

**Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2022/0049 del 12/04/22
ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23/04/2004, n. 11
Adozione del piano degli interventi (P.I.) della Citta' di Padova**

**OSSERVAZIONI
AL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI**

Padova, 23 giugno 2022

Ordine dei Dottori Agronomi
e Dottori Forestali della provincia di Padova

Il presidente

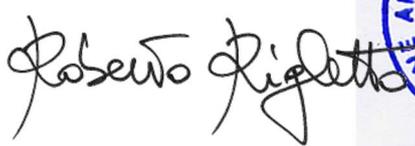


Ordine degli Ingegneri
della provincia di Padova

Il presidente



Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della provincia di Padova

Il presidente



Collegio Geometri
e Geometri Laureati della provincia di Padova

Il presidente



INDICE

Osservazione 1	4
studio agronomico	4
Osservazione 2	5
modello utilizzato per il calcolo volumetrico	5
Osservazione 3	7
servizi pubblici oggetto di cessione	7
Osservazione 4	8
incongruenza tra stato concessionato e di previsione	8
Osservazione 5	9
Parchi urbani – “parco Basso Isonzo”, “parco Iris” e “parco della Guizza”	9
Osservazione 6	11
rigenerazione urbana diffusa	11
Osservazione 7	12
concorsi di Architettura nella rigenerazione	12
Osservazione 8	12
alloggi per l’edilizia sociale	12
Osservazione 9	13
ex art. 8 NTA Vigenti - 100 mc per edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983	13
Osservazione 10	15
Art. 4– Definizioni Parametri Urbanistici Ed Edilizi	15
Osservazione 11	16
monetizzazione	16
Osservazione 12	16
Art. 15 – ZTO A1 a Carattere Storico, Artistico e pregio Paesaggistico-Ambientale	16
Osservazione 13	17
Art. 16 – ZTO A2 edifici ed ambiti di interesse storico, architettonico e testimoniale isolati	17
Osservazione 14	17
fabbricati esistenti in B0	17
Osservazione 15	18
Art. 18 – ZTO B1 residenziali di completamento consolidate - indice minimo	18
Osservazione 16	18
saturazione del lotto con efficienza energetica	18
Osservazione 17	20
Art. 24 e seguenti – Sistema insediativi produttivo	20
Osservazione 18	21
produzioni locali di prossimità	21
Osservazione 19	22
zone agricola paesaggistica	22
Osservazione 20	22
Art. 51 – Disposizione transitoria	22
Osservazione 21	23
interazione tra Piano del Verde e P.I. Adotatto	23
Osservazione 22	24
mancanza di aree a destinazione “stallo di veicoli pesanti”	24
Osservazione 23	24
incongruenza tra stato opportunità e previsione	24
Osservazione 24	25
schede dell’architettura del ‘900	25
Osservazione 25	26
valore del consumo del suolo	26

PREMESSA

Premettiamo che si apprezza l'impostazione generale della Variante al Piano degli Interventi che apre alla sfida di mettere in campo uno strumento di gestione delle politiche territoriali innovativo e ambizioso, con il fine di dare attuazione ad una necessità non più rimandabile che è quella di arrestare il consumo di suolo e di indirizzare lo sviluppo della città verso un orizzonte ecologicamente impostato, ormai indifferibile.

Contenere il fenomeno del consumo di suolo, rigenerare il tessuto urbano esistente, orientare le trasformazioni urbane nel senso di soddisfare le necessità della popolazione, sono obiettivi che non possono che essere condivisi.

La transizione verso un'edilizia sostenibile energeticamente efficiente e che tenda ad una rinaturalizzazione del territorio è ormai un elemento necessario del nostro tempo e, per noi professionisti era e lo sarà sempre di più un valore fondante per le nostre progettualità.

