintura, caratterizzate da isolati di medio-piccole dimensioni e a forma regolare, con medio-bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto.
  - c) *ZTO B3 residenziale di completamento a media densità*  
Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima cintura, caratterizzate da isolati a forma regolare, con media densità fondiaria e tipologie edilizie miste.
  - d) *ZTO B4 residenziale di completamento ad elevata densità*  
Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima cintura, ad esempio nei quartieri Arcella, San Giuseppe, Sacra Famiglia e Guizza, caratterizzate da isolati di medio-grandi dimensioni, con elevata densità fondiaria e tipologie edilizie a blocco o plurifamiliare.
  - e) *ZTO B5 residenziale di completamento saturato*  
Comprendono le parti del territorio situate tra il canale Piovego e la stazione ferroviaria, quelle poste prevalentemente a corona della città storica e in alcuni isolati della città consolidata, caratterizzate da isolati a morfologia variabile, totalmente edificati e con prevalenza di edifici a blocco o plurifamiliare.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
  - b) PCC, per interventi che rientrino in una o più delle seguenti casistiche:
    - interventi di cui all'Art. 11, comma 2 della LR 14/2019;
    - interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione; nei casi previsti dall'Art. 8, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo.
5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.
  - a) Lotti edificati con mantenimento dell'esistente (senza demolizione e ricostruzione)  
Gli interventi su edifici esistenti di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
 

<b>V</b>	pari all'esistente
<b>H</b>	pari all'esistente

È inoltre consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, anche mediante l'applicazione dell'Art. 6 della LR 14/2019, con traslazione degli orizzontamenti se necessari.

b) Lotti edificati con demolizione e ricostruzione e/o incrementi di volumetria

Gli interventi su edifici esistenti con demolizione e ricostruzione e/o incrementi di volumetria sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

**If** *Interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della destinazione d'uso (lett. b1 e b2):*

b1) residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari all'esistente;

b2) commerciale o produttiva: SIp di progetto pari all'esistente, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;

*Interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso (lett. b3 e b4):*

b3) da commerciale o produttiva a residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari alla superficie calpestabile esistente moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3,0 ml;

b4) da residenziale, turistico-ricettiva o direzionale a commerciale: SIp di progetto pari alla superficie calpestabile esistente, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;

b5) in alternativa al calcolo del V o della SIp di progetto come sopra definito, la capacità edificatoria può essere determinata secondo le modalità stabilite dall'Art. 11 e dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione";

b6) il V o la SIp di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2), b3), b4) e b5) è incrementabile nel rispetto dell'indice fondiario (If):

≤ 1,5 mc/mq per le ZTO B1

≤ 2,0 mc/mq per le ZTO B2

≤ 3,0 mc/mq per le ZTO B3

≤ 4,0 mc/mq per le ZTO B4

e a condizione che l'intervento garantisca almeno una delle seguenti prestazioni:

a) utilizzo esclusivo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECREd;

b) raggiungimento di almeno il 50% della capacità edificatoria residua mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECREd, a condizione che la prestazione energetica dell'intero edificio rientri nella classe A4;

c) la prestazione energetica dell'intero edificio rientri nella tipologia di "edifici a energia quasi zero" (nZEB) come definiti dall'Art. 2, comma 1, lett. l-octies del D.Lgs 192/2005 e smi.

**Premialità**

Il V o la SIp o la superficie calpestabile è inoltre incrementabile, per le ZTO B1, B2, B3, B4, una volta raggiunto l'If di progetto di cui alla precedente lett. b6), e per la ZTO B5, nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica al volume o alla superficie esistenti, calcolati secondo le modalità sopra definite.

**H**

≤ 9,0 ml per le ZTO B1

≤ 12,0 ml per le ZTO B2

≤ 15,0 ml per le ZTO B3

≤ 21,0 ml per le ZTO B4

≤ 30,0 ml per le ZTO B5

fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

c) Lotti non edificati di nuova costruzione

La nuova costruzione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

**If** ≤ 1,5 mc/mq per le ZTO B1

≤ 2,0 mc/mq per le ZTO B2

≤ 3,0 mc/mq per le ZTO B3

≤ 4,0 mc/mq per le ZTO B4

≤ 5,0 mc/mq per le ZTO B5

**Premialità**

Il V è incrementabile fino ad un massimo del 20% dell'If di progetto sopra definito, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECREd.

**H**

≤ 9,0 ml per le ZTO B1

- ≤ 12,0 ml per le ZTO B2
- ≤ 15,0 ml per le ZTO B3
- ≤ 21,0 ml per le ZTO B4
- ≤ 30,0 ml per le ZTO B5

7. Norme comuni per le ZTO B1, B2, B3, B4, B5

Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- IC** ≤ 40% di Sf per interventi di nuova costruzione  
 ≤ 40% di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con IC esistente < 70%  
 ≤ 50% di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con 70% ≤ IC esistente ≤ 90%  
 ≤ 60% di Sf per interventi di demolizione e ricostruzione con 90% < IC esistente ≤ 100%  
 Negli interventi sugli edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso nel caso di edifici che costituiscono una cortina edilizia risultando in aderenza agli edifici confinanti e avendo il prospetto principale verso la pubblica via (edifici a cortina, etc.).
- lpf** a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione  
 b) ≥ 30% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione  
 c) ≥ 40% di Sf, per interventi di nuova costruzione  
 Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
- Densità arborea** 1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi di volumetria o nuova costruzione
- Dc** si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5  
**Df** si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5  
**Ds** si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5  
**Dz** si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

8. Sono sempre ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi e limitatamente per gli edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983 gli interventi di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria esistente e l'altezza massima, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 100 (cento) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza previsti dall'art. 5 e non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative.

## ART. 19 – ZTO B6 NUCLEO RESIDENZIALE IN AMBITO AGRICOLO

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella campagna insediata policentrica, caratterizzate da forme di edificazione di frangia, a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata, caratterizzate da tipologie edilizie isolate a bassa densità insediativa.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi si attuano attraverso IED, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

a) Lotti edificati con mantenimento dell'esistente (senza demolizione e ricostruzione)

Gli interventi su edifici esistenti di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

**V** pari all'esistente

**H** pari all'esistente

È inoltre consentito il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, anche mediante l'applicazione dell'Art. 6 della LR 14/2019, con traslazione degli orizzontamenti se necessari.

b) Lotti edificati con demolizione e ricostruzione e/o incrementi di volumetria

Gli interventi su edifici esistenti con demolizione e ricostruzione e/o incrementi di volumetria sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

**If** *Interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della destinazione d'uso (lett. b1 e b2):*

b1) residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari all'esistente;

b2) commerciale o produttiva: SIp di progetto pari all'esistente, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;

*Interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso (lett. b3 e b4):*

b3) da commerciale o produttiva a residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari alla superficie calpestabile esistente moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3,0 ml;

b4) da residenziale, turistico-ricettiva o direzionale a commerciale: SIp di progetto pari alla superficie calpestabile esistente, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;

b5) in alternativa al calcolo del V o della SIp di progetto come sopra definito, la capacità edificatoria può essere determinata secondo le modalità stabilite dall'Art. 11 e dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione".

**Premialità**

Il V o la SIp o la superficie calpestabile è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica al volume o alla superficie esistenti, calcolati secondo le modalità sopra definite.

**H** ≤ 9,0 ml

fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

c) Lotti non edificati di nuova costruzione

La nuova costruzione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

**If** ≤ 600 mc per ogni lotto non edificato, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) Sf ≥ 500 mq;

b) If ≤ 0,7 mc/mq;

c) non siano intervenute variazioni alla delimitazione della superficie catastale successivamente al 01/06/1993, alle condizioni stabilite all'Art. 4, comma 12 delle presenti NTO. Qualora il lotto fosse stato frazionato successivamente al 01/06/1993, è comunque concedibile una volumetria massima unitaria pari a 600 mc, per la realizzazione di un unico edificio, con Istanza presentata dagli attuali proprietari, facendo riferimento all'assetto fondiario alla data del 01/06/1993. La dimostrazione dell'assetto fondiario alla data del 01/06/1993, unitamente alla dimostrazione che non si sia già usufruito della predetta volumetria ai sensi della previgente disciplina urbanistica comunale, avverrà mediante ricostruzione documentale e perizia tecnica asseverata sottoscritta da tecnico abilitato. Il nuovo edificio dovrà risultare autonomo, non collegato e/o addossato ad altre costruzioni;

d) l'area deve essere accessibile da strade pubbliche e/o di uso pubblico, esistenti e ricadenti in qualunque zona o area ovvero attraverso le altre aree, con esclusione delle ZTO E ed F; in ogni caso vanno contestualmente realizzati, sistemati e comunque razionalizzati gli accessi e gli allacciamenti ai principali servizi a rete di cui la zona è dotata.

**Premialità**

**H**

non si applica alcuna premialità  
≤ 9,0 ml

5. Norme comuni per le ZTO B6

Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici:

**IC**

≤ 40% di Sf

Negli interventi sugli edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso

**lpf**

a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione

b) ≥ 30% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione

c) ≥ 40% di Sf, per interventi di nuova costruzione

Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.

**Densità arborea**

1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi di volumetria o nuova costruzione

**Dc**

si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

**Df**

si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5

**Ds**

si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5

**Dz**

si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

## ART. 20 – ZTO B7 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INEDIFICATE CON LOTTI DI MEDIE DIMENSIONI

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio inedificate e intercluse nella città consolidata (ex zone di perequazione urbana del PRG), caratterizzate da lotti di medie dimensioni e destinate ad interventi di nuova edificazione a bassa densità, per le quali il PI prevede l'adeguamento e/o l'integrazione delle dotazioni territoriali e l'incremento delle dotazioni vegetali.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi si attuano attraverso PCC o IED assistito da Atto d'obbligo, esteso all'intero ambito perimetrato nelle Tavv. di progetto del PI, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI e quanto di seguito stabilito.  
È consentita l'attuazione per stralci funzionali solo se accompagnata da un Progetto Unitario preliminare, esteso all'intero ambito, approvato in sede di Conferenza di Servizi tra i Settori interessati che valuti la fattibilità dell'intervento, i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi ricompresi nel perimetro della sottozona B7. Per le aree attuate e in corso di attuazione si applicano i parametri urbanistico-edilizi e le norme di cui agli Accordi convenzionali e relativi titoli abilitativi edilizi rilasciati.  
È consentita l'attuazione degli interventi su singoli edifici esistenti e loro pertinenze, secondo i parametri urbanistici ed edilizi di cui all'Art. 18, comma 6, lett. a) e lett. b), punti b1), b2), b3), b4) e b5), e relative modalità di intervento. In tal caso, la capacità edificatoria degli edifici esistenti è aggiuntiva rispetto all'It.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.
 

<b>It</b>	≤ 0,5 mc/mq
<b>Premialità</b>	Il V è incrementabile fino ad un massimo del 20% dell'It di progetto sopra definito, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED.
<b>St da cedere</b>	non inferiore al 50% di St, da destinarsi ad attrezzature (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e alberati). Tale superficie può comprendere anche gli standard urbanistici primari. Qualora le aree da cedere e/o gli standard urbanistici primari risultino di non interesse pubblico ovvero ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 9, comma 10, è consentita la monetizzazione in alternativa alla cessione, fermo restando l'obbligo di mantenere le suddette aree a verde privato permeabile.
<b>H</b>	≤ 12,0 ml
<b>IC</b>	≤ 30% di Sf
<b>lpf</b>	≥ 40% di Sf.
	Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
<b>Densità arborea</b>	1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza
<b>Dc</b>	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5
<b>Df</b>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<b>Ds</b>	si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5
<b>Dz</b>	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

## ART. 21 – ZTO B8 RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INEDIFICATE CON LOTTI DI PICCOLE DIMENSIONI

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio inedificate e poste ai margini della città consolidata, caratterizzate da lotti di piccole dimensioni e destinate ad interventi puntuali di nuova edificazione a bassa densità, per le quali il PI privilegia la tipologia villino per esigenze di natura familiare.

### DESTINAZIONI D'USO

2. È ammessa la destinazione residenziale.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi si attuano attraverso IED assistito da Atto d'obbligo, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.
4. L'attuazione degli interventi di nuova costruzione è subordinata alla realizzazione di un volume residenziale per scopi familiari. L'intervento di nuova costruzione è subordinato alla sottoscrizione di Atto d'obbligo, registrato e trascritto, che assuma i seguenti impegni:
  - a) versamento di un Contributo Straordinario non minore del 50% del plusvalore generato dall'area oggetto di variazione di destinazione urbanistica;
  - b) non alienazione della proprietà o di parte della stessa a soggetti terzi ad eccezione di parenti ed affini entro il quarto grado per almeno 10 (dieci) anni dalla presentazione al Comune della Segnalazione certificata di Agibilità;
  - c) rinuncia agli interventi edilizi in deroga ai regolamenti e strumenti urbanistici comunali (LR 14/2019, etc.).
5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle "Schede interventi di nuova edificazione su lotto" (Elab. C3), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. La nuova costruzione è ammessa limitatamente ai lotti perimetrati nelle Tavv. di progetto del PI e nel rispetto dei seguenti parametri:
 

<b>If</b>	≤ 600 mc per ogni lotto edificabile perimetrato
<b>Premialità</b>	non si applica alcuna premialità
<b>H</b>	≤ 9,0 ml
<b>IC</b>	≤ 40% di Sf
<b>lpf</b>	≥ 40% di Sf
	Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
<b>Densità arborea</b>	1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza
<b>Dc</b>	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5
<b>Df</b>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<b>Ds</b>	si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5
<b>Dz</b>	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

## ART. 22 – ZTO C1 RESIDENZIALI DI RIGENERAZIONE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio degradate, abbandonate, dismesse, sottoutilizzate o con utilizzi incongrui rispetto all'ambito in cui si trovano, per le quali il PI privilegia la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguati standard urbanistici.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria;
  - b) PCC o IED assistito da Atto d'obbligo, per interventi in ambiti con  $St < 5.000$  mq;
  - c) PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, per interventi in ambiti con  $St \geq 5.000$  mq.
4. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale o aree da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato (APP), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP).

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.
  - a) Lotti edificati con mantenimento dell'esistente (senza demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria)  
Gli interventi su edifici esistenti di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o di incrementi di volumetria, sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
 

<b>V</b>	pari all'esistente
<b>H</b>	pari all'esistente
  - b) Lotti edificati con demolizione e ricostruzione  
Gli interventi su edifici esistenti con demolizione e ricostruzione ed eventuale incremento di volumetria sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:
 

<b>It</b>	b1) interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso a residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: V di progetto pari alla superficie calpestabile esistente moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3,0 ml, con It minimo di 0,5 mc/mq. L'It minimo di 0,5 mc/mq si applica anche nel caso di aree impermeabili (piazzali asfaltati, etc.), prive in tutto o in parte di fabbricati; b2) interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della destinazione d'uso a commerciale: SIp di progetto pari alla superficie calpestabile esistente, con It minimo di 0,5 mc/mq, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali. L'It minimo di 0,5 mc/mq si applica anche nel caso di aree impermeabili (piazzali asfaltati, etc.), prive in tutto o in parte di fabbricati; b3) in alternativa al calcolo del V o della SIp di progetto come sopra definito, la capacità edificatoria può essere determinata secondo le modalità stabilite dall'Art. 11 e dalle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione"; b4) il V o la SIp di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2) e b3) è incrementabile fino ad un massimo del 30% della capacità edificatoria sopra definita, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECREO o la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. b5) il V o la SIp di progetto di cui alle precedenti lett. b1), b2) e b3) è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% della capacità edificatoria sopra definita, per interventi in ambiti con $St \geq 5.000$ mq, mediante l'attivazione di una procedura
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

concorsuale, nel rispetto della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.

<b>Premialità</b>	La superficie calpestabile è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica alla superficie calpestabile esistente, calcolata secondo le modalità sopra definite.
<b>St da cedere</b>	non inferiore al 30% di St negli interventi di cui al precedente comma 3, lett. b) e c), da destinarsi ad attrezzature (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e alberati e per le dotazioni territoriali previste dal progetto "Città dei rioni"). La superficie in cessione può comprendere gli standard urbanistici primari a verde. In alternativa alla cessione, la suddetta superficie può essere mantenuta in proprietà privata, con divieto di impermeabilizzazione, o monetizzata qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 9, comma 10. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile verde a terra. Per l'area dell'ex caserma Romagnoli, si prescrive la cessione di una superficie minima pari al 70% della St.
<b>H</b>	≤ 15,0 ml, fatte salve diverse previsioni di PUA e PCC che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi, in armonia con il tessuto urbano circostante.
<b>IC</b>	≤ 40% di Sf Negli interventi sugli edifici esistenti, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria, qualora l'IC esistente sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso
<b>lpf</b>	a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di volumetria b) ≥ 30% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
<b>Densità arborea</b>	1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria
<b>Dc</b>	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5
<b>Df</b>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<b>Ds</b>	si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5
<b>Dz</b>	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

## ART. 23 – ZTO C2 RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale, inedificate, per le quali il PI privilegia la qualificazione degli spazi aperti, la realizzazione di parchi urbani e territoriali, l'integrazione del sistema del verde e delle reti della mobilità dolce.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni di cui all'Art. 14, comma 3 delle presenti NTO.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi si attuano attraverso PUA, esteso all'intero ambito perimetrato nelle Tavv. di progetto del PI e con le modalità di cui al precedente Art. 7. L'ambito oggetto di PUA può comprendere anche aree non contigue ("ad arcipelago").
4. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati:
  - a) gli ambiti soggetti ad Accordo Pubblico Privato (APP) di cui alle "Schede interventi di nuova urbanizzazione" (Elab. C2), nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale e/o dall'Accordo Pubblico Privato (APP);
  - b) gli ambiti nei quali è stato adottato/approvato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI o di eventuali Accordi Pubblico Privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

<b>It</b>	$\leq 0,15 \text{ mc/mq}$ Il V è incrementabile fino ad un massimo del 100% dell'It di progetto sopra definito mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED o la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Il V è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% dell'It di progetto sopra definito, per interventi in ambiti con $St \geq 10.000 \text{ mq}$ , mediante l'attivazione di una procedura concorsuale, nel rispetto della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.
<b>St da cedere</b>	non inferiore al 75% di St, da destinarsi ad attrezzature (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e alberati e per le dotazioni territoriali previste dal progetto "Città dei rioni"). Nel caso di incremento dell'It pari a $0,15 \text{ mc/mq}$ mediante l'utilizzo di crediti edilizi, la St minima di cessione è pari al 70%. Tale superficie non comprende gli standard urbanistici primari, che sono da considerarsi aggiuntivi e dovranno preferibilmente essere ubicati nell'area edificabile privata.
<b>H</b>	$\leq 9,0 \text{ ml}$
<b>IC</b>	$\leq 40\% \text{ di Sf}$
<b>lpf</b>	$\geq 40\% \text{ di Sf}$
<b>Densità arborea</b>	Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
<b>Dc</b>	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5
<b>Df</b>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<b>Ds</b>	si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5
<b>Dz</b>	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

## CAPO 2: SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

### ART. 24 – DEFINIZIONE, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”
- Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”
- Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55 “Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”
- Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR 11/2004”
- Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla LR 11/2004”
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)
- Piano di Assetto del Territorio (PAT)
- Regolamento Edilizio

#### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A1 Usi e modalità di intervento. Intero territorio comunale (10 tavole) scala 1:5.000
- Elab. A3 Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali (LR 50/2012) scala 1:10.000

#### DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

1. Il Sistema insediativo produttivo costituisce il campo preferenziale per rafforzare le condizioni urbanistiche, sociali e imprenditoriali finalizzate all’attivazione di una nuova economia urbana, orientata prevalentemente:
  - a) nella Zona Industriale di Padova;
  - b) nell’asse “Soft City” compreso tra la stazione ferroviaria e il casello autostradale di Padova Est;
  - c) nel sistema del terziario diffuso della Città consolidata.

#### ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

2. Il PI individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) del Sistema insediativo produttivo:
  - D1 Zona industriale di completamento
  - D2 Zona commerciale, direzionale e turistica di completamento
  - D3 Zona polifunzionale della ricerca e dell’innovazione
  - D4 Zona polifunzionale speciale

#### DESTINAZIONI D’USO

3. Nelle ZTO del Sistema insediativo produttivo sono ammesse, fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone, le seguenti categorie funzionali, come definite dall’Art. 6 delle presenti NTO:
  - a) produttiva;
  - b) commerciale, con i limiti e le condizioni stabiliti dall’Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;
  - c) direzionale;
  - d) turistico-ricettiva;
 ed ogni altra attività analoga che non risulti in contrasto con il carattere produttivo della zona.
4. Gli interventi nelle aree individuate con apposito perimetro e campitura SUAP sono disciplinati dalla convenzione e progetto approvati nell’ambito del relativo procedimento.

## ART. 25 – ZTO D1 INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio riconducibili alla zona industriale di Padova (ex ZIP), destinate prevalentemente agli insediamenti produttivi e commerciali esistenti.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
  - a) produttiva;
  - b) commerciale, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali e le seguenti attività: somministrazione di alimenti e bevande (ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, bar, birrerie, pub) per una superficie di somministrazione massima di 300 mq; commercio all'ingrosso; autorimesse a pagamento eseguite da privati e non convenzionate; locali di pubblico spettacolo; impianti di distribuzione di carburante; sale da gioco; agenzie assicurative; agenzie di intermediazione e pratiche automobilistiche; rimessaggio roulotte e camper; edicole; rivendite di generi di monopolio;
  - c) direzionale, ad esclusione dell'insediamento di nuove strutture socio-sanitarie.
3. Nelle aree ricomprese nel perimetro dell'area intermodale sono altresì ammesse le attività finalizzate al potenziamento dell'intermodalità tra la ferrovia e le altre infrastrutture di trasporto, le attività ad esse connesse (magazzinaggio, spedizione e logistica per la raccolta, la conservazione, lo smistamento e la movimentazione delle merci) e le attrezzature per l'interscambio delle merci.
4. È ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni attività insediata con SIp minima pari a 1.000 mq; l'alloggio dovrà avere una SIp non superiore a 120 mq e comunque non maggiore di un terzo della SIp dell'attività insediata.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 che non rientrano nelle casistiche di cui alla successiva lett. b);
  - b) PCC o IED assistito da Atto d'obbligo, per interventi che rientrino in una o più delle seguenti casistiche:
    - interventi che prevedano l'accorpamento di due o più lotti già edificati, con interventi di demolizione e ricostruzione e che a fine intervento costituiscono un unico lotto di  $Sf \geq 15.000$  mq;
    - interventi che prevedano l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

<b>IC</b>	<p>≤ 50% di Sf esclusivamente per destinazioni non produttive</p> <p>≤ 60% di Sf per le destinazioni produttive</p> <p>≤ 65% di Sf, nel caso di interventi che prevedano l'accorpamento di due o più lotti già edificati, con interventi di demolizione e ricostruzione e che a fine intervento costituiscono un unico lotto di <math>Sf \geq 10.000</math> mq</p> <p>≤ 70% di Sf, nel caso di interventi che prevedano l'accorpamento di due o più lotti già edificati, con interventi di demolizione e ricostruzione e che a fine intervento costituiscono un unico lotto di <math>Sf \geq 20.000</math> mq</p> <p>L'IC è inoltre incrementabile di un ulteriore 5% per la realizzazione di tettoie, coperture parcheggi esterni e/o depositi temporanei esterni realizzati con impianti fotovoltaici.</p>
<b>If</b>	<p><math>Slp \leq 1,0</math> mq/mq di Sf, per le destinazioni commerciale e direzionale</p>
<b>Premialità</b>	<p>La superficie coperta e/o la SIp è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, nei limiti di un IC massimo del 70% e fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>La superficie coperta e/o la SIp è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% della capacità edificatoria sopra definita, per interventi in ambiti con <math>Sf \geq 10.000</math> mq e nei limiti di un IC massimo del 70%, mediante l'attivazione di una procedura concorsuale, nel rispetto</p>

della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.