Il piano degli interventi così come proposto ed adottato dalla PA, prevede alcuni temi:

- l'introduzione dei crediti edilizi che andranno a modificare determinati equilibri urbanistici fino ad ora in essere e che, come vedremo più avanti porteranno anche ad una variazione del mercato immobiliare;
- la variazione sostanziale degli indici delle Zone Territoriali Omogenee (zto) fino ad ora in essere che, da una parte portano delle zone di territorio ad essere fortemente ridotte, dall'altra delle altre porzioni ad aumentare il loro indice.

In quanto enti pubblici che riuniscono i tecnici che operano sul territorio (e che sono chiamati con il loro operato a dare corpo e sostanza alle previsioni del piano) dobbiamo però sottolineare alcune questioni che sollevano criticità importanti.

La redazione di uno strumento urbanistico è la pianificazione di una città futura, che ha al centro il benessere dei cittadini sia per la qualità della propria vita e del proprio vivere urbano che per la valorizzazione e la salvaguardia dei beni dei cittadini stessi. Il fine Pubblico è quello di prendersi "cura" dei propri cittadini, nell'interesse del bene comune e anche di quello privato.

Ad eccezione dei casi previsti dalla Legge dove la pubblica utilità supera l'utilità privata, bisogna avere attenzione anche agli interessi dei singoli cittadini. Gli edifici con i relativi terreni pertinenziali, i lotti di proprietà privata, di proprietà dei cittadini che nel tempo li hanno acquisiti, devono trovare una giusta collocazione nello strumento urbanistico; quindi, non devono diminuire il loro valore economico. Questa eventuale ipotesi comporterebbe delle criticità economiche nella vita di un cittadino e anche delle mancate previsioni di sviluppo per i propri beni, per la propria famiglia e per il proprio futuro.

Al fine di verificare la Variante del Piano Adottata nelle realtà territoriali conosciute dagli iscritti del presente tavolo interordini, si sono scelte delle zone campione dove valutare le conseguenze del presente Piano. Tra i tanti "rioni" o quartieri di Padova, si è presa in considerazione come analisi tipo alcune realtà urbane, tra queste i quartieri denominati "Madonna Pellegrina", "Sant'Osvaldo", "Santa Rita", "Ferri – via Carlo porta".

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le considerazioni in seguito, analizzano le macro-filosofie del Piano degli Interventi (P.I.) e osservano alcuni aspetti generali sull'uso del territorio. Pur preservando sempre il carattere propositivo del presente elaborato, gli scriventi ordini non possono esimersi dal valutare oltre alle osservazioni puntuali più avanti elencate, anche dei macro temi vedi quello sul computo dei volumi esistenti.

Osservazione 1 studio agronomico

Criticità	Mancanza di un nuovo studio agronomico aggiornato rispetto allo studio effettuato per il PAT L'art.43 – Tutela del territorio agricolo nel Piano Regionale Comunale della L.R. 11/2044 e smi definisce al comma 2
Esposizione	L'art.43 – Tutela del territorio agricolo nel Piano Regionale Comunale della L.R. 11/2044 e smi definisce al comma 2 omissis 2. Il piano degli interventi (PI) individua: <i>a) gli ambiti delle aziende agricole esistenti;</i> <i>b) gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1, lettera c);</i> <i>c) gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;</i> <i>d) le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a);</i> <i>e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.</i>

La norma e gli atti di indirizzi definiscono in senso operativo il contenuto di tali elementi facenti parte del cosiddetto "Studio Agronomico" da inserire nel quadro conoscitivo del P.I. ovvero l'elaborazione del Quadro Conoscitivo del Piano degli Interventi come previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n.3811 del 9/12/2009 avente per oggetto: Atti di indirizzo ai sensi dell'art.50 della L.R. 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio", approvati con DGR n.3718 del 08/01/2001. Integrazione della lettera) "Specifiche tecniche...dei comuni. Integrazione della lettera f) "Contenuti essenziali...degli interventi".

Tale "Studio Agronomico" ha la funzione di dettagliare le caratteristiche del territorio agricolo e delle attività insediate approfondendo anche la tematica relativa alla presenza di allevamenti e in particolare la classificazione di quelli intensivi ai sensi della norma attualmente vigente (DGR 856/2012).

L'elaborazione della variante P.I. si è soffermata solo sulle caratteristiche ambientali, paesaggistiche del territorio agricolo, ma non è stato fatto alcun approfondimento previsto dalla normativa attraverso uno specifico studio agronomico.

Soluzione proposta

Si evidenzia la necessità di tale approfondimento

Osservazione 2

modello utilizzato per il calcolo volumetrico

Criticità Relazione Generale al PI e metodologie di calcolo del volume edificato/superficie terreno

Norma Adottata

Nella relazione generale al PI, viene descritta la metodologia utilizzata per la suddivisione delle zone e la relativa attribuzione degli indici:

“ La suddivisione in singole sottozone è stata effettuata tenendo in considerazione gli indici esistenti, desumibili dalla Carta Tecnica Regionale fornita dalla Regione Veneto (DB topografico con aggiornamento speditivo al 2021). In linea generale, le sottozone sono state raggruppate in cinque classi di indici di edificazione esistenti (indice esistente inferiore a 2 mc/mq, compreso tra 2 e 3 mc/mq, etc.), sulla base di una lettura morfo-tipologica dei tessuti urbani. “

Esposizione

Per la redazione del piano, così come relazionato nella RG, si è utilizzata la banca dati cartografica della Regione Veneto denominata CTR.

Tale banca dati è nata per usi cartografici di massima, e come normato dall'art. 1 della Legge Regionale n. 28 del 16.07.1976: *“La Regione Veneta, per promuovere un più razionale assetto del proprio territorio ai fini della programmazione regionale, cura, anche in concorso con altri Enti pubblici, la redazione, la diffusione e l'aggiornamento della carta tecnica regionale, nonché di carte tematiche e di altre elaborazioni ricavabili da riprese aerofotogrammetriche, con il rispetto delle attribuzioni degli organi cartografici dello Stato di cui alla legge 2 febbraio 1960, n. 68, e con la osservanza delle norme di cui al regio decreto 22 luglio 1939, n. 1732.”.*

Tale cartografia quindi ha come base informativa riprese aerofotogrammetriche digitalizzate e non rilievi topografici in sito; questo comporta errori intrinseci dovuti alla metodologia di realizzazione della cartografia regionale. Si precisa inoltre che per la CTR regionale, sebbene sia stato fatto un aggiornamento digitale nei formati DXF o SHP, l'origine dei punti che compongono la mappa (siano essi rappresentativi di strade, impianti tecnici o fabbricati) deriva sempre da una ripresa aerofotogrammetrica.

Vi è inoltre il dubbio che nel calcolo dei volumi siano rientrati anche volumi illegittimi, sempre che gli stessi non siano stati oggetto di correzione con DB paralleli, ad esempio il DB del catasto terreni.

Non è infine precisato con che metodologie e/o banche dati parallele sia stato fatto il citato “aggiornamento speditivo del 2021”.

Esempio: via Comino

Fotografia aerea 31 maggio 2021



Esempio: via Comino
P.I. Adottato



Soluzione proposta

Alla luce di quanto sopra, poter riverificare l'analisi in essere prima dell'approvazione definitiva del Piano per dar modo di correggere eventuali errori di sfasamento tra Volumi analizzati e Volumi legittimati.