**H** ≤ 25,0 ml, incrementabili a 40,0 ml per magazzini verticali automatizzati, o parti di immobili con particolari esigenze produttive (impianti di molitura, birrifici, etc.).

Sono fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

**lpf** a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di superficie coperta, e per interventi in sopraelevazione

b) ≥ 10% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o per interventi che prevedano incrementi di superficie coperta. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra

c) ≥ 20% di Sf, per interventi di nuova costruzione. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra

Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.

**Dc** si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

**Df** si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5

**Ds** si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5

**Dz** si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

7. Negli interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta, qualora gli indici esistenti IC, lf e H siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.
8. Possono essere frazionate le aree solo nel caso siano garantiti lotti di superficie fondiaria non inferiore a mq 5.000 (cinquemila).

## ART. 26 – ZTO D2 COMMERCIALI, DIREZIONALI E TURISTICHE DI COMPLETAMENTO

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio poste nella città consolidata e lungo i principali assi infrastrutturali, destinate prevalentemente agli insediamenti commerciali esistenti con medio-grandi e grandi strutture di vendita, agli insediamenti direzionali e turistici esistenti e ad altre destinazioni ad essi complementari ed integrative.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
  - a) commerciale, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;
  - b) direzionale;
  - c) turistico-ricettiva.
3. È ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni attività insediata con SIp minima pari a 1.000 mq; l'alloggio dovrà avere una SIp non superiore a 120 mq e comunque non maggiore di un terzo della SIp dell'attività insediata.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi si attuano attraverso IED, fatti salvi gli interventi che prevedono l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione.
5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

<b>IC</b>	≤ 50% di Sf
<b>If</b>	Slp ≤ 1,0 mq/mq di Sf, per le destinazioni commerciali e direzionali V ≤ 3,0 mc/mq di Sf, per le destinazioni turistico-ricettive
<b>Premialità</b>	La SIp e/o il V è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, nei limiti di un IC massimo del 50% e fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica alla superficie o al volume esistenti, calcolati secondo le modalità sopra definite. La SIp e/o il V è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% della capacità edificatoria sopra definita, per interventi in ambiti con Sf ≥ 10.000 mq e nei limiti di un IC massimo del 50%, mediante l'attivazione di una procedura concorsuale, nel rispetto della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.
<b>H</b>	≤ 20,0 ml fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.
<b>lpf</b>	a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di superficie coperta b) ≥ 10% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra c) ≥ 20% di Sf, per interventi di nuova costruzione. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
<b>Dc</b>	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5
<b>Df</b>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<b>Ds</b>	si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5
<b>Dz</b>	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

7. Negli interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta, qualora gli indici esistenti IC, I<sub>f</sub> e H siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

## ART. 27 – ZTO D3 POLIFUNZIONALI DELLA RICERCA E DELL'INNOVAZIONE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio poste lungo l'asse strategico compreso tra la stazione ferroviaria e il casello di Padova Est, per le quali il PI privilegia la rigenerazione multifunzionale e innovativa e la creazione di una rete integrata e attrattiva del terziario e dei servizi di alto livello, delle reti digitali ed energetiche e della mobilità slow.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 6 delle presenti NTO:
  - a) commerciale, con i limiti e le condizioni stabiliti dall'Art. 29 delle presenti NTO per gli esercizi commerciali;
  - b) direzionale;
  - c) turistico-ricettiva;
  - d) produttiva, limitatamente alle destinazioni produttive esistenti.
3. È ammessa la costruzione di un solo alloggio per ogni attività insediata con Slp minima pari a 1.000 mq; l'alloggio dovrà avere una Slp non superiore a 120 mq e comunque non maggiore di un terzo della Slp dell'attività insediata.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi si attuano attraverso IED, fatti salvi gli interventi che prevedono l'adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione.
5. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
6. Gli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica ricompresi negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) del PAT possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche in misura inferiore alla quantità minima prevista dagli Artt. 3, 4 e 5 del DM 1444/1968, o con rapporti tra le varie tipologie di standard diversi da quelli di cui al precedente Art. 9, comma 2, alle condizioni stabilite dall'Art. 11, comma 5 della LR 14/2019.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

<b>IC</b>	≤ 50% di Sf
<b>If</b>	Slp ≤ 1,0 mq/mq di Sf, per le destinazioni commerciali e direzionali V ≤ 3,0 mc/mq di Sf, per le destinazioni turistico-ricettive
<b>Premialità</b>	La Slp e/o il V è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, ad esclusione delle destinazioni produttive e fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica alla superficie o al volume esistenti, calcolati secondo le modalità sopra definite. La Slp e/o il V è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% della capacità edificatoria sopra definita, per interventi in ambiti con Sf ≥ 10.000 mq, mediante l'attivazione di una procedura concorsuale, nel rispetto della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.
<b>H</b>	≤ 25,0 ml fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.
<b>lpf</b>	a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di superficie coperta b) ≥ 10% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra c) ≥ 20% di Sf, per interventi di nuova costruzione. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
<b>Dc</b>	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

- Df** si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
- Ds** si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5
- Dz** si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

8. Negli interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta, qualora gli indici esistenti IC, If e H siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

## ART. 28 – ZTO D4 SPECIALI DI TRASFORMAZIONE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio poste in specifici ambiti territoriali per localizzazione, dimensioni, accessibilità e funzioni, prevalentemente degradate, abbandonate, dismesse o sottoutilizzate, per le quali il PI privilegia l'inserimento di specifici mix funzionali in ragione delle diverse vocazioni di ciascuna di esse e della dotazione di servizi e attrezzature.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso stabilite per ogni sottozona nella Tabella riportata al successivo comma 7.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione della Tabella di cui al comma 7 o degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - a) IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria o variazioni di destinazioni d'uso;
  - b) PCC o IED assistito da Atto d'obbligo, per interventi in ambiti con  $St < 10.000$  mq;
  - c) PUA, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, per interventi in ambiti con  $St \geq 10.000$  mq.
4. Nelle Tavv. di progetto del PI sono individuati gli ambiti ricompresi nel perimetro delle aree con scheda progettuale, nei quali si applicano le norme previste dalla scheda progettuale.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Gli interventi, per quanto non disciplinato dalla Tabella di cui al comma 7 o degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

<b>IC</b>	$\leq 50\%$ di St (esclusa in ogni caso la St da cedere)
<b>It</b>	mq/mq di St (vedi Tabella comma 7) mc/mq di St (vedi Tabella comma 7) L'It è comprensivo della SIp o del V esistente.
<b>Premialità</b>	La SIp e/o il V è incrementabile nelle forme e alle condizioni stabiliti dalla LR 14/2019, fatto salvo l'eventuale adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione primaria. La premialità si applica alla superficie o al volume esistenti, calcolati secondo le modalità sopra definite. La SIp e/o il V è inoltre incrementabile fino ad un massimo del 5% della capacità edificatoria sopra definita, per interventi in ambiti con $St \geq 10.000$ mq, mediante l'attivazione di una procedura concorsuale, nel rispetto della vigente normativa e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità urbanistica ed architettonica.
<b>St da cedere</b>	non inferiore al 30% di St negli interventi di cui al precedente comma 3, lett. b) e c), da destinarsi a spazi pubblici o ad uso pubblico. Sono fatte salve diverse previsioni previste da eventuali accordi convenzionali approvati dal Consiglio Comunale e stipulati con i soggetti privati. Tale superficie può comprendere gli standard urbanistici primari a verde. In alternativa alla cessione, la suddetta superficie può essere mantenuta in proprietà privata, con divieto di impermeabilizzazione, o monetizzata qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 9, comma 10. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile verde a terra.
<b>H</b>	$\leq 12,0$ ml, fatta salva diversa previsione stabilita per ogni sottozona nella Tabella riportata al successivo comma 7. Sono fatte salve diverse previsioni di PUA che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.
<b>lpf</b>	a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di superficie coperta b) $\geq 10\%$ di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta. Qualora l'intervento preveda

tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra

c)  $\geq 20\%$  di Sf, per interventi di nuova costruzione. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra

Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.

- Dc** si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5  
**Df** si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5  
**Ds** si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5  
**Dz** si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

6. Negli interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta, qualora gli indici esistenti IC, It e H siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE SOTTOZONE D4

7. La tabella seguente riporta i principali parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione delle aree ricomprese nelle ZTO D4. La colonna "Prescrizioni" richiama gli strumenti attuativi della pianificazione previgente (APP, PUA, etc.), comprese eventuali varianti che potranno essere successivamente approvate, che prevalgono su parametri urbanistici, destinazioni d'uso e modalità attuative nei termini stabiliti per la loro efficacia.

TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE D4					
N°	Denominazione	Modalità attuazione	Parametri urbanistici	Destinazioni d'uso	Prescrizioni
1	area ex officine Rizzato (via Venezia)	PUA	$V \leq 30.101 \text{ mc}$	a) residenziale (max 50%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV con $S_v \geq 1.500 \text{ mq}$ e delle GSV	Si confermano le norme di cui all'Accordo Pubblico Privato ex. Art. 6 L.R. 11/2004 approvato con D.C.C. n. 36 in data 04/04/2022 e sottoscritto in data 19/05/2022. Il volume è il parametro di riferimento per le destinazioni residenziali, turistico-ricettive e turistico ricettive complementari. La S.L.P. è il parametro di riferimento per le destinazioni commerciali, direzionali, spazi universitari e somministrazione. In nessun caso potrà essere superato il volume massimo indicato nell'accordo, anche in concomitanza di destinazioni miste la cui edificabilità è riferibile in parte al Volume e in parte alla S.L.P.. Gli standard urbanistici dovranno essere adeguati alle effettive destinazioni progettuali e congruati a favore dell'amministrazione, se necessario, mediante l'istituto della monetizzazione.
2	area ex IFIP (viale della Pace)	PUA	$V \leq 120.000 \text{ mc}$ , al netto dei volumi già realizzati	a) residenziale (max 70%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV e delle GSV	Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (approvazione con DCC n. 65/2009 e DGC n. 233/2014) e successive varianti
3	area ex PP1 (via Diego Valeri)	PUA	$V \leq 140.000 \text{ mc}$	a) residenziale (max 70%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV e delle GSV	Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (approvazione con DCC n. 41/2009) e successive varianti

**TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE D4**

N°	Denominazione	Modalità attuazione	Parametri urbanistici	Destinazioni d'uso	Prescrizioni
4	area parcheggio Sarpi (via Sarpi)	PCC	$V \leq 38.000$ mc	a) residenziale (max 25%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV e delle GSV e) servizi pubblici e di interesse pubblico	-
5	area ex PT1 Stimamiglio (via San Marco)	PUA	$I_t \leq 0,6$ mq/mq $H \leq 12,0$ ml	a) residenziale (max 10%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV alimentari.	Si confermano le norme di cui all'Accordo Pubblico Privato ex. Art. 6 L.R. 11/2004 approvato con D.C.C. n. 36 in data 04/04/2022 e sottoscritto in data 19/05/2022.
6	area ex IR1s Padova Est (via Einaudi e via San Marco)	PCC	$I_t \leq 0,8$ mq/mq $H \leq 25,0$ ml	a) residenziale (max 10%) b) direzionale (max 30%) c) commerciale, con esclusione: MSV alimentari, MSV con $S_v > 1.500$ mq e GSV) d) turistico-ricettiva	-
7	area ex IR2 Padova Est (Arco di Giano)	PUA	$I_t \leq 1,0$ mc/mq $H \leq 10,5$ ml Per gli altri parametri si rimanda al PUA approvato	a) residenziale b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV;	Si confermano le norme di cui al preaccordo approvato con DGC n. 539 del 03/08/2015 e al PUA convenzionato (approvazione con DGC n. 329/2016 e DGC n. 437/2018)
8	area Ansa Borgomagnano (Corso Tre Venezie e Cavalcavia Dalmazia)	PUA	$I_t \leq 1,0$ mc/mq $H \leq 12,0$ ml	a) residenziale b) turistico-ricettiva, direzionale e commerciale, con esclusione delle MSV e delle GSV Per la ripartizione funzionale di tali destinazioni, si rimanda al PRU approvato per le parti non decadute. Per la ripartizione funzionale di tali destinazioni relative all'U.d.S. T7 si rinvia al P.U.A. di iniziativa provata approvato con D.C.C. n.43 dell'08/07/2024.	Si confermano le norme di cui al PRU approvato (approvazione con DCC n. 3/1999 e DCC n. 22 del 10/02/2004 e con delibera del Commissario Straordinaria n. 106 del 13/04/2017) e successive varianti. Nell'U.d.S. è consentito l'atterraggio di 300 mc a destinazione turistico ricettiva di cui alla D.C.C. n.43 dell'08/07/2024. Per le parti non convenzionate o con convenzioni scadute si applica la disciplina generale del presente Articolo. Resta confermato l'Accordo approvato con DGC n. 595 del 26/09/2006.
9	area tra via del Pescarotto e via Friburgo	PUA	$I_t \leq 1,0$ mq/mq $H \leq 15,0$ ml	a) residenziale (max 10%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari con $S_v \geq 1.500$ mq e GSV.	-
10	area ex PT2 MDM (via San Marco e via Franceschini)	PUA	$I_t \leq 0,6$ mq/mq $H \leq 12,0$ ml	a) turistico-ricettiva b) direzionale c) commerciale, con esclusione delle GSV alimentari.	Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (approvazione con DCC n. 78/2008) e successive varianti
11	area ex PT4 (lotto intercluso via S. Crispino)	PUA	$I_t \leq 0,6$ mq/mq $H \leq 12,0$ ml	a) residenziale (max 10%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV.	Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (approvazione con DCC n. 81/2011) e successive varianti
12	area ex Piazzale Boschetti (via Trieste)	PCC	$S_{lp} \leq 7.500$ mq	a) residenziale b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV e delle GSV	Si confermano le norme di cui all'APP ex Art. 6 della LR 11/2004 (approvazione con DCC n. 64/2020)

**TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE D4**

N°	Denominazione	Modalità attuazione	Parametri urbanistici	Destinazioni d'uso	Prescrizioni
13	area tra via San Marco e via delle Grazie	a) PCC, per interventi con St > 5.000 mq b) PUA, per interventi con St ≥ 10.000 mq	It ≤ 1,0 mq/mq H ≤ 12,0 ml	a) residenziale (max 10%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV.	-
14	area c/o rotatoria tra via Venezia e via Friburgo	PCC	It ≤ 0,8 mq/mq H ≤ 12,0 ml	a) residenziale (max 10%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV.	La capacità edificatoria è incrementabile fino a 0,2 mq/mq, corrispondente a un It totale massimo di 1,0 mq/mq, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED.
15	area Porta Padova (via Goldoni e via Gramsci)	PCC	It ≤ 1,0 mq/mq H ≤ 12,0 ml	a) residenziale (max 10%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV.	-
16	area ex acciaierie Banzato (via P. Maroncelli e via S. Pellico)	PUA	It ≤ 1,0 mq/mq H ≤ 20,0 ml	a) residenziale b) turistico-ricettiva c) direzionale d) produttiva e) commerciale, con esclusione delle MSV e delle GSV.	-
17	area ex PTs Foro Boario (Corso Australia)	PUA	It ≤ 0,4 mq/mq H ≤ 6,5 ml	a) turistico-ricettiva b) direzionale c) commerciale, con esclusione delle MSV e delle GSV alimentari	Si confermano le norme di cui al PUA convenzionato (approvazione con DGC n. 861/2019) e successive varianti
18	area ex IR1 (via Ponticello)	a) PCC, per interventi con St > 5.000 mq b) PUA, per interventi con St ≥ 10.000 mq	It ≤ 0,4 mq/mq H ≤ 15,0 ml	a) residenziale b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione: MSV alimentari, MSV con Sv > 1.500 mq e GSV	La capacità edificatoria è incrementabile fino a 0,4 mq/mq, corrispondente a un It totale massimo di 0,8 mq/mq, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED.
19	area concessoria auto (via del Pescarotto)	PUA	It ≤ 0,05 mq/mq H ≤ 20,0 ml	a) residenziale (max 10%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV	La capacità edificatoria è incrementabile fino a 0,95 mq/mq, corrispondente a un It totale massimo di 1,0 mq/mq, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED.
20	area via San Marco	PCC	It ≤ 1,0 mq/mq H ≤ 12,0 ml	a) residenziale (max 10%) b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV	-
21	area Padova Est (via G. Zwirner)	PCC	It ≤ 0,7 mq/mq H ≤ 21,0 ml	a) residenziale b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV	La capacità edificatoria è incrementabile fino a 0,3 mq/mq, corrispondente a un It totale massimo di 1,0 mq/mq, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED.
22	area Padova Est (via Cà Stimabile)	PCC	It ≤ 0,7 mq/mq H ≤ 21,0 ml	a) residenziale b) turistico-ricettiva c) direzionale d) commerciale, con esclusione delle MSV alimentari e delle GSV	La capacità edificatoria è incrementabile fino a 0,3 mq/mq, corrispondente a un It totale massimo di 1,0 mq/mq, mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECRED.
23	area ex vivaio	vedi scheda in-	vedi scheda in-	vedi scheda interventi di riqualificazione e ri-	vedi scheda interventi di riqualifi-

**TABELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE D4**

N°	Denominazione	Modalità attuazione	Parametri urbanistici	Destinazioni d'uso	Prescrizioni
	(via Montà)	terventi di riqualificazione e rigenerazione	terventi di riqualificazione e rigenerazione	generazione	cazione e rigenerazione
25	Area edifici abbandonati (via Ponticello)	vedi scheda interventi di riqualificazione e rigenerazione	vedi scheda interventi di riqualificazione e rigenerazione	vedi scheda interventi di riqualificazione e rigenerazione	vedi scheda interventi di riqualificazione e rigenerazione

## ART. 29 – DEFINIZIONE, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”
- DGRV 18 giugno 2013, n. 1047 “Regolamento Regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del settore commerciale”
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)
- Piano di Assetto del Territorio (PAT)
- Regolamento Edilizio

### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A3 Centro urbano e aree degradate ai fini commerciali (LR 50/2012) scala 1:10.000

### DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL SISTEMA COMMERCIALE

1. Il Sistema commerciale costituisce il campo preferenziale per l’attivazione di un processo di rigenerazione e rivitalizzazione della città esistente, nella consapevolezza che il commercio di prossimità è parte della città e rappresenta un presidio per il territorio, per la sua fruibilità e per la sua vitalità.
2. Il PI promuove la qualificazione del sistema commerciale, sulla base di politiche e azioni finalizzate prioritariamente a:
  - a) incentivare il recupero e la riqualificazione urbanistica di aree e strutture dismesse e degradate;
  - b) rigenerare l’economia ed il tessuto sociale e culturale urbano;
  - c) favorire la riqualificazione del centro storico e urbano attraverso lo sviluppo delle attività commerciali;
  - d) favorire la creazione di una rete distributiva efficiente e rafforzare il servizio di prossimità.
3. Ai fini dell’applicazione delle norme di cui al presente Articolo, si richiamano le definizioni inerenti al sistema commerciale elencate nell’Art. 3, comma 1 della LR 50/2012.

### ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE

4. Il PI individua nell’elab. A3 i perimetri di:
  - a) Centro storico (Art. 3, comma 1, lett. l della LR 50/2012);
  - b) Centro urbano (Art. 3, comma 1, lett. m della LR 50/2012);
  - c) Aree o strutture dismesse o degradate (Art. 2, comma 3 del Regolamento Regionale n. 1/2013);
 nei quali si applicano le disposizioni della LR 50/2012 e del Regolamento Regionale n. 1/2013.

### REQUISITI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Le destinazioni d’uso commerciali sono consentite nel rispetto:
  - a) dei parametri urbanistici ed edilizi e della disciplina relativa alla sottozona di appartenenza;
  - b) dei criteri stabiliti dal PI per l’insediamento di nuovi esercizi commerciali, secondo le modalità specificate nella tabella seguente;
  - c) delle disposizioni stabilite dalla LR 50/2012 e dal Regolamento Regionale n. 1/2013.
6. L’insediamento di medie strutture di vendita (MSV) con  $S_v \geq 1.000$  mq e grandi strutture di vendita (GSV) ammissibili dal PI e programmate dal PAT/PATI è subordinato alla sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell’Art. 6 della LR 11/2004 al fine di definire le opere di urbanizzazione e di mitigazione per garantire il corretto insediamento delle strutture, con attenzione alla tutela dell’ambiente e alla salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.

7. Il PI individua le aree idonee ai fini urbanistici per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali secondo i criteri stabiliti dalla tabella seguente, fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone:

Aree idonee per l'insediamento di nuovi esercizi commerciali										
TIPOLOGIA	ZTO A	ZTO B1-B2-B3-B4-B5	ZTO B0-B6-B7-B8	ZTO C1	ZTO C2	ZTO D1	ZTO D2	ZTO D3	ZTO D4	ZTO F
EV Sv ≤ 250 mq	SI	SI	SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
MSV 250 < Sv ≤ 1.500 mq	SI	SI	NO	SI	NO	SI - GFS	SI	SI	cfr Tab. Art. 28 SI - GFS	NO
MSV 1.500 < Sv ≤ 2.500 mq	SI	NO	NO	NO	NO	SI - GFS	SI	SI - NA	cfr Tab. Art. 28 SI - GFS	NO
GSV Sv ≥ 2.500 mq	SI*	NO	NO	NO	NO	NO	SI*	SI*	cfr Tab. Art. 28	NO

**LEGENDA DEGLI ACRONIMI**  
 EV = esercizi di vicinato  
 MSV = medie strutture di vendita  
 GSV = grandi strutture di vendita  
 GFS = grande fabbisogno di superficie per la vendita dei seguenti prodotti: mobili, macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, auto, moto, cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami, nautica  
 NA = settore merceologico non alimentare  
 Sv = superficie di vendita  
 A = settore merceologico alimentare

**NOTE**  
 \* L'insediamento delle GSV è ammissibile ai fini urbanistici qualora tale previsione sia coerente con il PAT/PATI

#### SUPERFICI MINIME DA DESTINARE A PARCHEGGIO

8. In tutte le ZTO per gli interventi che prevedono l'insediamento di nuovi esercizi commerciali o la modifica di quelli esistenti, devono essere previste aree da destinare a parcheggio pubblico o ad uso pubblico in misura non inferiore alle superfici minime stabilite dalla tabella seguente:

Superfici minime da destinare a parcheggio a servizio degli esercizi commerciali (Art. 5 del Regolamento Regionale n. 1/2013)			
TIPOLOGIA	Centro storico	Centro urbano	Fuori centro urbano
EV Sv ≤ 250 mq	-	0,40 mq/mq della SIp (monetizzabili)	0,40 mq/mq di SIp (monetizzabili)
MSV 250 < Sv ≤ 2.500 mq	0,40 mq/mq della SIp (convenzionabili o monetizzabili)	0,40 mq/mq della SIp	0,50 mq/mq della SIp
GSV Sv ≥ 2.500 mq	0,40 mq/mq della SIp (convenzionabili o monetizzabili)	Negli interventi diretti: 0,40 mq/mq della SIp	Per le GSV del settore alimentare: 2,50 mq/mq della Sv, di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 mq/mq della Sv (Art. 5, comma 4, lett. b.1 del Regolamento Regionale n. 1/2013)
		Negli interventi indiretti: 0,50 mq/mq della SIp	Per le GSV del settore non alimentare: 1,00 mq/mq della Sv, ridotta del 50% nel caso vengano poste in vendita le tipologie di prodotti a grande fabbisogno di superficie (Art. 5, comma 4, lett. b.2 del Regolamento Regionale n. 1/2013)

## CAPO 3: SISTEMA AMBIENTALE – ZONA AGRICOLA

### ART. 30 – DEFINIZIONE, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Titolo V
- D.G.R.V. 3 febbraio 2010, n. 172 “Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 6. Individuazione delle caratteristiche tecnologiche che distinguono le diverse tipologie di serre, nonché gli elementi accessori al loro funzionamento.”
- D.G.R.V. 15 maggio 2012, n. 856 “Atti di indirizzo ai sensi dell’art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 ‘Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio’. Modifiche ed integrazioni alla lett. d) ‘Edificabilità zone agricole’, punto 5) ‘Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell’allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto’. Deliberazione/CR n. 2 del 31 gennaio 2012.”
- D.G.R.V. 11 marzo 2014, n. 315 “Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 6 bis. Serre tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente. Individuazione delle caratteristiche costruttive e delle condizioni da rispettare per la loro installazione.”
- D.G.R.V. 30 dicembre 2019, n. 2024 “Legge regionale 16 febbraio 2018, n. 9, art. 7 bis, comma 1. Individuazione delle caratteristiche tecnico costruttive, nonché dei limiti temporali di utilizzo, delle coperture con tensostrutture o strutture similari, purché amovibili, dei recinti destinati alla movimentazione degli equidi.”
- D.G.R.V. 7 settembre 2021, n. 1222 “Individuazione delle caratteristiche tecnico-costruttive di box e recinzioni per il ricovero di equidi in zona agricola. Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, art. 44, comma 5 quinquies.”
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)
- Piano di Assetto del Territorio (PAT)
- Regolamento Edilizio

#### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A1 Usi e modalità di intervento. Intero territorio comunale (10 tavole) scala 1:5.000

#### DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE

1. Il Sistema ambientale-agricolo costituisce il campo preferenziale per la creazione di una rete di corridoi verdi e blu, a partire da quelli esistenti, riconoscibili nel sistema dei parchi agricoli, degli spazi aperti a corona della città consolidata e di quelli della cintura agricola. Una rete di qualità ecologica e paesaggistica capace di contrastare le condizioni di fragilità e al contempo di incrementare una capillare ed integrata piantumazione urbana, massimizzando la produzione di servizi ecosistemici. Al fine del raggiungimento e della definizione degli obiettivi si fa riferimento alle buone pratiche ed alle strategie delineate dal Piano del Verde del Comune di Padova e al progetto “Città dei rioni” (Elab. D2).
2. Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente interventi in funzione dell’attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive, secondo le modalità previste dall’Art. 44, commi da 1 a 4 della LR 11/2004.
3. Nelle ZTO E utilizzate per la coltivazione agricola, professionale e/o non professionale, al fine di garantire la qualificazione ed il potenziamento di un’agricoltura di elevata sostenibilità ambientale, sono favorite le pratiche dell’agricoltura biologica o che comunque minimizzino l’utilizzo di sostanze chimiche (diserbanti, antiparassitari, fitofarmaci, etc.). A tal fine, in attuazione delle strategie definite Piano del Verde del Comune di Padova per le zone agricole, il Consiglio Comunale con propria deliberazione potrà individuare e perimetrare parti del territorio ricomprese nelle ZTO E nelle quali implementare politiche e strategie atte a favorire lo sviluppo di un’agricoltura con requisiti di produzione biologica.

#### ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA AMBIENTALE

4. Il PI individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) del Sistema ambientale:
  - E1 Zona agricolo-paesaggistica

## E2 Zona agricolo produttiva

### DESTINAZIONI D'USO

5. Nelle ZTO del Sistema ambientale è ammessa la categoria funzionale rurale, secondo le modalità stabilite dal Titolo V della LR 11/2004 ("Tutela ed edificabilità del territorio agricolo"), fatte salve ulteriori limitazioni contenute nella disciplina relativa alle sottozone. In attuazione del Piano del Verde del Comune di Padova, il Consiglio Comunale può individuare e perimetrare specifici ambiti territoriali nei quali istituire aree a parco agro-paesaggistico.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

6. Gli interventi relativi al Sistema ambientale si attuano nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive stabilite dai successivi articoli delle presenti NTO, dal Titolo IV ("Territorio rurale e paesaggio agrario") del "Prontuario per la Città dei rioni, la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale".

#### Nuova edificazione e ampliamento

7. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti destinati alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dai successivi articoli delle presenti NTO.

#### Altre disposizioni

8. Sugli edifici esistenti ad uso residenziale sono consentiti, fatte salve ulteriori specifiche contenute nella disciplina relativa alle sottozone, gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001.
9. Prima del rilascio del Permesso di Costruire, e limitatamente agli edifici ad uso abitativo, sono istituiti e trascritti presso la conservatoria dei registri immobiliari, ai sensi dell'Art. 45 della LR 11/2004, i vincoli di non edificazione sui fondi di pertinenza.
10. Ai sensi dell'Art. 45, comma 6 della LR 11/2004, sul Registro Fondiario predisposto ed aggiornato dal Comune, sono trascritti i dati catastali degli immobili e dei fondi vincolati e di una planimetria su cui risultano individuate le aree vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio o in quello dei comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

11. Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamento, fatte salve ulteriori specifiche contenute nella disciplina relativa alle sottozone, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

#### a) Residenze agricole e Strutture agricole produttive

**H** ≤ 8,5 ml

**Dc** si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

**Df** si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5, fatte salve le distanze minime reciproche tra gli insediamenti zootecnici e le residenze civili stabilite dalla DGRV 856/2012

**Ds** si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5 e le fasce di rispetto di cui all'Art. 37, con un minimo di 5,0 ml

**Dz** si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

#### b) Serre fisse (Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014)

La realizzazione e/o l'ampliamento di serre fisse è consentita, ai sensi dell'Art. 44, comma 6 della LR 11/2004, esclusivamente agli imprenditori agricoli sulla base di apposito PSA (Piano di Sviluppo Aziendale) approvato da AVEPA, in osservanza dell'Atto di indirizzo ai sensi dell'Art. 50, comma 1, lett. d) della LR 11/2004, della DGRV 172/2010 e della DGRV 315/2014, nel rispetto dei seguenti parametri:

**IC** stabilito dalla DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014

**H** si applicano le altezze massime stabilite dalla DGRV 172/2010 e DGRV 315/2014

**Dc** si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

**Df** si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5

**Ds** si applicano le distanze minime stabilite dall'Art. 5 e le fasce di rispetto di cui all'Art. 37, con un minimo di 5,0 ml

**Dz** si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

La dismissione di serre fisse non dà origine a crediti edilizi.

#### c) Serre stagionali mobili (Art. 44, commi 6 e 6bis della LR 11/2004 e DGRV 315/2014)

Le serre stagionali mobili sono consentite a condizione che non richiedano trasformazioni del suolo o del sottosuolo mediante opere murarie (plinti o cordoli di fondazione, platee in cls o conglomerato, impianti, etc.) ed in osservanza dell'Art. 44, comma 6bis della LR 11/2004 e della DGRV 315/2014.

La dismissione di serre mobili non dà origine a crediti edilizi.

- d) Manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare e per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo (Art. 44, comma 5ter della LR 11/2004)

I manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo che vengono assimilati a pertinenze degli edifici principali, sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

<b>IC</b>	≤ 8,0 mq di superficie coperta
<b>H</b>	ml 2,50
<b>Dc</b>	ml 10,0
<b>Df</b>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<b>Ds</b>	si applicano le distanze minime stabilite dall'Art. 5 e le fasce di rispetto di cui all'Art. 37, con un minimo di 5,0 ml
<b>Dz</b>	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 33 del Regolamento Comunale per la tutela degli animali

La dismissione dei manufatti di cui alla presente lettera non dà origine a crediti edilizi.

- e) Box per il ricovero di equidi (Art. 44, comma 5quinques della LR 11/2004)

È consentita, in deroga a quanto stabilito dai commi 2 e 3 dell'Art. 44 della LR 11/2004, la realizzazione di un massimo di otto box e di recinzioni per il ricovero di equidi (cavalli, etc.) non destinati alla produzione alimentare, a condizione che tali strutture non si configurino come allevamento e siano prive di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, secondo le caratteristiche tecnico-costruttive stabilite dalla Giunta regionale e nel rispetto dei seguenti parametri.

<b>IC</b>	≤ 75,0 mq di superficie coperta
<b>H</b>	ml 3,00
<b>Dc</b>	ml 10,0
<b>Df</b>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<b>Ds</b>	si applicano le distanze minime stabilite dall'Art. 5 e le fasce di rispetto di cui all'Art. 37, con un minimo di 5,0 ml
<b>Dz</b>	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

Tali strutture devono essere realizzate nel rispetto della vigente normativa edilizia e paesaggistica e delle disposizioni sul benessere animale.

La dismissione di box per il ricovero di equidi non dà origine a crediti edilizi

- f) Allevamenti (Art. 44, commi 8 e 9 della LR 11/2004 e DGRV 856/2012)

La realizzazione di strutture agricole-produttive destinate ad allevamento, ferma restando la normativa vigente in materia igienico-sanitaria, è consentita previo rilascio di uno specifico parere da parte dell'ULSS competente per territorio che attesti la compatibilità ambientale e sanitaria dell'intervento con gli allevamenti esistenti, in conformità ai parametri individuati nel provvedimento della Giunta regionale di cui all'Art. 50, comma 1, lett. d), della LR 11/2004 e della DGR 856/2012.

- g) Attività agrituristiche (LR 28/2012 e Art. 44, comma 5bis della LR 11/2004)

Ai sensi della LR 28/2012 è consentita in tutte le ZTO E l'attività agrituristiche alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge.

Allo scopo di organizzare attività ricreative permesse dalla suddetta Legge è possibile realizzare nell'ambito della proprietà aziendale, strutture per la pratica di attività sportive all'aperto (nuoto, tennis, equitazione etc.) ricavando gli essenziali locali di servizio nell'ambito della volumetria massima consentita dalla normativa vigente.

Per le distanze dai confini di proprietà, le strutture di supporto a tale attività devono osservare le stesse norme che regolano gli interventi di nuova edificazione residenziale nelle ZTO E.

È fatto salvo quanto previsto dall'Art. 44, comma 5bis della LR 11/2004.

- h) Addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione

I centri di addestramento ed educazione per animali sono ammissibili nelle ZTO E purché nel rispetto del Regolamento Comunale per la tutela degli animali. Per le attività connesse (pensioni) non sono ammesse nuove costruzioni ma potranno essere utilizzati unicamente gli edifici esistenti.

## ART. 31 – ZTO E1 AGRICOLO-PAESAGGISTICA

### DEFINIZIONE

1. Comprende le parti del territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni assumono rilevanza primaria per la tutela e valorizzazione delle risorse naturali e dell'ambiente e la promozione di un'agricoltura multifunzionale e generatrice di servizi eco-sistemici.
2. Il PI promuove la qualificazione della porzione di territorio compresa:
  - a) tra la città consolidata e il sistema anulare delle tangenziali come mosaico di aree naturalistiche e periurbane attrezzate costituito dalle seguenti componenti: aree di agricoltura urbana e orti urbani didattici e condivisi; aree agricole di forestazione urbana o piantumazioni similari che garantiscano analoghi servizi ecosistemici; rete di canali, scoli e fiumi; rete ciclopedonale strutturante; parchi urbani di bordo; attrezzature scoperte, permeabili e piantumate, sportive, ricreative e del tempo libero;
  - b) tra il sistema anulare delle tangenziali e la città consolidata policentrica come mosaico di aree di rilevanza agro-forestale e ambientale, costituite dal sistema di aree coltivate, trame agrarie piantumate, manufatti e infrastrutture a supporto dell'attività agricola, mediante:
    - il rafforzamento e la qualificazione delle reti infrastrutturali intese come tracciati e strade interpoderali, percorsi ciclopedonali, canali, scoli agricoli, fossati e confini fondiari;
    - interventi che prevedano la messa a sistema di una rete di bordure vegetali, macchie arboree e arbustive, filari alberati e siepi, specchi d'acqua;
    - la qualificazione paesaggistica del reticolo idraulico, con il mantenimento/ripristino dell'efficienza e funzionalità dei dispositivi idraulici esistenti, la riduzione progressiva dell'apporto di residui chimici della produzione agricola, l'incremento dei caratteri di naturalità attraverso il potenziamento delle fasce boscate di vegetazione ripariale, attraverso idonee tecniche di ingegneria naturalistica;
    - la tutela e valorizzazione del paesaggio agrario e la salvaguardia delle diverse vocazioni tipiche del territorio, in conformità alle politiche Comunitarie.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

3. È vietata qualsiasi nuova edificazione anche se in funzione dell'attività agricola ai sensi dell'Art. 44 della LR 11/2004.

#### Ampliamento

4. È consentito l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente. L'ampliamento:
  - va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta;
  - può consentire il ricavo di una sola ulteriore unità immobiliare oltre all'esistente.
5. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, in funzione dell'attività agricola sono consentiti:
  - l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo;
  - l'ampliamento di case di abitazione per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino ad un limite massimo di 1.200 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente;
  - l'ampliamento di strutture agricole produttive, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo.

#### Recupero edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo ed edifici abbandonati

6. La demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al presente Articolo può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 11.

## ART. 32 – ZTO E2 AGRICOLO PRODUTTIVA

---

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio che assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e dalla presenza di preesistenze insediative.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

#### Nuova edificazione

2. La nuova edificazione destinata alla residenza e/o a strutture agricole produttive è regolamentata dalla LR 11/2004 e come di seguito articolata:
  - è consentita la nuova edificazione di case di abitazione fino ad un limite di mc 600, ampliabili di mc 100 per ogni familiare e/o addetto occupato nell'azienda agricola che possiede i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato da AVEPA;
  - è consentita la nuova edificazione di strutture agricole produttive esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, con i requisiti minimi previsti dall'Art. 44 della LR 11/2004, sulla base di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) approvato da AVEPA.

#### Ampliamento

3. È consentito l'ampliamento di case di abitazione esistenti, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente. L'ampliamento va riferito all'organismo edilizio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo organismo edilizio non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta.
4. Oltre a quanto previsto ai precedenti commi, sono consentiti:
  - l'ampliamento di case di abitazione esistenti fino a 200 mc per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato nell'azienda agricola e comunque non oltre i 1.200 mc, comprensivi dell'esistente, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo;
  - l'ampliamento di case di abitazione per usi agrituristici, ai richiedenti aventi titolo ai sensi della normativa vigente, fino ad un limite massimo di 1.200 mc dell'organismo edilizio, comprensivo dell'esistente;
  - l'ampliamento di strutture agricole produttive, esclusivamente a favore dell'imprenditore agricolo.

#### Recupero edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo ed edifici abbandonati

5. È consentito il recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo, degli edifici produttivi e degli edifici abbandonati, purché legittimamente esistenti alla data di approvazione del PAT (04/09/2014). Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione e la variazione della destinazione d'uso a residenziale (con il ricavo al massimo di due unità abitative) o turistico-ricettiva. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, il volume di progetto è pari alla superficie calpestabile esistente moltiplicata per un'altezza convenzionale di 3,0 ml. In ogni caso, il recupero di tali edifici non dovrà aumentare la superficie coperta esistente e non dovrà ridurre la superficie permeabile esistente. Il progetto di recupero, qualora interessi edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo, deve essere accompagnato da una relazione tecnico-agronomica, asseverata da un professionista abilitato, che attesti la non funzionalità all'uso agricolo. Con il recupero di tali edifici, viene automaticamente a decadere la possibilità di costruire nuove strutture agricolo-produttive nell'area di pertinenza del fabbricato in oggetto e nel fondo di riferimento, formalizzata mediante atto di vincolo decennale da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese del richiedente.
6. La demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al presente Articolo, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 11.

## CAPO 4: SISTEMA DEI SERVIZI

---

### ART. 33 – DEFINIZIONE, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

---

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Artt. 31 e 32
- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI)
- Piano di Assetto del Territorio (PAT)
- Regolamento Edilizio

#### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A1 Usi e modalità di intervento. Intero territorio comunale (10 tavole) scala 1:5.000

#### DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

1. Il Sistema dei servizi costituisce il campo preferenziale per rafforzare il ruolo della Città pubblica, rappresentata dalla rete degli spazi aperti e delle attrezzature connesse, come progetto di suolo di qualità ecologica e paesaggistica, in grado di costituire una componente strutturante e caratterizzante dei corridoi verdi e blu.

#### ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA DEI SERVIZI

2. Il PI individua le seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO) del Sistema dei servizi, destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale riservati all'utilizzazione per scopi pubblici e sociali:
  - a) *SERVIZI LOCALI E DI QUARTIERE:*
    - F1 Zona per l'istruzione
    - F2 Zona per attrezzature di interesse comune
    - F3 Zona per spazi di verde pubblico ed attrezzato a parco, per il gioco e lo sport
    - F4 Zona per parcheggi
  - b) *SERVIZI URBANI E TERRITORIALI:*
    - F5 Zona per attrezzature di interesse generale
    - F6 Zona per parchi urbani e territoriali, verde sportivo e verde attrezzato di interesse territoriale.
3. Le aree classificate dal PI come servizi sono destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui agli Artt. 3 e 4 del DM 1444/1968, come integrato dall'Art. 31 della LR 11/2004 e successivi Atti di Indirizzo.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Le aree, gli edifici e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico possono essere acquisiti, trasformati e gestiti:
  - a) come impianti pubblici realizzati e gestiti dall'Ente istituzionalmente competente;
  - b) a cura dei privati, singoli o associati, ai quali il Comune affida la loro realizzazione e/o gestione, in conformità con le destinazioni d'uso specifiche di piano, previa sottoscrizione di apposita convenzione;
  - c) in forma mista attraverso formule di coordinamento e/o partnership dell'azione e delle risorse pubbliche e private nel rispetto del perseguimento delle finalità di interesse pubblico degli interventi.

#### DIRETTIVE

5. Al fine di favorire una maggiore flessibilità e integrazione del Sistema dei servizi, è consentita con delibera di Consiglio Comunale:
  - a) la riclassificazione delle singole sottozone individuate nelle Tavv. di progetto del PI;
  - b) la modifica dei parametri urbanistici ed edilizi e delle modalità di intervento definiti per ciascuna sottozona; senza che ciò comporti Variante al PI, purché l'eventuale riclassificazione avvenga tra le suddette sottozone (F1, F2, F3, F4, F5 e F6 e, per queste ultime due, nelle varie articolazioni) e nel rispetto dei principi generali del PI. Tali modifiche sono comunque soggette al Contributo Straordinario di cui all'Art. 10 delle NTO, se non attuate dai soggetti istituzionalmente competenti ai sensi dell'Art. 17, comma 3 del DPR 380/2001.