Osservazione 3

servizi pubblici oggetto di cessione

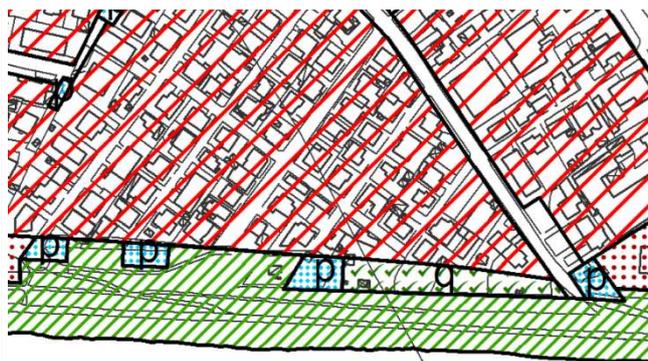
Criticità zone destinate a servizi pubblici di quartiere; verde pubblico e parcheggi

Esposizione Il Piano adottato non prevede la reiterazione di vincoli pregressi e decaduti. Sebbene questo principio sia condivisibile e definito dalla normativa, gli scriventi vogliono sottolineare come molti vincoli destinati a “servizi pubblici di quartiere” potrebbero essere stati generati da previsioni di cessione a scomputo degli oneri. Tale previsione ha portato nel tempo ad avere una realtà territoriale che nelle piccole strade di quartiere vi era perlomeno un piccolo spazio verde ed un parcheggio fruito anche come area di manovra. Dette convenzioni, si sono sicuramente in parte avverate mediante la perfezione della convenzione, ma in parte non sono mai state perfezionate.

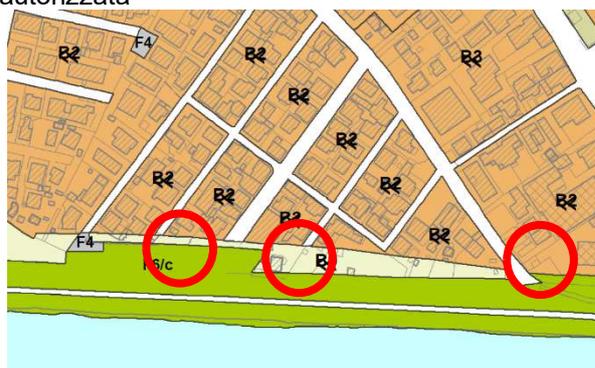
Se da una parte, per questi non si è ancora arrivati della cessione, dall'altra con il lievo del vincolo la città e i suoi cittadini hanno perso più volte un bene:

- una volta dove si è accettato di avere un bene pubblico a sconto di risorse economiche per i cittadini;
- una volta perché non si è preceduto alla perfezione della cessione pur lasciando il vincolo;
- una volta nel lievo del vincolo stesso permettendo al privato di riappropriarsi del bene senza più previsione di servizi pubblici, a scapito degli accordi assunti in precedenza.

Esempio: a monte del ponte di Voltabarozzo
PI vigente



PI adottato
cerchiato in rosso esempio di lottizzazione autorizzata



Esempio: a monte del ponte di Salboro
PI vigente



PI adottato
cerchiato in rosso esempio di lottizzazione autorizzata



Soluzione proposta

Si chiede alla PA di fare un approfondimento con i settori competenti (Edilizia Privata per accordi diretti, Patrimonio per accordi di cessione, Urbanistica per accordi di lottizzazioni) e reiterare pertanto i vincoli per gli stessi o, meglio ancora, a far perfezionare le cessioni per non far perdere economie ai cittadini.