## ART. 34 – ZTO F1, F2, F3, F4 SERVIZI LOCALI E DI QUARTIERE

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti per servizi di prossimità.
2. Si articolano nelle seguenti ZTO:
  - a) *ZTO F1 per l'istruzione*  
Comprendono le parti del territorio destinate all'istruzione prescolastica e scolastica dell'obbligo.  
Sono articolate nelle seguenti destinazioni specifiche:
    - asili nido;
    - scuola d'infanzia;
    - scuola primaria;
    - scuola secondaria di primo grado.
  - b) *ZTO F2 per attrezzature di interesse comune*  
Comprendono le parti del territorio destinate alle attrezzature religiose, culturali e associative, per lo svago e lo spettacolo, assistenziali, sanitarie, amministrative, per le telecomunicazioni, tecnologiche, di pubblica sicurezza, di interscambio per la mobilità.  
Sono articolate nelle seguenti destinazioni specifiche:
    - servizi religiosi (chiese, centri religiosi e dipendenze, servizi parrocchiali, attrezzature sportive parrocchiali, etc.);
    - servizi socio-culturali e associativi (biblioteca, sale riunioni, centro culturale, centro sociale, sale polivalenti, etc.);
    - servizi socio-assistenziali (centri e case per anziani, case di accoglienza, centri di assistenza sociale, centri di assistenza disabili, etc.);
    - servizi sanitari (centri sanitari, ambulatori, etc.);
    - servizi amministrativi (uffici pubblici in genere, etc.);
    - servizi di pubblica sicurezza (polizia locale, etc.);
    - servizi per il tempo libero (teatro, cinema, scuole di danza, scuole di musica, etc.);
    - servizi web e per le telecomunicazioni (uffici postali, isole e piazze digitali, etc.).
  - c) *ZTO F3 per spazi di verde pubblico ed attrezzato a parco, per il gioco e lo sport*  
Comprendono le parti del territorio destinate a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport.  
Sono articolate nelle seguenti destinazioni specifiche:
    - giardini di quartiere;
    - parchi di quartiere e urbani;
    - aree gioco per i bambini;
    - impianti sportivi di base.
    - palestre.
  - d) *ZTO F4 per parcheggi*  
Comprendono le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico e le attrezzature ad essi connesse.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le categorie funzionali indicate nelle sottozone e similari. È ammessa la categoria commerciale come definita dall'Art. 6 delle presenti NTO, in quanto compatibile con la funzione principale dell'area a servizi, per una SIp complessiva non superiore al 10% della SIp dell'intervento (o non superiore al 5% della Sf in caso di interventi privi di edificazione) e con l'insediamento di massimo n. 3 attività. In particolare sono esclusi gli esercizi commerciali con Sv superiore a 250 mq e le attività di somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione superiore a 300 mq. Sono fatte salve diverse previsioni contenute nella disciplina relativa alle singole sottozone, previste dai progetti pubblici, da iniziative pubbliche o dagli accordi convenzionali stipulati con i soggetti privati.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - a) approvazione di opere o servizi pubblici, per interventi di iniziativa pubblica;

b) PCC, per interventi di iniziativa privata; nei casi previsti dall'Art. 8, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo.

Per la realizzazione di attrezzature di interesse comune per i servizi religiosi è necessario sottoscrivere apposita convenzione con il Comune ai sensi dell'Art.31 ter, comma 3, della LR 11/2004.

5. Per gli edifici esistenti con destinazione non conforme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della variazione a destinazioni d'uso non ammesse dal presente Articolo..

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi, fatte salve diverse previsioni previste dai progetti pubblici o dagli accordi convenzionali stipulati con i soggetti privati, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

a) *ZTO F1 per l'istruzione*

**IC** ≤ 60%

**H** ≤ 15,0 ml

b) *ZTO F2 per attrezzature di interesse comune*

**IC** ≤ 60% per i servizi religiosi

≤ 50% per gli altri servizi

**H** ≤ 15,0 ml, per i servizi religiosi, ad esclusione di cupole e campanili

≤ 12,0 ml, per gli altri servizi

c) *ZTO F3 per spazi di verde pubblico ed attrezzato a parco, per il gioco e lo sport*

**IC** ≤ 35% (esclusi campi sportivi permeabili, scoperti o con coperture stagionali)

**H** ≤ 12,0 ml

d) *ZTO F4 per parcheggi*

È consentita la realizzazione di parcheggi a livello stradale e/o a più piani sotto e sopra il livello stradale.

7. Norme comuni per le ZTO F1, F2, F3, F4

Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici, fatte salve diverse previsioni previste dai progetti pubblici o dagli accordi convenzionali stipulati con i soggetti privati:

**lpf** a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di volumetria

b) ≥ 30% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria

c) ≥ 40% di Sf, per interventi di nuova costruzione

**Densità arborea** 1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi di volumetria o nuova costruzione in ZTO F1 ed F2

1 albero ogni 50 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi di volumetria o nuova costruzione in ZTO F3

1 albero ogni 2 posti auto, per interventi di riqualificazione o nuova realizzazione di parcheggi in ZTO F4

**Dc** si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5

**Df** si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5

**Ds** si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5

**Dz** si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

Negli interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, qualora gli indici esistenti IC e H siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi. La dotazione di parcheggi deve essere dimensionata in funzione del tipo di servizio e/o attrezzatura e dovrà essere verificata in sede progettuale.

## ART. 35 – ZTO F5, F6 SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti per servizi di livello urbano e territoriale.
2. Si articolano nelle seguenti ZTO:
  - a) *ZTO F5 per attrezzature di interesse generale*  
Comprendono le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico, di livello urbano e territoriale, non riconducibili alle categorie di cui all'Art. 3 del DM 1444/1968 e/o all'Art. 31 della LR 11/2004. Rientrano in questa fattispecie i servizi e le attrezzature diversi da quelli di quartiere:
    - a) servizi amministrativi e di pubblica sicurezza (municipio, prefettura, questura, archivio di stato, provincia, genio civile, carceri, vigili del fuoco, polizia, carabinieri, impianti militari, etc.);
    - b) servizi per l'istruzione (asili nido, scuola d'infanzia, scuola secondaria di secondo grado, università, etc.);
    - c) servizi di interesse scientifico, culturale e per il tempo libero (biblioteche, musei, case della cultura, centri congressi, etc.);
    - d) servizi sanitari (attrezzature per l'igiene e la sanità, attrezzature clinico-ospedaliere, case di cure, istituti per portatori di handicap, etc.);
    - e) servizi sociali (centri di accoglienza, case dello studente, istituti vari, convitti, centri polifunzionali, etc.);
    - f) servizi religiosi (cimiteri, istituti religiosi, seminari, etc.);
    - g) servizi tecnologici e telecomunicazioni (impianti idrici, impianti gas, impianti energia, impianti depurazione, impianti trattamento rifiuti, ecocentro, etc.);
    - h) fiera e attività connesse (centro congressi, attrezzature ricettive, pubblici esercizi e relativi uffici);
    - i) attrezzature e infrastrutture per la mobilità (aeroporto, stazione autolinee, polo intermodale, azienda trasporto pubblico, autosilos, etc.);
    - j) attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale e dell'interporto;
    - k) altre attrezzature di interesse generale, compresi i campeggi, le aree attrezzate per la sosta dei veicoli, spettacoli viaggiatori, etc;
    - l) Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).
    - m) socio-assistenziali (case di riposo per anziani e R.S.A.).
  - b) *ZTO F6 per parchi urbani e territoriali, verde sportivo e verde attrezzato di interesse territoriale*  
Comprendono le parti del territorio destinate a parchi urbani e territoriali, verde sportivo e verde attrezzato di interesse territoriale, articolate in:
    - a) impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale;
    - b) parco territoriale dello sport e del loisir Euganeo;
    - c) parchi fluviali;
    - d) verde stradale e ferroviario.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le categorie funzionali indicate nelle sottozone e similari. È ammessa la categoria commerciale come definita dall'Art. 6 delle presenti NTO, in quanto compatibile con la funzione principale dell'area a servizi, per una SIp complessiva non superiore al 10% della SIp dell'intervento (o non superiore al 5% della Sf in caso di interventi privi di edificazione) e con l'insediamento di massimo n. 3 attività. In particolare sono esclusi gli esercizi commerciali con Sv superiore a 250 mq e le attività di somministrazione di alimenti e bevande con superficie di somministrazione superiore a 300 mq. Sono fatte salve diverse previsioni contenute nella disciplina relativa alle singole sottozone, previste dai progetti pubblici, da iniziative pubbliche o dagli accordi convenzionali stipulati con i soggetti privati.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, si attuano attraverso:
  - a) approvazione di opere o servizi pubblici, in coerenza con la programmazione comunale o dell'Ente attuatore, per interventi di iniziativa pubblica;
  - b) PCC, per interventi di iniziativa privata; nei casi previsti dall'Art. 8, comma 2, il PCC potrà essere sostituito da IED assistito da Atto d'obbligo.

5. Per gli edifici esistenti con destinazione non conforme sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della variazione a destinazioni d'uso non ammesse dal presente Articolo.

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi, fatte salve diverse previsioni contenute nella disciplina relativa alle singole sottozone, previste dai progetti pubblici o dagli accordi convenzionali stipulati con i soggetti privati, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

a) *ZTO F5 per attrezzature di interesse generale*

- If** fino a 3,0 mc/mq  
**H** da stabilirsi in sede di progettazione in funzione del tipo di attrezzatura

b) *ZTO F6 per parchi urbani e territoriali, verde sportivo e verde attrezzato di interesse territoriale*

- IC** ≤ 35% (esclusi campi sportivi permeabili, scoperti o con coperture stagionali) per le ZTO F6/a (impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale)  
≤ 5% per le ZTO F6/c ed F6/d (parchi fluviali, verde stradale e ferroviario)  
**H** da stabilirsi in sede di progettazione in funzione del tipo di attrezzatura

Negli interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, qualora gli indici esistenti If, IC e H siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi. La dotazione di parcheggi deve essere dimensionata in funzione del tipo di servizio e/o attrezzatura e dovrà essere verificata in sede progettuale.

7. Norme comuni per le ZTO F5, F6

Vanno rispettati i seguenti parametri urbanistici, fatte salve diverse previsioni previste dai progetti pubblici o dagli accordi convenzionali stipulati con i soggetti privati:

- lpf** a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di volumetria  
b) ≥ 30% di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di volumetria  
c) ≥ 40% di Sf, per interventi di nuova costruzione
- Densità arborea** 1 albero ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi di volumetria o nuova costruzione in ZTO F5  
1 albero ogni 50 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, incrementi di volumetria o nuova costruzione in ZTO F6
- Dc** si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5  
**Df** si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5  
**Ds** si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5  
**Dz** si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

#### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZTO F5

8. Polo Intermodale

L'area del Polo Intermodale ha come perimetro indicativo l'ambito delimitato: a ovest dal cavalcavia Dalmazia, a est dal ponte dell'Unità Italia, a nord da via Tiziano Aspetti, a sud via Tommaseo / viale Codalunga, e comprende in particolare le aree della stazione di Padova comprensive dei piazzali esterni e delle aree destinate al trasporto pubblico locale.

L'area, già oggetto di Protocollo di Intesa denominato "Addendum al Protocollo di Intesa per la Concretizzazione degli interventi e per l'avvio dei conseguenti approfondimenti funzionali e progettuali atti alla valorizzazione del nodo ferroviario di Padova" approvato con DGC n. 337/2020 e sottoscritto con Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Rete Ferroviaria Italiana SpA, FS Sistemi Urbani Srl e Regione del Veneto.

L'intervento sulle aree dovrà avvenire in ottemperanza all'Addendum suddetto e nel rispetto di un progetto urbanistico unitario approvato dal Comune (Master Plan).

9. Autosilos

Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamenti sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti:

- H** ≤ 15,0 ml  
**Dc** ≤ H/2, con un minimo di 5,0 ml

Gli autosilos, in generale, possono contenere oltre agli impianti per il servizio dell'autorimessa (assistenza tecnica ai veicoli e simili) anche attività commerciali entro il limite del 20% della Slp, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita. Per il silos previsto nell'ambito dell'Accordo di Programma (AdP) della Fiera si richiama quanto previsto dallo stesso AdP.

Nell'ambito dell'Accordo di Programma di cui al DPGRV n. 2001 del 30/10/1998, si applicano le norme particolari di cui suddetto AdP.

10. Impianti militari, aeroporto, impianti tecnologici, carceri e vertiporti

Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamenti sono attuabili nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti.

Per i vertiporti, nelle more dell'approvazione di una definita e puntuale disciplina regolante lo sviluppo di servizi di Mobilità Aerea Avanzata/Advanced Air Mobility (cfr linee guida dell'Agenzia Europea per la Sicurezza Aerea EASA NPA 2022-06 e Piano Strategico per lo sviluppo della Mobilità Aerea Avanzata in Italia 2021-2030 dell'ENAC), una eventuale sperimentazione e collocazione degli stessi (previa autorizzazione di ENAC) non potrà avvenire nelle ZTO A, B, C, E, ma utilizzare infrastrutture già utilizzate per il volo aereo (aeroporti, eliporti) e/o preferibilmente nelle ZTO F5, lett. a) g) h) i) j), ZTO D1 e ZTO D3.

11. Attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale e dell'interporto

Le attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale e dell'interporto sono i servizi pubblici e di interesse pubblico a supporto delle attività di cui alla ZTO D1, quali:

- servizi amministrativi (sede e/o uffici dell'ex ZIP e degli enti fondatori, sede e/o uffici dell'Interporto, uffici degli operatori presenti e operanti nell'Interporto, sede e/o uffici degli enti orientati alla ricerca scientifica e tecnologica, informatica, telematica di promozione dell'innovazione e dell'occupazione, prefettura, questura, archivio di stato, provincia, genio civile, studi professionali, etc.);
- servizi per l'istruzione e la formazione professionale (asili nido, scuola d'infanzia, scuola secondaria di secondo grado, università, aule e laboratori al servizio di istituti tecnici e professionali, centri di formazione professionale, etc.);
- servizi di interesse scientifico e culturale (biblioteche, musei, case della cultura, etc.);
- servizi sanitari e socio-assistenziali, ad esclusione degli ospedali, cliniche private, case di riposo, RSA e di altre strutture ad essi assimilabili;
- servizi di pubblica sicurezza (carceri, vigili del fuoco, polizia, carabinieri, etc.);
- servizi tecnologici (impianti idrici, impianti gas, impianti energia, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, impianti depurazione, impianti trattamento rifiuti, ecocentro, etc.);
- mercati agroalimentari all'ingrosso;
- dogana;
- fiera e attività connesse;
- attrezzature e infrastrutture per la mobilità (aeroporto, stazione autolinee, polo intermodale, azienda trasporto pubblico, autosilos, etc.), nonché autorimesse private e/o di uso pubblico, autoparchi attrezzati per veicoli industriali, officine, stazioni carburanti, lavaggi, mense, chioschi, edicole, etc. e comunque le destinazioni a supporto della zona industriale che saranno precisate in sede di convenzionamento;
- le agenzie bancarie, assicurative, pubblici esercizi per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio con Sv non superiore a 250 mq, impianti sportivi, centri ricreativi.

Nelle aree di proprietà dell'Interporto di Padova alla data di adozione del PI (DCC n. 49 del 12/04/2022) sono altresì ammesse le attività finalizzate al potenziamento dell'intermodalità tra la ferrovia e le altre infrastrutture di trasporto, le attività ad esse connesse (magazzinaggio, officine, spedizione e logistica per la raccolta, la conservazione, lo smistamento e la movimentazione delle merci) e le attrezzature per l'interscambio delle merci.

Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamenti relativi ai servizi per la Zona Industriali sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti:

<b>IC</b>	≤ 60%
<b>If</b>	≤ 1,0 mq/mq di Slp
<b>H</b>	≤ 35,0 ml

Nel caso in cui due o più aree siano oggetto di un intervento unitario, è consentito, sulla scorta di un progetto planivolumetrico unitamente ad uno schema di convenzione da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PI, concentrare, in tutto o in parte, la Slp su un'unica area, ferma restando la Slp massima ammessa.

In sede di deliberazione del Consiglio Comunale potranno essere consentite altezze maggiori al fine di garantire una più ampia superficie scoperta (da destinare a parcheggi e verde) e per rispondere a particolari esigenze funzionali e/o aziendali, senza che ciò comporti Variante al PI.

12. Aree nomadi e per spettacoli viaggianti

Gli interventi nelle aree occupate dalle comunità nomadi e per spettacoli viaggianti dovranno essere approvati con specifica delibera della Giunta Comunale, che ne stabilirà i contenuti con apposita convenzione.

13. Aree per il nuovo Polo della Salute - Ospedale Policlinico di Padova

Gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione ed ampliamenti relativi alle aree per il nuovo Polo della Salute – Ospedale Policlinico di Padova sono attuabili con le modalità stabilite dall'Accordo di Programma (AdP) ratificato con DCC n. 26 del 11/05/2020 per la ZTO F del DM 1444/1968 e dal progetto sull'area definito dal suddetto AdP.

Per l'area "Giustiniano" la progettazione dovrà prevedere una particolare attenzione all'inserimento nel contesto di valore culturale di cui l'area è parte, compreso il Parco delle Mura.

Per l'area "S. Lazzaro" la progettazione dovrà prevedere una particolare attenzione alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del sito.

Le utilizzazioni ammesse nelle due aree sono:

- sanitarie e servizi complementari;
- università area medico-sanitaria e servizi collaterali per gli studenti.

Nella fase di attuazione dell'Accordo di Programma, dovranno essere osservate le prescrizioni poste nel parere VAS n. 32 del 10/03/2020 e della relativa istruttoria tecnica per la VInCA prot. comunale n. 131745 del 24/03/2020.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZTO F6

14. ZTO F6/b Parco territoriale dello sport e del loisir Euganeo

Il Parco comprende l'area destinata a un complesso di impianti e attrezzature di interesse territoriale, inserito in un contesto unitario di spazi aperti formato da parchi pubblici tematici e dal parco agrario.

Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti:

- 1) attrezzature per attività sportive pubbliche e/o di interesse pubblico con i relativi servizi di carattere amministrativo, organizzativo, di rappresentanza;
- 2) attrezzature per la medicina sportiva, la cultura fisica, le attività scientifiche e didattiche relative allo sport, nonché le attrezzature per la cultura, la formazione e il tempo libero;
- 3) impianti per il tempo libero e spettacoli viaggianti;
- 4) un'area commerciale per la distribuzione al dettaglio con i relativi servizi;
- 5) pubblici esercizi, attrezzature alberghiere, servizi di interesse pubblico, servizi bancari, etc.;
- 6) impianti per la distribuzione dei carburanti;
- 7) servizi integrativi e di supporto alle destinazioni d'uso di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 5), 6).

Inoltre, l'area del parco è destinata:

- 8) alla formazione di un parco agrario con l'obiettivo di mantenere e sostenere l'agricoltura, senza ricorrere all'espropriazione dei terreni, orientando le aziende verso tecniche agronomiche rispettose degli ecosistemi agricoli, del paesaggio agrario e dell'ambiente in genere con possibilità sia di realizzare un nucleo di attrezzature per l'equitazione: allevamento e ricovero cavalli, maneggio coperto e/o scoperto con relativi manufatti di servizio, sia di raccordarsi alle attività ricreative, sportive, culturali esercitate nelle aree contigue;
- 9) all'edilizia per gli addetti che operano nel parco, per gli atleti e i partecipanti alle attività del parco, da localizzare entro le aree aventi destinazioni sportiva e parco.

L'intervento di soggetti diversi dal Comune è autorizzato dal Consiglio Comunale mediante apposita convenzione.

Indirizzi attuativi

*Aree e settori di intervento unitario:*

- stadio e opere collegate;
- attrezzature e servizi integrativi al "parco";
- area commerciale, strutture ricettive, servizi, parco storico-archeologico;
- impianti sportivi a nord-ovest dello stadio;
- attrezzature scientifiche e didattiche per lo sport;
- parco pubblico con orto botanico, arboreto, scuola di giardinaggio;
- parco pubblico attrezzato a est dello stadio;
- impianto sportivo per il tennis o altre attività;

- spettacoli viaggianti;
- campeggio;
- campi sportivi aperti;
- impianti distribuzione carburanti;
- collegamenti di Corso Australia con lo stadio, via Montà, centro intermodale;
- residenze per studenti, atleti, partecipanti attività del "parco";
- parco agrario.

*Collocazione delle attrezzature:*

- Parco Agrario nella porzione sud;
- area commerciale e strutture ricettive nel quadrante nord-ovest in prossimità dei parcheggi dello stadio;
- palazzo dello sport, velodromo, palazzo del ghiaccio, centro ippico e attrezzature connesse, nel quadrante nord-ovest;
- l'area per spettacoli viaggianti in adiacenza al parcheggio P1 dello stadio;
- campeggio a est di Corso Australia; impianti sportivi all'aperto lungo via Retrone.

*Direttive per la progettazione:*

- va valorizzata la morfologia del Paleoalveo a ovest dello stadio;
- va diminuito l'impatto visivo dei parcheggi dello stadio tramite apposite sistemazioni a verde;
- i parcheggi delle strutture ricettive devono essere indipendenti da quelli delle aree commerciali; le aree commerciali, le attività ricettive e le attrezzature connesse devono essere oggetto di progettazione unitaria e prospettare una piazza, ed essere disbrigliati dalla viabilità di accesso allo stadio;
- il complesso degli impianti sportivi a nord-ovest dovrà appoggiarsi su di un asse distributivo principale dotato di alta qualità formale costituito da una sequenza di giardini, piazzette, specchi d'acqua, etc.;
- il parco dell'orto botanico dovrà essere progettato in modo da mediare il passaggio dal paesaggio agricolo a sud a quello definito dalle alberate a nord;
- Corso Australia va dotato di barriere antirumore.

L'attuazione del parco è subordinata alla formazione di un Progetto Urbanistico di Massima dell'intero parco, approvato dal Consiglio Comunale.

*Il progetto:*

- suddivide il territorio del parco in settori funzionali e aree di intervento unitario con l'obiettivo di salvaguardare, recuperare e valorizzare le risorse ambientali del sito e di contenere gli spazi destinati agli impianti e attrezzature a favore degli spazi aperti e naturali;
- stabilisce le direttive da osservare per l'attuazione coordinata di tutte le opere previste nei singoli settori funzionali e aree di intervento unitario.

Il Progetto Urbanistico di Massima si attua a mezzo di Piani di Dettaglio approvati dal Comune, volti a precisare sia le caratteristiche urbanistico-edilizie delineate dal Progetto Urbanistico di Massima, nel rispetto delle direttive stabilite per l'attuazione coordinata del parco, sia le opere di urbanizzazione necessarie per la funzionalità degli impianti e attrezzature; gli ambiti dei Piani di Dettaglio vengono definiti con deliberazione del Comune facendo riferimento ai settori funzionali e alle aree di intervento unitario, ma potranno essere configurati in modo diverso sulla base dei programmi di attuazione stabiliti dalla citata deliberazione.

I Piani di Dettaglio sono approvati con PUA.

Il Progetto Urbanistico di Massima definisce:

- l'organizzazione degli spazi riservati al parco e alle destinazioni d'uso sopraindicate nel rispetto dei caratteri fondamentali dell'ambiente, sia naturale che edificato, con indicazione delle specifiche destinazioni d'uso e dei collegamenti interni da articolare mediante strade di penetrazione, di servizio, piste ciclabili e percorsi pedonali;
- i collegamenti dell'area con la viabilità esterna mediante adeguate opere di canalizzazione e svincolo del traffico con le arterie di viabilità principale, risolvendo i problemi di afflusso e deflusso degli impianti sportivi con maggiore affluenza di pubblico;
- i criteri per la sistemazione e utilizzazione delle aree a parco e giardino con particolare riferimento all'impianto di alberature d'alto fusto che dovranno essere scelte tra le specie locali;
- i limiti dei parametri urbanistici e edilizi ritenuti necessari in rapporto ai caratteri dell'ambiente e alle esigenze degli impianti e attrezzature;
- l'ambito delle aree da sottoporre alla eventuale formazione di PUA;
- la rete delle opere di urbanizzazione con l'indicazione degli schemi riguardanti i servizi tecnologici;
- l'indicazione degli stralci funzionali e delle opere di urbanizzazione da realizzare con priorità.