Osservazione 4

incongruenza tra stato concessionato e di previsione

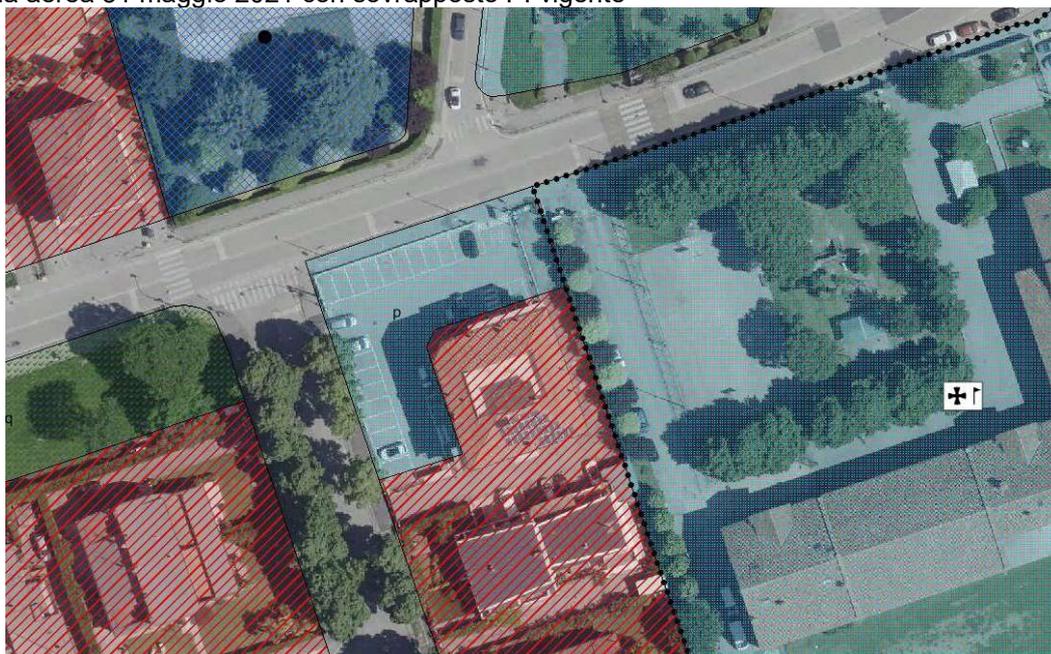
Criticità zone destinate a parcheggi ad uso pubblico, passate in B0

Esposizione

Il Piano adottato ha posto il cambio d'uso di aree destinate a parcheggio e di fatto parcheggi ad uso pubblico, in zone B0.

Tale evidenza è stata valutata a più riprese, di seguito si riportano due esempi. Come evidenziato, le aree in esempio sono a servizio di esercizi pubblici, sono a destinazione parcheggio e, per la tipicità e attualità della destinazione risultano incompatibili con la destinazione B0.

Esempio: via Armistizio angolo via Concordia
Fotografia aerea 31 maggio 2021 con sovrapposto PI vigente



Esempio: via Armistizio angolo via Concordia
P.I. Adottato



Soluzione proposta

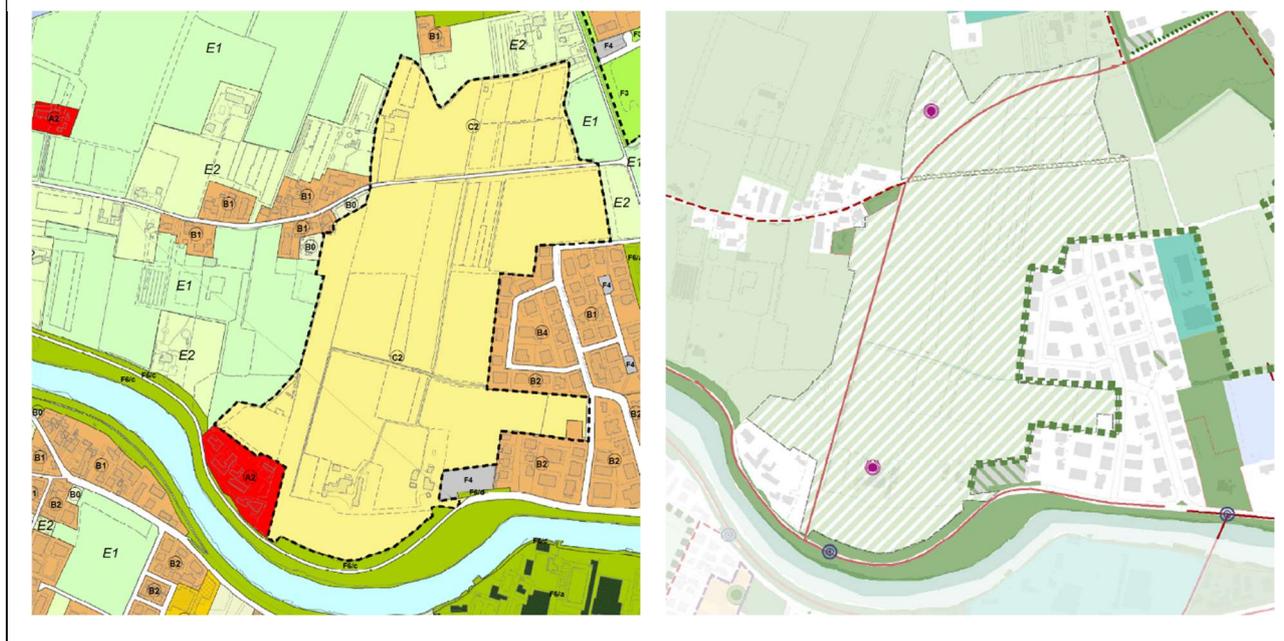
Si chiede alla PA di approfondire sul territorio i vincoli a destinazione d'uso pubblico di aree con destinazione B0 ritenuta incongrua con l'uso dell'area stessa. Inoltre si chiede di poter reiterare tale vincolo, se del caso, per poter dar luogo ad una congrua destinazione di zona.