La formazione del Progetto Urbanistico di Massima e dei successivi Piani di Dettaglio avviene nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) parchi e giardini:
  - superficie territoriale non inferiore a 100 ettari;
- b) attrezzature sportive, attività e servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 1), 2), 7):
  - superficie coperta degli impianti non superiore a 10 ettari, escluso lo stadio per il calcio e senza computare le superfici degli impianti sportivi scoperti, delle gradinate e delle tribune per le parti non destinate ad altre attrezzature, servizi, etc.;
- c) impianti per il tempo libero, spettacoli viaggianti, servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 3), 7):
  - superficie fondiaria non superiore a 5 ettari;
- d) area commerciale, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico, servizi bancari, servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 5), 6), 7):
  - Slp non superiore a 25.000 mq senza computare il sottotetto e i piani nel sottosuolo destinati a parcheggi e servizi;
- e) attrezzature alberghiere, servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 5), 7):
  - Slp non superiore a 8.000 mq senza computare il sottotetto e i piani nel sottosuolo destinati a parcheggi e servizi;
- f) stazioni di servizio e rifornimento, servizi integrativi e di supporto di cui ai punti 6), 7):
  - superficie fondiaria non superiore a 2 ettari;
- g) edilizia residenziale, di cui al punto 9):
  - volume totale non superiore a 18.000 mc;
- h) aree a parcheggio dimensionate in rapporto alla presunta affluenza di pubblico.

Il Piano di Dettaglio del settore "parco agrario", di cui al punto 8), oltre a precisare le finalità e i caratteri del parco, specifica la disciplina degli interventi edilizi ammissibili per il sostegno dell'agricoltura nel rispetto delle peculiarità ambientali del sito e nel rispetto delle seguenti prescrizioni che consentono:

- 1a) la modifica delle utilizzazioni in atto, purché le modifiche siano compatibili con le destinazioni specifiche che il Piano di Dettaglio attribuirà al "parco agrario", con esclusione delle attività che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le finalità e le caratteristiche ambientali del sito;
- 1b) gli interventi non soggetti a Permesso di Costruire;
- 1c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per una sola volta, anche in più soluzioni, delle singole unità abitative con possibilità di aumentare il numero degli alloggi fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc elevato a 1.200 mc per usi agroturistici;
- 1d) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per una sola volta, anche in più soluzioni, degli annessi rustici non oltre il 10% della attuale Slp, con possibilità di modificare l'utilizzazione in atto come previsto al precedente punto 1a); comunque la Slp non potrà superare il 5% del fondo rustico;
- 1e) nuove costruzioni per attrezzature e servizi di supporto alle attività sportive, culturali, ricreative, commerciali, ecc. previste nell'intero complesso del parco, con superficie coperta non superiore al 5% del lotto in proprietà e comunque non superiore a 500 mq e con altezza non superiore a 8,50 ml;
- 1f) impianti tecnologici da realizzare nel rispetto dei caratteri ambientali del sito;
- 1g) demolizione e ricostruzione di edifici nell'ambito del "parco agrario", rese necessarie da inderogabili motivi di stabilità o di tutela della pubblica incolumità; l'ubicazione delle ricostruzioni verrà definita dal Piano di Dettaglio, l'altezza degli edifici non deve superare 8,50 ml.

La superficie coperta di tutti i nuovi manufatti, compreso il nucleo di attrezzature per l'equitazione viene computata nell'ambito della superficie coperta stabilita per le attrezzature sportive, le attività e servizi integrativi e di supporto di cui alla precedente lettera b).

Fino all'approvazione dei Piani di Dettaglio:

- sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001;
- sono consentite le ricostruzioni di cui al precedente punto 1g) purché nell'ambito del "parco agrario" individuato dal Progetto Urbanistico di Massima.

Nelle more dell'approvazione di un nuovo Progetto Urbanistico di Massima del "Parco territoriale dello sport e del loisir Euganeo", che potrà essere proposto anche da soggetti privati, le utilizzazioni e le destinazioni d'uso previste dal presente Articolo sono distribuite nell'ambito territoriale secondo quanto indicato nel Progetto Urbanistico approvato con DCC n. 368 del 20/12/1993. Per le distanze si applicano, in assenza di strumenti urbanistici attuativi, le norme del precedente Art. 5, salvo le distanze dalle aree pubbliche e dalle piazze che vengono definite dal Piano di Dettaglio.

15. ZTO F6/c Parchi fluviali

All'interno delle parti di ZTO F6/c ricomprese nelle fasce di rispetto idraulico ex RD 523/1904 e Aree fluviali, valgono le disposizioni del successivo Art. 43. Ogni uso diverso da quello previsto sulle aree di proprietà demaniale deve essere preventivamente concesso a seguito di regolare istruttoria dell'Autorità Idraulica competente al fine di verificare la compatibilità dell'uso previsto.

## CAPO 5: SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### ART. 36 – DEFINIZIONE, OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada”
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
- DPR 11 luglio 1980, n. 753 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell’esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”
- RD 30 marzo 1942, n. 753 “Codice della Navigazione”

#### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A1 Usi e modalità di intervento. Intero territorio comunale (10 tavole) scala 1:5.000
- Elab. A2 Usi e modalità di intervento. Centro storico (12 tavole) scala 1:1.000

#### DEFINIZIONE E OBIETTIVI DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

1. Il Sistema infrastrutturale costituisce il campo preferenziale per la creazione di una Città accessibile e integrata, ponendo una centralità ineludibile alla rigenerazione dello spazio pubblico secondo il modello di “Città dei rioni”.

#### ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

2. Il PI individua i seguenti elementi del Sistema infrastrutturale, che comprendono beni demaniali e/o privati costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, esistenti e di progetto:
  - a) ferrovia;
  - b) tranvia, articolata nelle linee:
    - SIR 1 esistente “Pontevigodarzere-Guizza”;
    - SIR 2 di progetto “Rubano-Padova-Vigonza” (tracciato indicativo);
    - SIR 3 di progetto “Stazione centrale-Voltabarozzo”
  - c) la viabilità di livello territoriale, articolata negli assi autostradali e nell’anello delle tangenziali;
  - d) la viabilità urbana e locale, definita:
    - dalle strade di collegamento inter-quartiere o dal centro alle periferie;
    - dalle strade della rete minore o locale, cioè quella al servizio di pochi isolati;
  - e) la rete della mobilità dolce riservata all’utenza debole, ciclisti e pedoni;
  - f) attrezzature a servizio della mobilità.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Le indicazioni di progetto risultanti nelle Tavv. di progetto del PI in ordine alle caratteristiche tecniche delle opere previste (assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, etc.), hanno carattere indicativo e saranno precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del PI, anche con riferimento alle modalità costruttive contenute nel presente Articolo.
4. Salvo quanto previsto dagli elaborati di progetto del PI, sono sempre possibili interventi di adeguamento funzionale che comportino lievi modifiche di tracciato e di sezione anche per la realizzazione di piccole piazzole di sosta ed interscambio.
5. Fuori dai centri abitati e in tutte le zone soggette a PUA:
  - non sono ammessi nuovi accessi diretti dalle proprietà confinanti alla viabilità sovracomunale fatta salva la possibilità di specifica determinazione particolareggiata del PUA;
  - l'immissione dalle proprietà confinanti potrà aver luogo prioritariamente da strade laterali esistenti purché riconosciute idonee alla funzione specifica ovvero da piste di scorrimento confluenti in punti di interscambio opportunamente collocati in rapporto alle condizioni di visibilità ed ai flussi di traffico.
6. Rispetto al PI, i PUA, i PCC ed i progetti delle OOPP possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono Variante al PI, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
  - realizzazione di nuovi percorsi pedonali e/o marciapiedi;
  - realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;

- definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente alla progettazione esecutiva di nuove sedi stradali o all'adeguamento delle esistenti;
  - realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;
- a condizione che i suddetti interventi siano riconducibili ad una o più delle seguenti casistiche:
- siano previsti in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
  - abbiano una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada esistente/prevista dal PI a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
  - siano interamente ricompresi nella fascia di rispetto stradale.
7. Al fine di favorire la realizzazione di collegamenti ciclopedonali utilizzabili con mezzi ad emissione “zero” (biciclette, biciclette elettriche, monopattini, etc.) e implementare la “Città dei rioni”, la progettazione e realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali da parte dell'AC è sempre consentita e non costituisce Variante al PI, anche se il tracciato non è indicato negli elaborati del PI.
8. Secondo quanto previsto dall'Art. 37 della LR 11/2004, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della LR 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
9. Il PI individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio nelle tavole di progetto del PI e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali del PAT.

## ART. 37 – FASCE DI RISPETTO STRADALI, FERROVIARIA E TRANVIARIA

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “Nuovo Codice della Strada”, Artt. 16, 17 e 18
- DPR 16 dicembre 1992, n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”, Artt. 26, 27 e 28
- Decreto Interministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 “Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge n. 765 del 1967”
- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444
- DPR 11 luglio 1980, n. 753 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”, Titolo III, Artt. da 49 a 60
- RD 30 marzo 1942, n. 753 “Codice della Navigazione”, Artt. 714 e 715
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 41, comma 4ter

### DEFINIZIONE

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture viarie e ferroviarie e le relative fasce di rispetto.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Con riferimento alla classificazione delle strade definita dall'Art. 2 del NCdS vengono definite le seguenti fasce di rispetto stradali al di fuori dei centri abitati:

		tipo A Autostrade	tipo B Extraurbane principali	tipo C Extraurbane secondarie	tipo E Urbane di quartiere	tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali
<b>Fuori dai centri abitati</b>	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 60	m. 40	m. 30	m. 20	m. 20	m. 10
	Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione di recinzioni lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
<b>Fuori dai centri abitati ma in ZTO A, B, C, D, F esistenti e previste</b>	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	m. 20	m. 10	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione di recinzioni lateralmente alle strade	m. 5	m. 5	m. 5	m. 3		

e dentro i centri abitati:

		tipo A Autostrade	tipo C Extraurbane secondarie	tipo D Urbane di scorrimento	tipo E Urbane di quartiere	tipo F locali escluse vicinali	Tipo F strade vicinali
<b>Dentro i centri abitati</b>	Nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, Ampliamenti fronteggianti le strade	m. 30	(*)	m. 20	(*)	(*)	(*)
	Canali fossi escavazioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3	m. 3
	Costruzione e ricostruzione di recinzioni lateralmente alle strade	m. 3	m. 3	m. 2	m. 2		

(\*) Non sono presenti fasce di rispetto: la distanza dalle strade è regolamentata dall'Art. 5 e dalle disposizioni relative alle singole sottozone.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradali, ferroviarie e tranviarie di cui ai successivi commi sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime secondo gli indici di edificabilità delle stesse.

4. La demolizione di edifici ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, può determinare a favore dell'avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all'Art. 11.

#### Fasce di rispetto stradali

5. Per gli edifici esistenti, ricadenti parzialmente o completamente all'interno della fascia di rispetto stradale, sono consentiti:
- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3 lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco;
  - gli interventi di demolizione e ricostruzione in area agricola adiacente, purché il nuovo sedime sia posto immediatamente al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto;
  - attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati esistenti in fascia di rispetto stradale in misura non superiore al 20% del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti non sopravanzino verso la strada e preferibilmente siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'Art. 21 del D.Lgs 285/1992, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria e delle sue pertinenze.
6. All'interno delle fasce di rispetto stradali, la realizzazione e l'ampliamento delle infrastrutture stradali, compresi marciapiedi, piste ciclopedonali, svincoli, aree di sosta o parcheggi di superficie realizzati dall'Ente proprietario della strada, non costituiscono Variante al PI.

#### Fasce di rispetto ferroviarie e tranviaria SIR

7. La fascia di rispetto dalle sedi ferroviarie è fissata in 30 ml. Al suo interno è vietata ogni nuova costruzione con l'eccezione degli impianti ferroviari e delle strutture da questi dipendenti, salvo autorizzazione dell'Amministrazione ferroviaria e le deroghe ammesse dal DPR 753/1980. A tale riguardo sono definiti impianti ferroviari gli immobili di proprietà ferroviaria, comprese le case cantoniere e loro pertinenze, nonché i fabbricati e gli impianti finalizzati all'esercizio delle linee ferroviarie stesse.
8. Nelle aree ricomprese nel "corridoio TAV" della linea AC/AC Verona-Padova, così come definito negli elaborati del progetto preliminare approvato con delibera del CIPE n. 94 del 29/03/2006 e contraddistinto con apposita grafia nelle Tavv. di progetto del PI, la realizzazione degli interventi urbanistico-edilizi previsti dallo stesso PI, è subordinata anche all'attestazione di compatibilità tecnica rilasciata dalla Rete Ferroviaria Italiana Spa. Per gli edifici esistenti ricadenti nel "corridoio TAV" sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti dall'Art. 3, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001, con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari.
9. La fascia di rispetto tranviaria SIR è fissata in:
- 10 ml (fascia di rispetto ristretta), entro i quali è vietata ogni nuova costruzione o ampliamento verso il sedime della sede tranviaria, con l'eccezione degli impianti e delle attrezzature funzionali al SIR, salvo autorizzazione dell'Amministrazione competente. Al fine di limitare l'interferenza con la linea tranviaria, è limitata l'apertura di nuovi accessi carrai: per ogni lotto è concedibile un solo accesso carrai, salvo che l'estensione o la particolare conformazione non rendano indispensabile la creazione di più punti di accesso carrabili. La costruzione di nuovi accessi carrai o il rifacimento integrale di quelli esistenti, dovrà prevedere un arretramento, rispetto al limite della carreggiata stradale, di ml 5,00;
  - 50 ml (fascia di rispetto allargata), entro i quali è consentita la realizzazione di standard differenziati, ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 9, comma 3 delle presenti NTO, con priorità per la realizzazione di parchi urbani e verde attrezzato.

## ART. 38 – AREE PER ATTREZZATURE STRADALI

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360 “Nuovo Codice della Strada”
- DPR 16 dicembre 1992 n. 495 “Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada”
- Legge 6 agosto 2008, n. 133 “Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”
- DGRV 18 febbraio 2005, n. 497 “Criteri e direttive per l'individuazione, da parte dei comuni, dei requisiti e delle caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburanti (art. 4, comma 2, lett. a), l.r. 23 ottobre 2003, n. 23) nonché norme tecniche di P.R.C. per l'installazione di impianti di distribuzione di carburanti.”

### DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature stradali, con particolare riferimento agli impianti per la distribuzione di carburante esistenti e riconosciuti compatibili dal punto di vista viabilistico ed ambientale.

### DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammessi gli impianti per la distribuzione di carburante, le autorimesse, i parcheggi, le aree di servizio ad essi funzionali ed ogni altra attività analoga e compatibile con gli obiettivi del precedente comma 1, nel rispetto delle normative di settore.

### MODALITÀ DI INTERVENTO

3. Gli interventi si attuano attraverso IED, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI.

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PI, sono attuabili nel rispetto dei parametri seguenti.

<b>IC</b>	da stabilirsi in sede di progettazione in funzione del tipo di attrezzatura, e comunque non superiore al 10% di Sf
<b>H</b>	da stabilirsi in sede di progettazione in funzione del tipo di attrezzatura, e comunque non superiore al 6,5 ml
<b>lpf</b>	a) pari allo stato di fatto ante intervento, per interventi di cui all'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, esclusa la demolizione e ricostruzione o gli incrementi di superficie coperta b) $\geq 10\%$ di Sf, e comunque non inferiore allo stato di fatto ante intervento, per interventi di demolizione e ricostruzione o incrementi di superficie coperta. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra. c) $\geq 20\%$ di Sf, per interventi di nuova costruzione. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'lpf, 1 mq di tetto verde equivale a 2 mq di superficie permeabile a terra. Sono fatti salvi i criteri di verifica di cui all'Art. 62.1, comma 4 del RE.
<b>Densità arborea</b>	da stabilirsi in sede di progettazione in funzione del tipo di attrezzatura
<b>Dc</b>	si applicano le distanze minime dai confini stabilite dall'Art. 5
<b>Df</b>	si applicano le distanze minime tra fabbricati stabilite dall'Art. 5
<b>Ds</b>	si applicano le distanze minime dalle strade stabilite dall'Art. 5
<b>Dz</b>	si applicano le distanze minime dai confini di zona stabilite dall'Art. 5

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

5. Gli impianti per la distribuzione di carburante esistenti, riconosciuti compatibili, possono ampliarsi nel rispetto della legislazione e normativa vigente in materia.
6. L'installazione di nuovi impianti non è consentita:
  - nelle ZTO A1 e A2 della Città storica;
  - nelle ZTO F1, F2, F3 ed F4 relative ai Servizi locali e di quartiere;

- in corrispondenza di tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone di incanalamento di manovre veicolari e la distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel NCdS e nel Regolamento di attuazione;
- lungo le curve di raggio inferiore a m 300; qualora i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i 300 ml e i 100 ml l'installazione è consentita fuori della curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore o uguale a 100 ml gli impianti potranno sorgere a 95 ml dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni;
- nelle aree di pertinenza o limitrofe a edifici tutelati e nelle aree di interesse paesaggistico come definite dalla DGRV n. 497 del 18/02/2005.

Per quanto non disciplinato dal presente comma, si applica l'Art. 1, Allegato 1 della DGRV n. 497 del 18/02/2005.

## TITOLO III: VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

---

### ART. 39 – VINCOLI SUI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

---

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, Artt. 10, 12, 136, 142
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Titolo V bis
- Piano di Assetto del Territorio, Artt. 5.1 e 5.3

#### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Tav. 1 PAT Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale scala 1:10.000

#### DEFINIZIONE

1. Le aree evidenziate a titolo ricognitivo nella tavola dei Vincoli del PAT sono:
  - a) le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1497/1939):
    - Filare di platani in fregio alla S.P. Euganea (Padova-Teolo);
    - Parco Favaretti-Cingolani (Ponte di Brenta);
    - Alberature del giardino delle Missioni Africane (via S. Giovanni di Verdara);
    - Area di Piazza Eremitani, Corso Garibaldi, via Porciglia;
    - Area dell'ex macello adiacente canale S. Massimo (via Cornaro);
  - b) gli “Alberi monumentali” e le relative aree di pertinenza censiti dalla Regione ai sensi della LR 20/2002;
  - c) i vincoli paesaggistici sui corsi d'acqua individuati ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985) e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 ml ciascuna come riportato nella tavola dei Vincoli del PAT:
    - Scolo Limenella padovana;
    - Fiume Brenta;
    - Naviglio Brentella;
    - Fiume Bacchiglione;
    - Canale Battaglia;
    - Canale Scaricatore;
    - Canale Roncayette;
    - Canale Piovego;
    - Tronco maestro di Bacchiglione;
    - Torrente Muson dei Sassi;
    - Scolo Boracchia.
    - Tronco comune del Bacchiglione, Canale dell'Orto Botanico, di Prato della Valle e Alicorno, Naviglio interno, naviglio Brentella (ricadenti all'interno della ZTO).
  - d) i territori coperti da boschi ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. g) del D.Lgs 42/2004 (ex L. 431/1985);
  - e) le zone di interesse archeologico ai sensi dell'Art. 142, comma 1, lett. m) del D.Lgs 42/2004;
  - f) i vincoli monumentali sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta ai sensi dell'Art. 10 del D.Lgs 42/2004, nonché i beni di cui all'Art. 12, comma 1 del D.Lgs 42/2004 la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare, oltre che le norme sovraordinate e i provvedimenti istitutivi dei vincoli, gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal PAT e dal PTRC approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 62 del 30/06/2020.

## **ART. 40 – SITO DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E ZONA DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)**

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Convenzione Internazionale sulla diversità biologica (convenzione di Rio de Janeiro del 5 giugno 1992)
- Direttive “Habitat” 92/43/CEE e “Uccelli” 2009/147/CE
- DPR 8 settembre 1997, n. 357
- DGR n. 1400 del 29 agosto 2017 “Nuove disposizioni relative all’attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e DPR 357/1997 e ss.mm.ii. Approvazione della nuova ‘Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative.’, nonché di altri sussidi operativi e revoca della DGR n. 2299 del 9.12.2014.”
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 13 comma 1 lett. d)
- Piano di Assetto del Territorio, Art. 5.4

### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Tav. 1 PAT Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale scala 1:10.000

### DEFINIZIONE

1. Le aree evidenziate a titolo ricognitivo nella tavola dei Vincoli del PAT corrispondono al sito della Rete Natura 2000 denominato “ZSC/ZPS IT3260018 Grave e Zone Umide della Brenta”.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. I piani, progetti e interventi che singolarmente o congiuntamente ad altri possono avere incidenze significative negative sul sito della Rete Natura 2000 devono essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e della normativa regionale in materia. All’interno del sito della Rete Natura 2000 valgono, inoltre, le disposizioni relative alle misure di conservazione relative a Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e a Zone di Protezione Speciale (ZPS).

## **ART. 41 – ELETTRODOTTI, METANODOTTI, OSSIGENODOTTI, POZZI, DEPURATORI E IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE**

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge 22 febbraio 2001, n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”
- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”
- DPCM 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”
- Legge Regionale 30 giugno 1993, n. 27 “Prevenzione dei danni derivanti dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti”
- Delibera Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, “Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della legge 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento”
- Piano Regionale di Tutela delle Acque, Art. 94
- Direttiva 2000/60/CE del 23 ottobre 2000, “Direttiva Quadro Acque”
- Direttiva 91/676/CE del 12 dicembre 1991, “Direttiva nitrati”
- DM 24 novembre 1984, “Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l'accumulo e l'utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8”
- Piano di Assetto del Territorio, Artt. 5.6.2, 5.6.4, 5.6.5, 5.6.6

### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Tav. 1 PAT Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale scala 1:10.000

### DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati a titolo ricognitivo nella tavola dei Vincoli del PAT:
  - i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione e le relative fasce di rispetto;
  - i tracciati dei metanodotti e le relative fasce di rispetto;
  - il tracciato dell'ossigenodotto e le relative fasce di rispetto;
  - i pozzi di prelievo per uso idropotabile e le relative zone di tutela (Art. 94 del D.Lgs 152/2006);
  - gli impianti di depurazione e le relative fasce di rispetto;
  - impianti di telecomunicazione.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

#### 2. Elettrodotti

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti e della legislazione regionale di attuazione vigente.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti (distanze di prima approssimazione) sono calcolate direttamente dal gestore con le modalità previste dal DM 29/05/2008 che cautelativamente garantiscono, all'esterno della fascia individuata, il non superamento dei valori di qualità di 3 micro tesla previsti dal DPCM 08/07/2003. Di norma, pertanto, all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti così individuata non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi e lavorativi, ambienti scolastici e comunque luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

La realizzazione di nuovi elettrodotti superiori a 100 kV, destinati ad attraversare aree urbane di tipo residenziale, o zone che il PI destina a nuovi insediamenti residenziali avverrà preferibilmente previa intesa tra Comune ed Ente elettrico per la concertazione volta alla definizione del tracciato e all'adozione delle migliori tecnologie disponibili; i nuovi elettrodotti comunque destinati ad impegnare il territorio comunale saranno realizzati in cavo interrato, salvo comprovate difficoltà di carattere tecnico che ne impediscano, o sconsiglino l'adozione; la presenza del cavo interrato dovrà essere evidenziata in superficie con apposita segnaletica; la posa del cavo interrato adotterà le migliori tecnologie disponibili, con ulteriori misure protettive laddove la linea interrata sia destinata a scorrere nelle immediate adiacenza di luoghi destinati a residenza o altri luoghi sensibili quali scuole e parchi gioco.

#### 3. Metanodotti

All'interno delle fasce di rispetto dei metanodotti si applicano le disposizioni di cui al DM 24/11/1984: tutti gli interventi edilizi sono comunque soggetti al preventivo nullaosta del gestore.

4. Ossigenodotto

Trattasi del tracciato dell'ossigenodotto e relativa fascia di servitù e sicurezza di 3 ml per lato dall'asse della condotta. Qualsiasi intervento in prossimità dell'impianto è sottoposto ad autorizzazione da parte del soggetto proprietario.

5. Pozzi di prelievo ad uso idropotabile

Si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'Art. 94 del D.Lgs 152/2006, dall'Art. 96 del RD 523/1904, dal Piano Regionale di Tutela delle Acque e dal PAT.

6. Impianti di depurazione

Ai sensi dell'Allegato 4, punto 1.2 della Delibera del Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4 febbraio 1977, per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluta inedificabile non inferiore a 100 ml dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto. Oltre alla suddetta Delibera, si applicano i limiti all'edificazione previsti dall'Art. 94 del D.Lgs 152/2006.

7. Impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'Art. 5.6.6 delle NT del PAT, gli impianti e le infrastrutture funzionali alle reti ed ai servizi di telecomunicazione vanno localizzate nel rispetto delle esigenze di tutela dell'ambiente e dei beni culturali, della salute pubblica, con particolare riguardo ai siti sensibili (attrezzature scolastiche, aree verdi di uso pubblico, etc.), della sicurezza e degli obiettivi di pianificazione urbanistica, comunque in coerenza con le direttive del D.Lgs 259/2003 e della Legge 36/2001.

## ART. 42 – CIMITERI E FASCE DI RISPETTO

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, Art. 338
- Legge 1 agosto 2002, n. 166 “Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti (Collegato alla finanziaria 2002)”, Art. 28
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 41
- Piano di Assetto del Territorio, Art. 5.6.3

### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A1 Zonizzazione. Intero territorio comunale (*10 tavole*) scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Trattasi dell'area di sedime degli impianti cimiteriali e relativa fascia di rispetto di 200 ml.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Gli interventi nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono subordinati al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002 e integrato dall'Art. 41 della LR 11/2004.
3. All'interno della fascia di rispetto cimiteriale di 200 ml valgono le seguenti prescrizioni:
  - è vietata la nuova edificazione salvo le opere relative ai cimiteri e i parcheggi;
  - ai sensi dell'Art. 338 del RD 1265/1934 e smi, salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva e nel rispetto delle specifiche disposizioni vigenti in materia, per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e l'ampliamento nella percentuale massima del 10% del volume o della superficie esistenti, effettuabile per una volta sola;
  - ai sensi dell'Art. 41, comma 4bis della LR 11/2004, nelle aree oggetto di riduzione della fascia di rispetto ai sensi dell'Art. 338, comma 5 del RD 1265/1934 e smi, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

## ART. 43 – FIUMI, TORRENTI, CANALI E CORSI D'ACQUA CONSORZIALI

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Regio Decreto 8 maggio 1904, n. 368
- Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche"
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale"
- Piano di Assetto del Territorio, Art. 5.6.7

### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Tav. 1 PAT Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale scala 1:10.000

### DEFINIZIONE

1. Gli elementi evidenziati a titolo ricognitivo nella tavola dei Vincoli del PAT:
  - fiumi, torrenti e canali (RD 523/1904);
  - corsi d'acqua consorziali (RD 368/1904).

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Sui fiumi e canali individuati ai sensi del presente articolo vige una fascia di rispetto inedificabile (misurata dal limite demaniale o dell'acqua o dall'unghia arginale lato campagna) di ml 10, riducibili a ml 4 per le piantagioni ed i movimenti di terra.
3. Nelle fasce di rispetto riguardanti fiumi e canali si applicano le disposizioni del RD 368/1904 per i corsi d'acqua consorziali (Titolo VI, Artt. dal 132 al 140) e quelle del RD 523/1904 per fiumi, torrenti e canali (Artt. dal 93 al 99).
4. Nel caso siano interessati canali pubblici, siano essi Consortili o Demaniali, piuttosto che iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione all'interno della fascia di 10 ml dal ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo IV (Disposizioni di Polizia Idraulica) del RD 368/1904 e dal RD 523/1904, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti una fascia di larghezza pari a 4,0 ml e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml.
5. In tutte le aree fluviali e a prescindere dalle destinazioni di zona impresse con la zonizzazione, valgono le disposizioni del presente Articolo.

## ART. 44 – VINCOLI DEL PIANO GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI (PGRA) E MISURE PER LA SALVAGUARDIA IDRAULICA

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Direttiva 2000/60/CE del 23 ottobre 2000, “Direttiva Quadro Acque”
- Direttiva 2007/60/CE del 23 ottobre 2007, “Direttiva Quadro Alluvioni”
- Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), Adozione con Delibera della Conferenza Istituzionale Permanente della Autorità di Bacino del 21 dicembre 2021
- DGRV 6 Ottobre 2009, n. 2948 “Valutazione della compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici. Modalità operative e indicazioni tecniche”;
- Piano di Assetto del Territorio, Artt. 7.1, 7.2, 7.3 e 8.1

### ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO

- Tavv. PGRA Carta della pericolosità idraulica scala 1:10.000
- Tavv. PGRA Carta del rischio idraulico scala 1:10.000
- Tavv. PGBTT Carta della sofferenza idraulica (allegato B della VCI)

### DEFINIZIONE

1. Il PI prevede l’adozione di misure per la riduzione della vulnerabilità di edifici, tessuti urbani e aree ai rischi idraulici, in relazione alle aree di pericolosità idraulica ed alla frequenza di allagamento che li caratterizza, con particolare riferimento a quelle individuate dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. Il PGRA individua e classifica le aree del territorio comunale in funzione delle diverse condizioni di pericolosità:
  - a) F: aree fluviali (Artt. 7 e 10 delle Norme di Attuazione del PGRA);
  - b) P3: aree a pericolosità idraulica elevata (Artt. 7 e 12 delle Norme di Attuazione del PGRA);
  - c) P2: aree a pericolosità idraulica media (Artt. 7 e 13 delle Norme di Attuazione del PGRA);
  - d) P1: aree a pericolosità idraulica moderata (Artt. 7 e 14 delle Norme di Attuazione del PGRA);
  - e) Zone di Attenzione idraulica (Artt. 7 e 9 delle Norme di Attuazione del PGRA);
 che sono da intendersi prescrittive e vincolanti.
3. Ai sensi dell’Art. 15 delle Norme di Attuazione del PGRA, nelle aree fluviali (F) e nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P3) e media (P2) è vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati.
4. Oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, si applicano le prescrizioni e i vincoli derivanti dalle condizioni di fragilità e dissesto idrogeologico relative a:
  - a) aree non idonee, ove non sono ammesse nuove edificazioni ma è possibile la realizzazione di infrastrutture pubbliche, interventi di manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti comunque finalizzati alla riduzione dell’impatto geologico e idraulico. Tutti gli interventi sono subordinati all’indagine idrogeologica e geotecnica che indichi le soluzioni progettuali più idonee (Art. 7.3 delle NT del PAT);
  - b) aree idonee a condizione (Art. 7.2 delle NT del PAT);
  - c) aree idonee (Art. 7.1 delle NT del PAT);
  - d) aree esondabili o a ristagno idrico (Art. 8.1 delle NT del PAT).
5. La demolizione di edifici finalizzata a conseguire l’obiettivo di ridurre le condizioni di rischio idraulico, può determinare a favore dell’avente titolo un credito edilizio secondo le modalità stabilite all’Art. 11.

### DIRETTIVE PER L’ATTUAZIONE DEL PI

6. Per i PUA di iniziativa pubblica o privata e per ogni titolo abilitativo edilizio che dia luogo ad impermeabilizzazione di aree è necessario trasmettere idonea documentazione tecnica in materia idraulica, in relazione all’entità dell’intervento. In particolare:
  - a) per valori di superficie impermeabilizzata inferiori a 1.000 mq, si ritiene sufficiente la presentazione agli uffici comunali degli elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione ed il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, comunque nel rispetto dei criteri di cui al presente Articolo;
  - b) per interventi di cui alla precedente lett. a) che prevedano superfici impermeabilizzate inferiori a 1.000 mq, nei quali si accerti nella relazione geologica allegata al progetto l’esistenza delle seguenti condizioni di drenaggio del suolo e profondità di falda:
    - permeabilità con coefficiente di filtrazione maggiore di  $10^{-3}$  m/s;

- profondità di falda tale da garantire un franco di 2 ml rispetto alla base del pozzo disperdente; si dovranno adottare ai fini dello smaltimento delle acque meteoriche almeno due pozzi disperdenti collegati tra loro con una tubazione drenante di diametro minimo 300 mm.
  - c) per valori di superficie impermeabilizzata pari o superiori a 1.000 mq, si ritiene necessaria la verifica di compatibilità idraulica, redatta in conformità alla DGR 2948/2009, da allegarsi alla richiesta di parere al Consorzio di Bonifica competente, completa di elaborati di progetto che evidenzino le superfici interessate da impermeabilizzazione, il sistema di raccolta e scarico delle acque meteoriche, relazione idraulica, valutazione dei dispositivi di compensazione idraulica adottati, nel rispetto dei criteri definiti nella Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI.  
Le misure compensative e/o di mitigazione del rischio eventualmente previste nella VCI vanno inserite nella convenzione che regola i rapporti fra comune e soggetti privati.  
La VCI, da certificarsi in apposita relazione redatta a cura del progettista, si perfeziona con l'acquisizione del parere favorevole espresso al riguardo secondo le competenze e modalità previste dalla DGR 2948/2009.  
Il collaudatore delle opere di urbanizzazione o il Professionista incaricato al momento della presentazione della SCIA di Agibilità è tenuto ad accertare l'avvenuta realizzazione di quanto previsto e prescritto a salvaguardia delle condizioni di invarianza idraulica, nonché a farne esplicito riferimento nel certificato di collaudo o nella SCIA di Agibilità. Tale disposizione è riportata nel disciplinare di incarico.
7. La Valutazione di Compatibilità Idraulica dovrà essere redatta in accordo con le "Linee guida" del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione del Veneto OPCM n.3621/2007 e, se non diversamente disposto da successive Linee Guida e disposizioni, dovrà essere basata sui seguenti elementi principali:
- a) Tempo di ritorno dell'evento di riferimento: 50 anni.
  - b) Precipitazione di progetto: individuata dal Commissario per l'Emergenza OPCM n. 3621/2007 ed adottata dagli Enti preposti (Consorzi di Bonifica, Genio Civile e gestori di fognatura), riportata nell'"Analisi regionalizzata delle precipitazioni per l'individuazione di curve segnalatrici di possibilità pluviometrica di riferimento" a cura del Prof. Vincenzo Bixio e/o successivi aggiornamenti disponibili.
  - c) Le acque meteoriche dovranno recapitare preferibilmente nella rete idrografica superficiale qualora presente, previa autorizzazione del Consorzio di Bonifica competente.
  - d) I massimi rilasci idrici allo scarico a garanzia dell'invarianza idraulica dipenderanno dalla capacità di ricezione definita dal competente Consorzio di Bonifica o gestore della rete riceptrice; in questa sede si forniscono dei valori di orientamento in funzione dello stato attuale delle conoscenze:
    - la portata scaricata verso la rete esterna della nuova rete di smaltimento delle acque piovane dovrà essere non superiore a quella corrispondente al valore della portata specifica di 10 l/s per ettaro; tutto il sistema, con un adeguato dimensionamento dei volumi di laminazione, dovrà essere configurato in modo che, tramite opportuni accorgimenti e dispositivi, il valore di portata indicato non venga ecceduto qualsiasi sia la durata dell'evento considerato (se non per eventi estremi caratterizzati da  $T_r > 50$  anni). I volumi d'invaso potranno essere ottenuti sovradimensionando le condotte per le acque meteoriche, realizzando nuovi fossati e zone a temporanea sommersione nelle aree a verde. I valori di laminazione indicati al precedente comma potranno essere ridefiniti in accordo con gli uffici competenti, sulla base di valutazioni tecniche e secondo la specificità del caso;
    - nelle aree con particolare criticità e sofferenza idraulica individuate dal Consorzio di Bonifica competente la portata specifica di riferimento è ridotta a 5 l/s per ettaro.
  - e) Per la metodologia di calcolo dei volumi di laminazione in funzione delle superfici oggetto di intervento si rimanda alle Linee guida di cui sopra.
  - f) Nelle ipotesi di "ampliamento", le superfici da considerare per accertare il superamento delle soglie indicate dalla normativa, sono solamente quelle in aggiunta al fabbricato già esistente.
  - g) Nei casi di "demolizione con ricostruzione", si precisa che una volta demolito il fabbricato o piazzale esistente, il nuovo edificio da realizzarsi va considerato come un "nuovo intervento edilizio", per il quale nel calcolo delle soglie previste dalla normativa non può essere scomputata la superficie impermeabilizzata preesistente.
8. Nei PUA e nei PCC i bacini di laminazione e compensazione sono considerati opere di urbanizzazione primaria e sono ceduti o asserviti ad uso pubblico, secondo quanto stabilito nella convenzione, esclusivamente per la parte relativa alla compensazione delle aree pubbliche (strade, parcheggi, verde, etc.) mentre, di norma e fatti salvi specifici accordi convenzionali con il Comune, dovranno esser ricavate nella proprietà privata e rimanere in carico dei privati proprietari le laminazioni dei singoli lotti edificabili.

## ART. 45 – ZONE DI TUTELA DEL PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE (PRA)

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Decreto Legislativo 9 maggio 2005, n. 96 “Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell’articolo 2 della legge 9 novembre 2004, n. 265”
- Decreto Legislativo 15 marzo 2006, n. 151 “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 9 maggio 2005, n. 96”
- Piano di Assetto del Territorio, Art. 5.6.12

### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A1 Zonizzazione. Intero territorio comunale (10 tavole) scala 1:5.000

### DEFINIZIONE

1. Il Comune di Padova è interessato dai vincoli previsti dal Piano di Rischio Aeroportuale (PRA), relativi alle seguenti zone di tutela afferenti all’aeroporto “Gino Allegri”:
  - a) Zona “A” di tutela aeroportuale, nelle quali è da limitare al massimo il carico antropico;
  - b) Zona “B” di tutela aeroportuale, nelle quali possono essere previsti una modesta funzione residenziale e attività non residenziali che comportano la permanenza di un numero limitato di persone;
  - c) Zona “C” di tutela aeroportuale, nelle quali possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale e nuove attività non residenziali.

### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. All’interno delle Zone di Tutela come definite al precedente comma 1 e rappresentate nelle Tavv. di progetto del PI, si applicano le normative di cui al Piano di Rischio Aeroportuale.
3. Norme comuni per le zone di tutela “A”, “B”, “C”  
Secondo quanto stabilito dal Capitolo 9, par. 6.6 del Regolamento ENAC per la Costruzione e l’Esercizio degli Aeroporti (Edizione 2, Emendamento 9 del 23 ottobre 2014), all’interno delle Zone di Tutela “A”, “B”, “C” sono vietati:
  - a) nuovi insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, etc.;
  - b) costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
  - c) attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale (es. impianti di rifornimento e servizio agli autoveicoli, distribuzione di carburanti anche a servizio di altre attività, etc.).

#### Zone di tutela “A”

4. Nelle zone di tutela “A”, fatte salve previsioni più restrittive del PI e quanto stabilito al precedente comma 3, sono vietati:
  - a) gli interventi residenziali di nuova costruzione, incrementi di volumetria, aumento delle unità immobiliari o variazione della destinazione d’uso a residenziale;
  - b) gli interventi di nuova costruzione, incrementi di volumetria o variazione della destinazione d’uso a turistico-ricettivo, commerciale, direzionale e servizi che prevedano le seguenti attività:
    - attività direzionali con n. addetti > 50 unità;
    - attività ricettive con capienza > 50 unità;
    - mostre di carattere permanente/temporaneo;
    - centri congressuali/polifunzionali;
    - locali per pubblico spettacolo o intrattenimento;
    - strutture sportive coperte e scoperte > 200 unità comprensive di utilizzatori e pubblico;
    - esercizi commerciali con Sv > 250 mq;
    - servizi collettivi (non ricompresi nelle precedenti lettere del presente comma) con capienza > 50 unità.
  - c) gli interventi di nuova costruzione o incrementi di volumetria nelle ZTO F, e comunque gli interventi che abbiano come finalità l’aggregazione di persone (es. edifici per l’istruzione, edifici religiosi, etc.).

#### Zone di tutela “B”

5. Nelle zone di tutela “B”, fatte salve previsioni più restrittive del PI e quanto stabilito al precedente comma 3, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) l'indice  $I_f$  o  $I_t$ , qualora stabilito dal PI nella disciplina relativa alle sottozone, è ridotto del 50%; l'eventuale volume edificabile residuo è ridotto del 50%;
  - b) ai sensi dell'Art. 3, comma 4, lett. b) della LR 14/2019, per gli edifici esistenti non trovano applicazione gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7 della succitata Legge;
  - c) al fine di consentire la riqualificazione ed il recupero degli ex sedimi ferroviari è ammessa la variazione di destinazione d'uso con un indice di edificabilità ridotto del 50% rispetto alle aree confinanti previa apposita Variante al PI.
6. Nelle zone di tutela "B", fatte salve previsioni più restrittive del PI e quanto stabilito al precedente comma 3, sono vietati gli interventi di nuova costruzione, incrementi di volumetria o variazione di destinazione d'uso degli edifici che prevedano le seguenti attività:
- a) attività direzionali con n. addetti > 100 unità;
  - b) attività ricettive con capienza > 100 unità;
  - c) centri congressuali/polifunzionali con capienza > 200 unità;
  - d) locali per pubblico spettacolo o intrattenimento con capienza > 200 unità;
  - e) strutture sportive coperte e scoperte > 400 unità comprensive di utilizzatori e pubblico;
  - f) esercizi commerciali con  $S_v > 250$  mq;
  - g) servizi collettivi (non ricompresi nelle precedenti lettere del presente comma) con capienza > 100 unità.

#### Zone di tutela "C"

7. Nelle zone di tutela "C", fatte salve previsioni più restrittive del PI e quanto stabilito al precedente comma 3, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) l'indice  $I_f$  o  $I_t$ , qualora stabilito dal PI nella disciplina relativa alle sottozone, è ridotto del 20%; l'eventuale volume edificabile residuo è ridotto del 20%;
  - b) ai sensi dell'Art. 3, comma 4, lett. b) della LR 14/2019, per gli edifici esistenti non trovano applicazione gli interventi di cui agli Artt. 6 e 7 della succitata Legge.
8. Nelle zone di tutela "C", fatte salve previsioni più restrittive del PI e quanto stabilito al precedente comma 3, sono vietati:
- a) attività direzionali con n. addetti > 300 unità;
  - b) attività ricettive con capienza > 300 unità;
  - c) centri congressuali/polifunzionali con capienza > 300 unità;
  - d) locali per pubblico spettacolo o intrattenimento con capienza > 200 unità;
  - e) strutture sportive coperte e scoperte > 700 unità comprensive di utilizzatori e pubblico;
  - f) esercizi commerciali con  $S_v > 250$  mq;
  - g) servizi collettivi (non ricompresi nelle precedenti lettere del presente comma) con capienza > 300 unità.

## TITOLO IV: GESTIONE DEL PI

---

### ART. 46 – CONSUMO DI SUOLO E REGISTRO

---

#### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR 11/2004”
- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 17
- DGRV del 15 maggio 2018, n. 668 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell’articolo 4, comma 2, lettera a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”
- Direttore della Direzione della Pianificazione Territoriale della Regione Veneto del 29 aprile 2019, n. 64
- Piano di Assetto del Territorio

#### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. A4 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo di suolo (LR 14/2017) scala 1:10.000
- Elab. B4 Registro del consumo di suolo (LR 14/2017)

#### DEFINIZIONE

1. Il PI promuove la rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale della città esistente e, contestualmente, la riduzione drastica del consumo di suolo, con l’obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.

#### PRESCRIZIONI E VINCOLI

2. La quantità di massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, come stabilito con decreto del Direttore della Direzione della Pianificazione Territoriale della Regione Veneto n. 64 del 29/04/2019, è pari a 262,48 ettari e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione permanente del territorio all’esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) come individuati nell’Elab. A4 “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo di suolo (LR 14/2017)”.
3. Il Comune si dota di un “Registro del consumo di suolo” (Elab. B4) e di una planimetria (Elab. A4) al fine di verificare il saldo tra le aree per le quali si preveda la trasformazione permanente del territorio all’esterno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) e quelle per le quali si preveda il ripristino a superficie naturale e seminaturale.
4. L’aggiornamento del Registro e della planimetria è un’attività continuativa a cura del Settore Urbanistica e Servizi Catastali finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PI stesso. Tale attività è consentita previa determina dirigenziale, senza che ciò comporti Variante al PI.
5. Fatte salve le deroghe previste dall’Art.12, comma 1, della LR 14/2017, i Settori comunali preposti alla gestione di atti di pianificazione urbanistica, rilascio di titoli edilizi e alla realizzazione di opere che possano determinare consumo di suolo o modifiche agli ambiti di urbanizzazione consolidata, sono incaricati a comunicare al Settore Urbanistica e Servizi Catastali tutti i dati necessari alla compilazione e tenuta del Registro, contestualmente all’emanazione di ogni singolo provvedimento.