Osservazione 5

Parchi urbani – “parco Basso Isonzo”, “parco Iris” e “parco della Guizza”

- Criticità** Individuazione dei grandi parchi urbani della Città di Padova come “ZTO C2 residenziali di espansione” in luogo alla corretta destinazione “ZTO F6 per parchi urbani e territoriali”
- Esposizione** L'amministrazione ha individuato le aree per realizzare tre grandi parchi per Padova: il Parco Agro Paesaggistico Metropolitan Basso Isonzo, il Parco Guizza e l'ampliamento del Parco Iris. È stato un impegno qualificante per l'Amministrazione che è seguito ad una forte mobilitazione della popolazione. Le tre aree erano classificate come Aree di Perequazione da decaduto Piano degli Interventi. Il Nuovo PI adottato classifica queste aree come zone residenziali di espansione C2. Non sono chiare le motivazioni di questa scelta, ma certamente sembra incongrua rispetto alla destinazione che l'Amministrazione si era proposta di attribuire a queste aree. Se il PI venisse approvato con quelle destinazioni urbanistiche, per la realizzazione dei parchi sarebbe necessaria una variante al piano stesso.

Ampliamento del PARCO BASSO ISONZO
A1_PI_5000_UsiModalita_Tav04



L'area delimitata di espansione del Parco Iris , inserita nel sistema insediativo residenziale e classificata come ZTO C2 residenziali di espansione nella tavola Tav05. Sia inserita nel sistema dei servizi come ZTO F3 per spazi di verde pubblico ed attrezzato a parco, per il gioco e lo sport.

Osservazione 6

rigenerazione urbana diffusa

Criticità La rigenerazione urbana diffusa come indice di qualità urbanistico-edilizia

Esposizione Il termine "rigenerazione urbana" è ormai diventato un termine di moda molto spesso privo di contenuti. Non sono previsti infatti parametri di qualità urbanistico-edilizia che permettano di distinguere un tradizionale piano di lottizzazione, da un progetto di riqualificazione urbana. Le provvidenze messe in campo dal PNRR e le risorse economiche che i vari livelli istituzionali sono disposti a destinare alla riqualificazione della città sotto il profilo ambientale e sociale, esigono rigore, non solo al fine migliorare la qualità urbana, ma per assicurare che nell'attribuzione di finanziamenti pubblici sia evitato il rischio di usare il denaro pubblico a sostegno delle speculazioni edilizie. La Regione Veneto nella LR 14/2019 dà utili indicazioni per definire criteri che possano caratterizzare i progetti di "Rigenerazione urbana" Senza parametri di riconoscimento che evidenzino la diversità del progetto di "rigenerazione" urbana da un qualsiasi intervento speculativo questo è non solo possibile, ma certo.