## **ART. 47 – PRONTUARIO PER LA CITTÀ DEI RIONI, LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, Art. 17, comma 5, lett. d)
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Il “Prontuario per la Città dei rioni, la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” (Prontuario) costituisce il quadro di riferimento per la progettazione degli interventi (pubblici e privati) di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti e per orientare l’azione pubblica attraverso la promozione di politiche, programmi, regolamenti, procedure e piani di settore finalizzati a implementare il progetto “Città dei rioni”.
2. Il Prontuario è articolato nei seguenti temi/obiettivi:
  - a) la qualificazione della Città e del territorio storico;
  - b) la rigenerazione degli assi storici, degli spazi aperti e della mobilità dolce;
  - c) la rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale dei tessuti urbani esistenti, degli spazi pubblici e dei servizi di prossimità, degli spazi aperti e della mobilità lenta, attraverso l’implementazione del progetto “Città dei rioni”;
  - d) la qualificazione del paesaggio agrario.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

3. Ove espressamente indicato dalle presenti NTO e comunque quando le indicazioni del Prontuario siano precedute dalla dicitura “Prescrizioni” le disposizioni del Prontuario assumono valore prescrittivo.
4. In sede di redazione, valutazione e approvazione dei progetti degli interventi pubblici e privati, le disposizioni del Prontuario devono essere obbligatoriamente considerate e devono essere espressamente motivate eventuali diverse soluzioni che si discostino dalle stesse.
5. Le disposizioni del Prontuario hanno natura regolamentare. Le disposizioni non prescrittive possono essere modificate, con delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PI.

## ART. 48 – SCHEDE PROGETTUALI E GESTIONE DEL PI

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”
- Piano di Assetto del Territorio

### ELABORATI GRAFICI DEL PI DI RIFERIMENTO

- Elab. C1 Schede interventi di riqualificazione e rigenerazione
- Elab. C2 Schede interventi di nuova urbanizzazione
- Elab. C3 Schede interventi di nuova edificazione su lotto
- Elab. C4 Schede aree da sottoporre ad Accordi Pubblico Privato

### DEFINIZIONE

1. Per le aree di particolare complessità, ritenute di rilevanza strategica per l'AC e/o derivanti da procedure di evidenza pubblica (es. avvisi pubblici di manifestazioni di interesse), il PI definisce delle schede progettuali denominate:
  - a) Schede interventi di Riqualificazione e rigenerazione (schede “R”);
  - b) Schede interventi di nuova urbanizzazione o Espansione (schede “E”);
  - c) Schede interventi di nuova edificazione su Lotto (schede “L”);
  - d) Schede aree da sottoporre ad Accordi Pubblico Privato (schede “APP”).

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Le schede progettuali sono finalizzate a specificare alcune previsioni di natura urbanistica ed edilizia e/o perequativa di aree già edificate, da riqualificare o rigenerare, e aree libere di nuova edificazione o urbanizzazione.
3. I parametri urbanistici ed edilizi e le altre specifiche previsioni e condizioni attuative sono stabiliti nelle schede progettuali e nelle presenti NTO. Per quanto non previsto dalle schede progettuali si applicano le norme vigenti e la disciplina relativa alle singole sottozone.
4. Per le “Schede aree da sottoporre ad Accordi Pubblico Privato”, oltre a quanto previsto dal presente Articolo, si rimanda a quanto stabilito dall'Art. 13 delle presenti NTO.
5. L'aggiornamento delle Tavv. del PI in scala 1:5.000 e della cartografia di base, qualora non comporti alcuna attività discrezionale da parte dell'ufficio, ma mero aggiornamento della cartografia, è un'attività continuativa a cura del Settore Urbanistica e Servizi Catastali finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PI stesso. Tale attività è consentita previa determina dirigenziale, senza che ciò comporti Variante al PI.

## **ART. 49 – COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO, I PIANI DI SETTORE E LE POLITICHE URBANE**

---

### PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”
- Piano di Assetto del Territorio

### DEFINIZIONE

1. Il PI si coordina con il Regolamento Edilizio (REC), i Piani di Settore (PS) e le politiche urbane, con l’obiettivo di implementare la “Città dei rioni”, anche attraverso azioni di rigenerazione della città esistente, riqualificazione degli spazi aperti, della mobilità e dei parchi agricoli.

### DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l’attività edilizia ai sensi dell’Art. 2, comma 4 del DPR 380/2001, contenendo le norme di riferimento per l’attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, fatto salvo quanto previsto dal PI.
3. I Piani di Settore rappresentano degli strumenti per l’attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PI si avvale o fa riferimento.  
Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PI, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti NTO.
4. In caso di difformità tra previsioni di PI e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza, deve applicarsi il principio di specialità che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PI.

## **TITOLO V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

---

### **ART. 50 – POTERI DI DEROGA**

---

1. Il Comune può rilasciare Permessi di Costruire in deroga alle presenti NTO, ai sensi dell'Art. 14 del DPR 380/2001, secondo le disposizioni ivi contenute.

## ART. 51 – DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

---

1. Per i procedimenti edilizi avviati prima dell'adozione del presente PI (12/04/2022) e fino all'efficacia dell'agibilità dell'opera, si applica la disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze. Per le finalità e gli effetti di cui all'Art. 10, comma 11 della Legge 120/2020 e Art. 10 septies della Legge 51/2022, vengono considerati conformi al presente PI gli interventi di cui al presente comma.
2. Per gli interventi compresi all'interno delle zone oggetto di PUA vigenti e loro varianti, sono confermate le norme vigenti al momento di approvazione del PUA da parte della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale.
3. Dalla data di adozione del PI fino all'entrata in vigore dello stesso, si applicano le seguenti misure di salvaguardia.
4. Nel periodo transitorio, dopo l'adozione del PI, l'esame delle domande edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
  - a) negando le richieste che si sarebbero negate anche prima dell'adozione del PI;
  - b) assentendo gli interventi che risultino allo stesso tempo conformi alle Norme del PI vigente e a quelle del PI adottato, applicando le "Definizioni Uniformi" di cui all'art. 2 del Vigente Regolamento Edilizio.

## **ART. 52 – ENTRATA IN VIGORE**

---

1. Il PI e le sue varianti diventano efficaci 15 giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.
2. L'entrata in vigore del PI determina l'abrogazione delle NTA del PI vigente.



## **ALLEGATO A. NORME TECNICHE PARTICOLARI DI ATTUAZIONE**

---

## **1. ACCORDO DI PROGRAMMA (ADP) “AMPLIAMENTO QUARTIERE FIERISTICO DI PADOVA” (APPROVATO CON DPGRV N. 2001 DEL 30/10/1998)**

---

### **Art. 1 – Prescrizioni generali**

1. L'area interessata dall'Accordo di Programma (AdP) è compresa nel perimetro indicato con apposita grafia nelle tavole del AdP stesso.
2. L'AdP viene attuato nel rispetto delle norme del PI, delle previsioni definite dagli elaborati grafici e delle presenti norme particolari di attuazione.
3. Le indicazioni planimetriche delle zone e delle aree, quotate nelle planimetrie, vengono precisate in sede di frazionamento delle medesime zone e aree.
4. La quota di riferimento per la misurazione delle altezze e per il calcolo del volume, viene determinata in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, tenendo conto delle quote definite dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
5. Eventuali errori catastali sulla mappa e nel registro delle partite quali insufficienze di trascrizione o frazionamenti per effetto di “variazioni in corso” non modificano né i titoli di proprietà, né l'entità delle opere previste, né variano i vincoli attribuiti agli immobili compresi nel programma.

### **Art. 2 – Attuazione – Aree d'intervento**

1. L'AdP viene attuato a seguito di progetti di opere pubbliche e/o Permessi di Costruire, anche in più fasi mediante stralci funzionali comprendenti le opere di urbanizzazione necessarie o pertinenti (strade, parcheggi, servizi a rete, etc.).
2. L'AdP individua due aree di intervento (cfr. tav. 4A) la cui edificazione deve avvenire nel rispetto dei parametri sotto riportati nonché di quanto stabilito nei successivi articoli e negli elaborati grafici del Programma.
  - a) Area 1 – Fiera

<b>IC</b>	≤ 0,65 mq/mq
<b>It</b>	≤ 0,80 mq/mq
  - b) Area 2 – Parcheggi  
L'area n. 2 è composta dalle sub-aree “2a” e “2b”:
    - la sub-area “2a” è destinata all'autosilo con IC ≤ 0,45 mq/mq;
    - la sub-area “2b” è destinata a parcheggio in superficie e/o interrato, a spazi a verde e per eventuali opere funzionali all'autosilo (accessi, uscite, ecc.).
3. In particolare per l'Area 1 “Fiera”, oltre agli interventi di nuova costruzione, per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia nonché di demolizione e nuova costruzione con il recupero della facciata principale dell'edificio denominato “Palazzo delle Nazioni” e dell'attuale portale di ingresso su Via Tommaseo.

### **Art. 3 – Destinazione d'uso**

1. Le grafie e le destinazioni d'uso degli immobili compresi nell'AdP sono quelle del PI con particolare riferimento a:
  - a) area per attrezzature di interesse generale: fiera, centro congressi, attrezzature ricettive, attività commerciali, pubblici esercizi e relativi servizi.
  - b) area per attrezzature di interesse generale: autosilo.
  - c) area per la realizzazione di percorsi integrativi pedonali, ciclabili, veicolari principali e secondari.
  - d) area per servizi di quartiere: parcheggi.
  - e) sedi stradali.
2. Rispetto al PI, l'AdP, a seconda delle varie zone, specifica le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) Area 1 – Fiera  
Fiera, centro congressi, attrezzature ricettive, intese come attività primarie, nonché quelle funzionali e di supporto quali: attività commerciali, pubblici esercizi, direzionali e relativi servizi.
  - b) Area 2 – Parcheggi (suddivisa in sub-aree “2a” e “2b”)  
Autosilo e attrezzature per l'interscambio tra mezzi pubblici e privati, nonché per la sub-area “2a”:

- impianti al servizio dell'autorimessa (distributori di carburanti, assistenza tecnica e simili);
- attività commerciali quali: uffici, agenzie bancarie, assicurative e d'informazione; attività sportive e ricreative; centri di cura fisica; pubblici esercizi e di spettacolo; commercio al dettaglio con esclusione dagli alimentari e comunque con Slp totale non superiore a 1.500 mq.

Le attività commerciali di cui sopra sono ammesse nel limite massimo del 25% della Slp totale destinata a silo esclusa quella eventualmente interrata. Per le attività commerciali deve essere assicurata una superficie aggiuntiva di parcheggi in misura non inferiore a 40 mq ogni 100 mq di Slp.

La attività di cui alla presente lett. b) sono consentite solo in presenza dell'autosilo.

#### **Art. 4 – Distacchi – altezze**

1. L'edificazione prevista nelle due aree d'intervento va attuata:
  - a) per le distanze:
    - tra fabbricati, corpi di fabbrica e dai confini di proprietà nel rispetto dell'art. 5 delle NTO del PI;
    - dalle strade, parcheggi, verde etc., nel rispetto di quanto precisato nelle tavole 3D (zonizzazione) e 4A (disciplina edilizia) dell'AdO;
    - dalle strade, parcheggi, verde e confini di proprietà, per quanto riguarda gli impianti tecnologici qualora non interrati (cabine elettriche, di decompressione, gas, etc.) nel rispetto di un minimo di 3 ml.
    - le localizzazioni degli impianti tecnologici indicate negli elaborati dell'AdP, possono essere precisate sulla scorta delle esigenze espresse dagli Enti competenti.
  - b) per le altezze:
    - non superiori a 20 ml per l'Area 1 "Fiera";
    - non superiore a 22 ml per l'Area 2 "Parcheggi".

#### **Art. 5 – Parcheggi – interventi nel sottosuolo**

1. La dotazione minima di parcheggi per l'Area 1 "Fiera" va dimensionata nel rispetto di:
  - 1 mq ogni mq con riferimento alla Slp effettivamente utilizzabile per le finalità espositive e/o congressuali;
  - 1 mq ogni 2,5 mq con riferimento a tutte le altre destinazioni d'uso descritte all'Art. 2.
2. Tale dotazione può essere ricavata sia all'interno che all'esterno (in area funzionalmente collegata) dell'Area 1 "Fiera", nonché nell'interrato limitatamente alle parti indicate nella Tav. 4A dell'AdP.
3. L'AC ha facoltà di imporre una maggiore superficie a parcheggio in relazione alla necessità delle attrezzature e dei servizi.
4. I parcheggi nell'autosilo concorrono a soddisfare il fabbisogno di posti macchina dell'Area 1 "Fiera", oltre a quelli derivanti dall'eventuale parte commerciale ammessa nello stesso autosilo.
5. L'autosilo potrà svilupparsi per uno o più piani anche nel sottosuolo.
6. In ogni caso le rampe di accesso ai parcheggi, anche interrati, devono essere disposte in modo da non creare ostacoli alla viabilità e comunque in modo da non pregiudicare la sicurezza e la funzionalità dei percorsi veicolari e ciclo-pedonali.
7. Il sottosuolo delle due aree di intervento, può essere utilizzato per locali di servizio delle attività consentite nel soprassuolo fermo restando che per l'Area 1 "Fiera" l'interrato è consentito solo sotto il sedime dei fabbricati.

#### **Art. 6 – Aree scoperte**

1. Le aree scoperte saranno sistemate prevalentemente a verde.
2. Nell'ambito dell'Area 1 "Fiera" le superfici sistemate a verde potranno essere comunque usufruite per i compiti d'istituto di Padova Fiere.
3. La sub-area "2a", sino alla completa edificazione dell'autosilo, potrà essere utilizzata come parcheggio in superficie.

#### **Art. 7 – Opere di urbanizzazione – criteri di progettazione**

1. Le opere di urbanizzazione previste dall'AdP vengono precisate in sede di progetto esecutivo sulla base dei seguenti criteri.

2. Sedi stradali e parcheggi
  - sistemare gli incroci in modo da garantire la massima sicurezza alla circolazione veicolare e ai pedoni;
  - distinguere la pavimentazione delle aree riservate alla circolazione e alla sosta dei veicoli (automobili, motocicli e cicli) con lo scopo di evidenziare chiaramente le diverse funzioni;
  - indicare le aree di sosta e i parcheggi riservati alle persone disabili.
3. Marciapiedi
  - disporre le "cordonate" dei marciapiedi in modo da impedire l'invasione degli autoveicoli nelle aree pedonali;
  - utilizzare materiali adatti al calpestio, non sdruciolevole, di facile manutenzione e sostituzione;
  - disporre le alberature lungo i percorsi secondo i criteri generali indicati per le aree a verde pubblico.
4. Aree scoperte  
Considerare le aree scoperte come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e la individualità dell'insediamento fieristico.
5. Impianti tecnologici  
Disporre le reti tecnologiche in modo da:
  - evitare, per quanto possibile, l'attraversamento delle aree a verde e dei lastricati;
  - realizzare eventuali nuove cabine di trasformazione elettrica, decompressione gas, etc., in aree accessibili anche attraverso gli spazi pubblici.
6. Illuminazione artificiale  
Considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine del complesso.  
La progettazione della luce si basa sui seguenti criteri:
  - illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle varie ore di luce artificiale;
  - distinguere, con linguaggio chiaro e decifrabile, la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.
7. Barriere architettoniche  
Nella sistemazione delle aree scoperte deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire delle stesse così come previsto dalla Legge 13/1989, per il superamento delle barriere architettoniche.

## **Art. 8 – Prescrizioni Finali**

1. Per quanto non specificato e/o modificato dalle presenti norme, per l'attuazione dell'AdP, valgono le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti nonché del PI.

## **2. PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU) “AREE COMPRESSE TRA LE VIE P. SARPI E A. DA BASSANO (APPROVATO CON DPGRV N. 214 DEL 15/02/1999 E MODIFICATO CON ADP APPROVATO CON DPGRV N. 561 DEL 22/12/2004)**

---

### **Art. 1 – Premesse e campo di applicazione**

1. Le presenti Norme Tecniche (NT) costituiscono parte integrante del Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana per le “Aree comprese tra le vie P. Sarpi e A. da Bassano”, redatto ai sensi del DM 21/12/1994 come successivamente modificato con DM 30/10/1997. Tali NT si applicano esclusivamente alle aree (Unità di spazio) ricomprese nel PRU per le quali non siano ancora decaduti i termini per la loro attuazione prevista dalle convenzioni attuative.
2. Il Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana definisce l’ambito della Variante al PI, che comprende le aree, definite e perimetrate, del “Programma di Riqualificazione Urbana” e le “Aree di Integrazione al PRU”, inserite in attuazione dell’Accordo Procedimentale sottoscritto dal Comune di Padova con Ferrovie dello Stato Spa - Treni ad alta Velocità Spa - Consorzio Iricav 2, secondo le intese previste all’Art. 4 del Protocollo d’intesa sottoscritto il 30 luglio 1997, e successivi eventuali aggiornamenti.
3. Le “Aree di integrazione al PRU”, evidenziate ed individuate con apposita grafia negli elaborati, sono oggetto delle previsioni urbanistiche senza che le stesse aree comportino incremento alla superficie territoriale del PRU ed al dimensionamento urbanistico del Progetto Urbanistico Definitivo del Programma di Riqualificazione Urbana, che restano definiti esclusivamente all’interno del perimetro del PRU medesimo.
4. La disciplina urbanistica del Programma di Riqualificazione Urbana - Progetto Urbanistico Definitivo è articolata in norme di PI (Artt. 4 e 5) ed in norme attuative (Artt. 6, 7, 8, 9, 10), di seguito indicate nelle presenti norme.
5. L’attuazione degli interventi edilizi ed urbanistici, opere di urbanizzazione e di rete stradale, a cura dei privati è disciplinata da apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori.
6. Le aree non disponibili per i soggetti attuatori, che risultano necessarie per l’attuazione, nei tempi definiti dalla Convenzione, delle previsioni infrastrutturali ed insediative del PRU, individuate nei relativi progetti e nelle Unità di Spazio del Progetto Urbanistico Definitivo, sono acquisite direttamente dal Comune anche attraverso procedura espropriativa. Le aree acquisite dal Comune nelle Unità di Spazio, nel caso il Comune non intenda procedere partecipando direttamente all’attuazione delle relative previsioni del PRU, devono essere messe a disposizione per gli interventi attraverso cessione ai soggetti attuatori attivi della stessa Unità di Spazio.

### **Art. 2 – Validità ed efficacia**

1. I termini di validità della disciplina del Progetto Urbanistico Definitivo coincidono con quelli dell’Accordo di Programma come modificato.

### **Art. 3 – Dimensionamento urbanistico e tutela dell’ambiente**

1. I parametri previsti dal Progetto Urbanistico Definitivo per il dimensionamento urbanistico e per la tutela dell’ambiente sono i seguenti:
 

<b>It</b>	$\leq 1,33$ mc/mq, elevato a 1,60 mc/mq per la St delle aree private, di cui alla tav.P4, i cui titolari abbiano sottoscritto gli atti d’obbligo e abbiano dato attuazione agli impegni dagli stessi derivanti
-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------
2. L’edificazione consentita nelle Zone di Trasformazione è articolata nel modo seguente:
  - Edilizia Residenziale Pubblica (ERP): volume massimo non superiore al 19% del volume totale del PRU (Vpru) da individuare all’interno della capacità edificatoria delle aree comunali;
  - Edilizia Privata (EP), volume massimo non superiore al 81% del volume totale del PRU (Vpru).
3. Il volume complessivo del PRU (Vpru) è ripartito nelle seguenti destinazioni d’uso:
  - residenziale, non inferiore al 60% del volume complessivo del PRU (Vpru);
  - commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 40% del volume complessivo del PRU (Vpru).
  - Il volume complessivo dell’ U.d.S T7 è ripartito nelle seguenti destinazioni d’uso:
    - residenziale, non inferiore al 47% del volume complessivo dell’ U.d.S. “T7”;

- commerciale-direzionale-turistica, non superiore al 53% del volume complessivo dell' U.d.S. "T7".
4. All'interno del volume complessivo del PRU (Vpru) deve essere riservata una quota non inferiore al 7% per edilizia privata convenzionata (EPC).
  5. La dotazione di aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico assicura il conseguimento dei rapporti minimi e massimi previsti dalla LR 11/2004 relativamente alla residenza, agli insediamenti commerciali, direzionali e turistici; in particolare il PRU - Progetto Urbanistico Definitivo assicura una dotazione di standard residenziale non inferiore a 27,5 mq/abitante ed uno standard per le destinazioni non residenziali non inferiore a 80 mq / 100 di SIp, di cui almeno il 40% destinato a spazi a parcheggio, nonché una dotazione aggiuntiva per le destinazioni residenziali nel limite massimo di 46 mq/abitante, come criterio guida da conseguire in sede esecutiva.
  6. Le previsioni del Progetto Urbanistico Definitivo individuano le aree oggetto di trasformazione per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di interventi privati a Funzioni Integrate e Residenziali entro aree di concentrazione dell'edificazione tali da garantire le dotazioni di servizi prescritte dalle presenti norme; i parametri generali sopraindicati sono precisati ed articolati nella disciplina attuativa di cui all'Art. 6 e seguenti.
  7. Le condizioni di smaltimento delle acque attraverso manufatti e attraverso la naturale permeabilità del suolo sono espresse nei Criteri Generali di compatibilità idraulica del Comune di Padova dettati dal Genio Civile e sono assunte come riferimento nei progetti degli interventi del PRU.

#### **Art. 4 – Piano degli Interventi**

1. La disciplina di PI è indicata nella planimetria P.2 - "Zonizzazione" del Progetto Urbanistico Definitivo che definisce la destinazione di PI delle seguenti Zone ed Aree:
  - Zona Residenziale ERP- di Trasformazione
  - Zona Urbana Privata di Trasformazione a Funzioni Integrate e Residenziale
  - Aree per Servizi Pubblici - Verde pubblico - Ampliamento del Parco delle Mura
  - Aree per la Viabilità - Sedi stradali e aree di rispetto stradale.
2. Le destinazioni d'uso e gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno di tali Zone ed aree sono disciplinati e specificati nell'Art. 6 e seguenti, ad eccezione delle "Aree per la viabilità" che vengono disciplinate nell'articolo seguente.