Soluzione proposta

Si propone che per attribuire ai progetti urbanistico edilizi il termine di "Rigenerazione urbana" questi debbano essere dotati di requisiti di base orientati al perseguimento dei seguenti requisiti/ obiettivo dei quali le lettere **a** e **b** rappresentano la condizione affinché tali progetti possano dotarsi di tale qualifica, mentre gli altri concorrono alla definizione di graduatorie finalizzate ad ottenere i finanziamenti pubblici:

- a consumo di suolo uguale o inferiore a quello occupato da edifici esistenti
- b prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe più elevata;
- c miglioramento sismico dell'intero edificio;
- d utilizzare materiali di riuso, riciclo, o con contenuto di riciclato pre e/o post consumo per ridurre l'estrazione/consumo di materiali vergini;
- e realizzazione di pareti ventilate, ove possibile, con sistemi automatizzati di apertura/chiusura;
- f isolamento acustico dall'esterno e tra unità abitative;
- g riduzione dei consumi di acqua potabile durante la fase di esercizio dell'opera favorendo l'utilizzo di altre fonti (acque grigie, riciclate, piovane);
- h rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto;
- i utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili
- l comfort abitativo in termini termo-igrometrici;
- m impiego di prodotti e materiali con distanze di approvvigionamento inferiore a 150Km;
- n deviazione del flusso di rifiuti prodotti in fase di costruzione da discarica verso potenziali diverse destinazioni;
- o riduzione delle emissioni di gas serra durante la vita utile del progetto;
- p minimizzare gli impatti dell'opera sulla quantità, flusso e qualità delle acque meteoriche;
- q riduzione dei consumi di acqua potabile durante la fase di costruzione dell'opera, favorendo l'utilizzo di altre fonti (acque grigie, riciclate, piovane);
- r riduzione degli impatti totali dell'opera e cercare di ritardare quelli legati alle sostituzioni e/o ripristini;
- s riutilizzare le terre e rocce scavate internamente al sito di cantiere o ridurre gli spostamenti da e verso l'esterno per minimizzare gli impatti legati al trasporto;
- t prevenire la frammentazione degli habitat e garantire la connettività

Osservazione 7

concorsi di Architettura nell'ambito privato

- Criticità** Assenza di una adeguata promozione architettonica nell'ambito privato
- Esposizione** L'osservazione mira a fornire un incentivo alla qualità architettonica del costruito attraverso la promozione dello strumento del Concorso di progettazione in due fasi anche per interventi privati. In via sperimentale si propone di applicare tale strumento per interventi di superficie maggiore di 1000 mq nelle zone residenziali di espansione C2 e nelle zone del sistema produttivo D1-D2-D3-D4. Se lo strumento si rivelasse efficace potrebbe poi essere esteso ad altre zone.
- Soluzione proposta**
Ai fini della promozione della qualità architettonica del costruito gli interventi privati superficie maggiore di 1000 mq nelle zone residenziali C2 e nelle zone produttive D1-D2-D3-D4 se realizzati attraverso lo strumento del concorso di progettazione godono di una premialità volumetrica (nel caso delle zone C2), e di Slp (nel caso delle zone D) del 5%.
I costi per l'organizzazione dei concorsi saranno completamente a carico del proponente.
I concorsi potranno essere realizzati alternativamente con una delle seguenti modalità:
Come concorso di progettazione a due gradi attraverso l'utilizzo della piattaforma informatica del CNAPPC www.concorsiawn.it (in base ai bandi tipo) previa apposita convenzione con il CNAPPC.
Come concorso di progettazione ad inviti con un numero minimo di 3 partecipanti (di cui uno dei 3 under 40) selezionati dai seguenti soggetti/istituzioni: il Committente dell'opera, il Comune di Padova, il Tavolo Interordini professionali tecnici (Ordine Architetti PPC, Ordine Ingegneri, Collegio Geometri e Dottori Agronomi e Forestali), con rimborso spese per i partecipanti pari al progetto di massima della Merloni. La procedura di detto concorso ad inviti sarà oggetto di apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