#### **Art. 5 – Aree per la viabilità - Sedi stradali ed aree di rispetto stradale**

1. Le aree destinate alla "Viabilità-Sedi stradali" sono riservate alla realizzazione della rete stradale del PI. In tali aree non è ammesso alcun altro tipo di intervento.
2. Le aree destinate alla "Viabilità-Aree di rispetto stradale" sono riservate alla definizione esecutiva della rete stradale. In tali aree non è ammesso alcun tipo di intervento sino alla definizione esecutiva delle parti del sistema stradale prospicienti, ad eccezione di eventuali interventi di bonifica dei suoli.
3. La sistemazione definitiva delle aree destinate alla "Viabilità-Aree di rispetto stradale" è disciplinata all'Art. 6 e seguenti ed è indicata nella planimetria del Progetto Urbanistico Definitivo.
4. A seguito della definizione delle infrastrutture sono precisate le superfici delle Unità di Spazio di cui all'Art. 6 e seguenti ed indicate nella tavola P3.
5. Dopo la definizione esecutiva della viabilità del nuovo Cavalcaviaferrovia, gli spazi prospicienti indicati come "Area di rispetto stradale" potranno essere utilizzati anche con interventi di edificazione nel rispetto delle disposizioni impartite per le Unità di Spazio.

#### **Art. 6 – Zonizzazione attuativa**

1. L'attuazione del PI viene disciplinata dal presente Articolo e successivi, nella planimetria "P3 - Zonizzazione Attuativa" e nelle Schede Normative delle Unità di Spazio allegate alle presenti norme.
2. Le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche ed esecutive sono inoltre indicate nelle planimetrie P6-Viabilità, P7-Sistema morfologico ed ambientale, P8-Dettagli e profili normativi, P9-abaco delle sezioni stradali.

3. La planimetria "P3 - Zonizzazione Attuativa" individua e disciplina le Unità di Spazio oggetto di intervento, che assicurano i rapporti di dimensionamento di cui al precedente Art. 3 "Dimensionamento urbanistico e tutela dell'ambiente".
4. In ogni "Unità di Spazio" gli interventi avvengono in diretta attuazione del PI, nel rispetto dei dati metrici, dei parametri fisici, delle prescrizioni e dei criteri progettuali definiti nelle rispettive Schede Normative e delle indicazioni di dettaglio riportate nella tav. P3, fermo restando la previa sottoscrizione della convenzione di cui al penultimo comma del precedente Art. 1 e la preliminare o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza.
5. Gli interventi di un'Unità di Spazio possono essere compresi in un unico Permesso di Costruire con relativa Convenzione Attuativa; nel caso che gli interventi non siano tutti compresi in un unico Permesso di Costruire, l'unitarietà progettuale ed attuativa e la rispondenza alle Schede Normative è assicurata da un Progetto Urbanistico Unitario di dettaglio con relativa Convenzione, preliminare ai diversi Permessi di Costruire che riguarderanno gli ambiti nello stesso definiti.
6. Comunque è sempre possibile la redazione di PUA di iniziativa pubblica o privata, di cui all'Art. 19 della LR 11/2004, il cui ambito può essere definito contestualmente alla loro approvazione.
7. Le Schede Normative definiscono per ciascuna Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi, con le possibilità di modifiche e trasposizioni tra diverse Unità di Spazio di cui ai commi successivi, nel rispetto del dimensionamento generale del PRU:
  - a) il volume complessivo consentito, da collocare in "aree di concentrazione volumetrica" con le seguenti specificazioni:
    - quota di volume con destinazione residenziale (ER), ripartito in edilizia privata libera (ERPR), edilizia privata convenzionata (EPC) ed edilizia pubblica (ERP);
    - quota di volume (ET), espresso anche in superficie lorda di pavimento (slpET), per funzioni integrate: commerciali, direzionali e turistiche, etc.;
  - b) le superfici da destinare a servizi all'interno della stessa Unità di Spazio e le superfici da destinare a servizi in altre Unità di Spazio, suddivise in:
    - servizi per le funzioni residenziali (attrezzature di interesse comune, aree a verde, parcheggi);
    - servizi per le funzioni commerciali, direzionali e turistiche, ecc. (spazi per attività collettive, aree a verde, spazi pedonali ed attrezzati, parcheggi);
  - c) i criteri per la progettazione degli interventi, la sistemazione e l'attrezzatura delle aree, ad integrazione delle disposizioni grafiche.
8. Il dimensionamento dei servizi si riferisce alle quantità di volumi residenziali e a funzioni integrate indicate nelle Schede.
9. Nel rispetto del dimensionamento generale del PRU, è consentito precisare e modificare le superfici delle aree a servizi, modificare il rapporto tra le destinazioni d'uso indicate nelle Schede Normative, anche trasferendo i volumi e le Slp indicate tra diverse Unità di Spazio a condizione di garantire la funzionalità e, complessivamente, il rispetto degli standard per i servizi, operando le necessarie verifiche funzionali e quantitative mediante un Progetto Urbanistico Unitario di dettaglio con relativa Convenzione esteso alle Unità di Spazio interessate.
10. Le quote di riferimento per la determinazione delle altezze, il calcolo del volume, la definizione delle sistemazioni e dell'impostazione dei fabbricati sul terreno, sono definite dai progetti in sede attuativa per ciascuna Unità di Spazio rispettandone i criteri espressi nelle relative schede; tali quote potranno essere posizionate anche al di sopra delle attuali sedi stradali e con riferimento alle situazioni determinate dal nuovo assetto del suolo, della rete stradale, degli spazi pedonali ed all'articolazione planivolumetrica dei complessi edilizi.
11. I limiti di distanza non si applicano agli eventuali volumi sotto la quota zero.
12. La realizzazione di spazi a parcheggio pubblico, di uso pubblico o privato è consentita anche in locali interrati e fuori terra. I volumi fuori terra destinati a parcheggi pubblici o di uso pubblico non concorrono al calcolo del volume.
13. Nei casi di destinazioni d'uso non residenziali (direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e/o artistico ed a servizi di interesse generale) il volume edificabile può essere riferito alla Slp così come definita attraverso il volume di PI diviso un'altezza virtuale pari a 3 metri; in particolare, per le funzioni integrate (ET) sono consentite altezze e volumi diversi da quelli prescritti sino al conseguimento del 100% della Slp.

14. Gli interventi previsti entro l'ambito del PRU nei confronti di aree e fabbricati esistenti e/o previsti all'esterno di tale ambito adottano i limiti di distanza indicati all'Art. 5 delle NTO del PI.
15. I limiti di distanza tra gli interventi interni all'ambito del PRU, fatte salve la possibilità di ridefinizione mediante PUA e la disciplina di dettaglio delle Schede Normative delle Unità di Spazio sono così definiti:
  - a) Distanza tra edifici. La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, limitatamente alla parte fronteggiante, anche con strada e spazio pubblico interposto, non deve essere inferiore alla semisomma delle altezze degli edifici con un minimo di 10 ml. È in ogni caso prescritta una distanza minima di 5 ml tra pareti entrambe non finestrate di edifici contrapposti.
  - b) Distanza tra corpi di fabbrica. La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore:
    - a 10 ml qualora le finestre riguardino locali abitabili;
    - a 5 ml in ogni altro caso.
 Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia inferiore a 1/3.
  - c) Distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche previste. La distanza è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio all'interno delle stesse e nei confronti delle aree pubbliche circostanti; tra interventi di diverse Unità di Spazio non deve essere inferiore a 5 ml.
  - d) Distanze dalle strade, piazze, parcheggi pubblici e di uso pubblico esistenti e/o previsti dal PI. La distanza è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio all'interno delle stesse e nei confronti delle aree pubbliche circostanti; tra interventi di diverse Unità di Spazio non deve essere inferiore a 5 ml.
16. L'altezza massima consentita entro l'ambito del PRU è di 22 ml.

#### **Art. 7 – Disciplina delle aree di concentrazione volumetrica**

1. Le Schede Normative definiscono per ciascuna Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi le quantità edilizie consentite, da collocare in "aree di concentrazione volumetrica" con le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) destinazione residenziale (ER), ripartito in edilizia privata libera (ERPR), edilizia privata convenzionata (EPC) ed edilizia pubblica (ERP);
  - b) funzioni integrate: commerciali, direzionali e turistiche, ecc. (volume ET- superficie lorda di pavimento Slp ET).
2. La destinazione d'uso residenziale applica la disciplina definita e specificata nel PI all'Art. 14; è inoltre consentita la realizzazione di spazi a parcheggio privato ed a parcheggio pubblico nel sottosuolo.
3. La destinazione d'uso a Funzioni Integrate comprende funzioni di integrazione tra il territorio ed il Centro Storico, al suo interno possono essere previste attività finalizzate al supporto dello sviluppo produttivo, commerciale e turistico quali edifici ed aree per la razionalizzazione dell'accessibilità al Centro Storico, per centri di servizi per la distribuzione, la promozione e lo sviluppo del commercio al dettaglio nel Centro Storico, per esposizioni merceologiche, per attività culturali, recettive e ricreative.
4. Sono ammesse funzioni turistiche, commerciali, direzionali come definite dall'Art. 6 delle NTO.
5. Sono consentite altezze e volumi diversi da quelli prescritti sino al conseguimento del 100% della Slp.
6. Anche nel caso di previsione di strutture di vendita di rilevante dimensione deve essere garantita l'organizzazione unitaria del sistema degli accessi, della sosta e dei parcheggi pubblici, d'uso pubblico e di pertinenza dell'Unità di Spazio interessata.
7. Nell'ambito del sistema funzionale della viabilità interna all'area, della definizione degli spazi destinati a parcheggi pubblici ed in relazione con la rete stradale è consentito l'insediamento di attività di servizio alla viabilità compresi i distributori di carburante.

#### **Art. 8 – Disciplina delle unità di spazio e delle aree di concentrazione dei servizi**

1. Le aree per Servizi Pubblici assicurano la dotazione di standards di cui all'Art. 3 e sono articolate in:
  - a) Verde pubblico-Ampliamento Parco delle mura (Unità di Spazio P)
  - b) Aree a servizi, per l'inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde
  - c) Aree Verdi interne ed esterne alle Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi

- d) Attrezzature di interesse comune interne ed esterne alle Unità di Spazio per la Concentrazione dei Volumi  
e) Parcheggi.
2. Nelle aree destinate a Verde pubblico e Parcheggi Pubblici è prevista la totale inedificabilità, fatta salva la possibilità di realizzare attrezzature pubbliche o private, mediante apposita convenzione, di interesse comune e di carattere culturale e/o ricreativo; tali attrezzature, non rientrano nel calcolo dell'It dell'area sottoposta a Variante, e non possono superare i seguenti limiti:
- |           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| <b>IC</b> | ≤ 10% dell'Unità di Spazio interessata |
| <b>H</b>  | ≤ 7,0 ml                               |
3. Le modalità di intervento e le caratteristiche tecniche ed esecutive sono inoltre indicate nelle planimetrie P6-Viabilità, P7-Sistema morfologico ed ambientale, P8-Dettagli e profili normativi, P9-abaco delle sezioni stradali.
4. Verde pubblico-Ampliamento Parco delle mura (Unità di Spazio P) - interfaccia con le funzioni urbane: sulla base di criteri guida unitari concordati con il Comune è organizzato un parco attrezzato, dotato di impianti tecnologici, illuminazione, drenaggi, strutture viabili, parcheggi per auto moto e cicli, spazi per la sosta ed elementi di arredo secondo gli abachi adottati dal Comune.
5. Gli spazi verdi sono rinverditi con tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili ed alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici, anche finalizzati a migliorare la capacità di assorbimento/ritenzione delle acque meteoriche da parte del suolo.
6. Le "rotonde stradali" sono sistemate a verde secondo tematismi da concordare con il Comune, saranno dotate degli impianti tecnologici, drenaggio, irrigazione, illuminazione necessari.
7. È comunque prevista la possibilità di attuare sistemazioni del terreno finalizzate alla raccolta e rilascio graduale e dilazionato delle acque meteoriche.
8. Gli interventi dovranno prevedere un'adeguata densità arborea ed arbustiva al fine di:
- costituire adeguato elemento di arredo per la scena urbana
  - mitigare l'impatto visivo e sonoro delle infrastrutture
  - migliorare la capacità di assorbimento/ritenzione delle acque meteoriche da parte del suolo
  - costituire un sistema biotico equilibrato e per quanto possibile continuo.
9. Nelle aree a servizi, in accordo con il Comune, potranno essere collocate strutture di servizio, impianti tecnologici, di pompaggio, cabine Enel, etc.
10. Unità di Spazio per la concentrazione dei Servizi – Utilizzazione indicativa
- S1 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici. Lungo la viabilità sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.
- S2 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.
- S3 Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.
- S4 Aree a servizi, per l'inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, arbusti, dotati degli essenziali impianti tecnologici; in attesa degli interventi di realizzazione delle infrastrutture ferroviarie dovranno essere sistemate a prato.
- S5 Aree a servizi, per l'inserimento della linea ferroviaria ad alta capacità, con opere di mitigazione ambientale e sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, arbusti, dotati degli essenziali impianti tecnologici; in attesa degli interventi di realizzazione delle infrastrutture ferroviarie dovranno essere sistemate a prato.
- S6 Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.
- S7 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici. Lungo la viabilità sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.

- S8 Progettazione coordinata delle attrezzature di interesse comune. Lungo la viabilità sistemazioni arboree/arbustive finalizzate alla mitigazione, per quanto possibile, degli impatti visivi/acustici della viabilità.
- S9 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.
- S10 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.
- S11 Sistemazioni a verde secondo tipologie concordate con il Comune in relazione alle caratteristiche viabili e alla disponibilità dei terreni, prati, barriere, filari, dotati degli essenziali impianti tecnologici.
- S12 Sistemazione a verde della rotonda secondo tematismi da concordare con il Comune.
- S13 Progettazione Urbanistica Unitaria estesa alla U.d.S. T.8.  
Sistemazioni a verde in coerenza con il contiguo parco delle mura.
- S14 Sistemazioni a verde coerenti con il contiguo parco delle mura.
- P1 Parco delle Mura - interfaccia con le funzioni urbane: parco attrezzato, dotato di impianti tecnologici, illuminazione, drenaggi, strutture viabili, parcheggi per auto moto e cicli, spazi per la sosta ed elementi di arredo secondo gli abachi adottati dal comune ridefinizione dell'assetto vegetale e altimetrico in coerenza con l'organizzazione storica dell'area a ridosso delle mura.  
Progettazione Urbanistica Unitaria comprendente parte della U.d.S. P.1 e l'U.d.S. T.7  
Definizione, per quanto possibile, di una continuità visuale e di percorsi con la U.d.S. P.1 e T.7
- P2 Progettazione Urbanistica Unitaria comprendente parte della U.d.S. P.2 e l'U.d.S. T.9.  
Definizione, per quanto possibile, di una continuità visuale e di percorsi con la U.d.S. P.1 e T.7.
11. Attrezzature di Interesse Comune
- |           |                                                                 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>If</b> | ≤ 5 mc/mq, comunque non compreso nel Volume complessivo del PRU |
| <b>IC</b> | ≤ 0,5 mq/mq                                                     |
| <b>H</b>  | ≤ 10,5 ml                                                       |
12. Parcheggi  
Per i parcheggi a raso, non ubicati in sede stradale, dovranno essere utilizzate pavimentazioni che garantiscano la permeabilità all'acqua.  
Il terreno di superficie va stabilizzato e trattato con autobloccanti inerbiti con percentuale di superficie inerbite non inferiore al 50%.  
I percorsi pedonali devono essere chiaramente distinti da quelli di sosta delle auto.

## **Art. 9 – Disposizioni per la progettazione degli interventi**

- Ambiti di Progettazione Urbanistica Unitaria: indipendentemente dal tipo di intervento, diretto o indiretto, nelle aree delimitate dal perimetro di progettazione unitaria i progetti urbanistici ed edilizi devono sviluppare le proposte per l'intera area perimetrata per garantire l'unità formale, funzionale e la coerenza tipologica degli interventi. Le previsioni non comprese nella prima fase realizzativa, costituiscono quadro di riferimento per i successivi interventi edilizio-urbanistici e per la definizione del disegno urbano e architettonico. È obbligatoria l'organizzazione funzionale unitaria del sistema delle aree di sosta e parcheggio anche nel caso di presenza di più strutture commerciali di grandi dimensioni.
- Sistemazioni a verde: sono sistemate a verde secondo tematismi da concordare con il Comune, saranno dotate degli impianti tecnologici, drenaggio, irrigazione, illuminazione necessari.
- Linee per l'organizzazione di elementi vegetali con funzione di filtro o arredo: la simbologia indica i limiti da sviluppare progettualmente al fine di qualificare il rapporto con la viabilità.
- Ricomposizione Filare di platani: come previsto dal progetto del Comune.
- Raccordi viari: sono indicative dei principali tracciati e relazioni che devono intercorrere tra zone diverse o all'interno di una singola Unità di Spazio; in base allo studio di dette relazioni possono essere modificati i tracciati e le dimensioni. I raccordi alla viabilità principale del PRU indicati sono utilizzabili per servire le vicine Unità di Spazio; per la loro connessione con la viabilità comunale esistente va preventivamente valutata la compatibilità con il sistema di circolazione del quartiere.

6. Percorsi pedonali e ciclopedonali: sono indicativi di tracciati e relazioni tra punti significativi dell'insediamento; in base allo studio di dette relazioni possono essere precisati i tracciati e le dimensioni; dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e pubbliche, prevedendone dimensione e materiali adeguati agli insediamenti che ne usufruiranno.
7. Parcheggi alberati per auto, moto, biciclette: Le aree sono indicative della disposizione e dei caratteri dei servizi nell'organizzazione degli interventi; la superficie di tali spazi è definita dalle Schede Normative delle Unità di Spazio; l'indicazione di parcheggi nella zona Parco delle mura va intesa come attrezzatura del parco.
8. Interventi edilizi coordinati: per ottenere la coerenza compositiva tra le caratteristiche architettoniche e formali delle diverse tipologie e la sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati. Gli edifici, indipendentemente dalle tipologie principali, dovranno essere progettati unitariamente, anche in caso d'esecuzione in tempi diversi.
9. Qualificazione interfaccia funzioni urbane/parco: la simbologia indica i limiti da sviluppare progettualmente al fine di qualificare il rapporto tra le funzioni dei fabbricati e le aree pedonali e a parco prospettanti.
10. Coni visuali significativi: la progettazione degli interventi mantiene e sviluppa la percezione visiva della cinta muraria, articolando opportunamente i volumi, i percorsi, sistemando i terreni e le nuove piantumazioni.

### **Art. 10 – Disposizioni finali**

1. Per quanto non previsto dalle presenti norme si applicano le norme vigenti e la Disciplina del PI.
2. Nel caso di discordanze tra elaborati grafici prevalgono le previsioni della tavola P3, nel caso di discordanze tra grafici e norme, prevalgono le NTA del PRU e le Schede Normative delle Unità di Spazio.

### **Art. 11 – Elaborati**

Norme tecniche particolari di attuazione

Dimensionamento urbanistico

P1 PI vigente - perimetro del PRU

P2 Zonizzazione

P3 Zonizzazione attuativa e dimensionamento urbanistico

P4a Stato di fatto - Individuazione delle aree per titolarità e stato delle adesioni (cartografia aerofotogrammetrica)

P4b Stato di fatto - Individuazione delle aree per titolarità e stato delle adesioni (cartografia catastale)

P5 Progetto - Individuazione delle aree da acquisire alla proprietà comunale ai fini delle opere pubbliche

P6 Il sistema della viabilità

P7 Il sistema morfologico ambientale

P8 Profili normativi

P9 Abaco delle sezioni stradali

P10 N.C.T.R. - Parcellario catastale elenco delle proprietà

P11 N.C.E.U. - Parcellario catastale elenco delle proprietà

## ELENCO ABBREVIAZIONI

---

AC	Amministrazione Comunale
AdP	Accordo di Programma
APP	Accordo Pubblico Privato
Art.	Articolo
Artt.	Articoli
ATO	Ambito Territoriale Omogeneo
CER	Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione
CLP	Commissione Locale Paesaggio
CS	Contributo Straordinario
Dc	Distanza dai confini
Dcf	Distanza tra corpi di fabbrica
Df	Distanza tra i fabbricati
Ds	Distanza dalle strade
Dz	Distanza dai confini di zona
DGRV	Delibera Giunta Regionale Veneto
D.Lgs	Decreto Legislativo
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
Elab.	Elaborato
Elabb.	Elaborati
GU	Gazzetta Ufficiale
H	Altezza dell'edificio
IED	Intervento Edilizio Diretto
IRVV	Istituto Regionale Ville Venete
IC	Indice di copertura
If	Indice di edificabilità fondiaria
lpf	Indice di permeabilità fondiaria
It	Indice di edificabilità territoriale
IRVV	Istituto Regionale Ville Venete
L	Legge nazionale
LR	Legge Regionale
ml	metri lineari
max	massima/o
NCdS	Nuovo Codice della Strada
NT	Norme Tecniche
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
NTO	Norme Tecniche Operative
OPCM	Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAT	Piano Assetto del Territorio
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato o assistito da Atto Unilaterale d'Obbligo
PdC	Permesso di Costruire
PIRUEA	Programma Integrato Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale
PdL	Piano di Lottizzazione
PI	Piano degli Interventi
PIP	Piano per gli Insediamenti Produttivi
PP	Piano Particolareggiato
PdR	Piano di Recupero
PGRA	Piano Gestione Rischio Alluvioni
PRGC	Piano Regolatore Generale Comunale
PRC	Piano Regolatore Comunale
PRU	Programma di Riqualificazione Urbana
PSR	Programma Sviluppo Rurale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PTRC	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
PU	Progetto Unitario
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
QC	Quadro Conoscitivo
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RECREDE	Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi
RP	Responsabile Procedimento
Sf	Superficie fondiaria
Slp	Superficie lorda di pavimento (Art. 3, comma 1, lett. b) della LR 50/2012)
smi	successive modifiche e integrazioni
St	Superficie territoriale
Su	Superficie utile
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
Sv	Superficie di vendita
Tav.	Tavola
Tavv.	Tavole
UMI	Unità Minima di Intervento
V	Volume
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
VIA	Valutazione Impatto Ambientale
VCI	Valutazione Compatibilità Idraulica
VInCA	Valutazione Incidenza Ambientale
ZTO	Zone Territoriali Omogenee