Osservazione 8

alloggi per l'edilizia sociale

- Criticità** Carezza nel P.I. di zone destinate ad alloggi ad indirizzo sociale
- Esposizione** Padova è fra i Comuni del Veneto ad alta tensione abitativa, ma il Pi non attiva alcuna misura volta a favorire la dotazione di alloggi in locazione per famiglie a medio/basso reddito e per trattenere a Padova le giovani coppie in cerca di un alloggio in locazione. Carezza che rappresenta l'elemento più significativo dell'esodo di famiglie e soprattutto di giovani coppie verso i Comuni contermini
- Soluzione proposta**
Si propone di destinare nei nuovi interventi di trasformazione urbanistico edilizia a destinazione prevalentemente residenziale una percentuale riservata all'edilizia sociale e in locazione

Osservazione 9

ex art. 8 NTA Vigenti - 100 mc per edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983

Criticità 100 mc una tantum ex art. 8 NTA

Norma Vigente lettera c) dell'art. 8 delle NTA in vigore, il cui estensore della norma pensava proprio a questa tipologia di immobili: " *In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso industriali e/o artigianali di cui al successivo art. 37, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente [...] limitatamente agli edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983*, gli interventi: [...] c) di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria 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 di cui all'art. 7, fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano degli Interventi che non deve essere inferiore a m 3 (tre). "*
* la data del 27 maggio 1983 corrisponde a quella della pubblicazione sul B.U.R.V. della deliberazione della Giunta Regionale n. 962 del 15 febbraio 1983, con la quale sono state approvate le varianti al Piano Regolatore Generale ai "Servizi e alle Norme" e per il "Centro Direzionale".

Norma Adottata

comma 8 dell'art. 18 delle NTO adottate "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 50 (cinquanta) 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."

Esposizione Per gli immobili residenziali esistenti alla data del 27 maggio 1983 vi era la possibilità di ampliare il fabbricato vincolando tale ampliamento mediante atto notarile registrato e trascritto, di 100 metri cubi. Tale norma era nata per far fronte agli immobili costruiti in data anteriore esistenti alla data del 27 maggio 1983 i cui standard abitativi e le superfici minime dei locali non erano adeguate agli spazi minimi in vigore. Tali 100 mc, sebbene richiedessero un impegno economico per la registrazione dell'atto, permettevano di adeguare le abitazioni tipiche delle lottizzazioni anni '30-'40 mediante la realizzazione di una camera ed un bagno aggiuntivi.

Per meglio esporre e valorizzare il valore storico consolidato dei 100 mc, gli scriventi espongono in termini metrici a quando corrisponde tale valore:

- partendo dall'altezza abitabile di 2,70 m e dallo spessore urbanistico di un solaio pari a 30 cm = $100 \text{ mc} / h 3,00 = 33,33 \text{ mq}$;
- tale valore va riportato a delle dimensioni lineari che, per una stanza quadrata saranno di circa 5,70 m x 5,80 m;
- questi valori vanno ancora ridotti dello spessore urbanistico delle murature (30cm per lato) che riducono ulteriormente fino a 5,10 m x 5,20, portando superficie calpestabile della stanza generata dai 100 mc della norma vigente a 26,50 mq (per la quale storicamente si generava una stanza matrimoniale, un disimpegno ed un bagno).

Questo comporta che i 50 mc riconosciuti dalla norma adottata a generare solo 13,00 mq di superficie calpestabile di una stanza ovvero meno di una stanza matrimoniale secondo il RE vigente.

Tabella di esempio di casa singola su lotto di 200 metri quadrati: in questo esempio, su un piccolo lotto, il proprietario deve costruire un ampliamento di due camere di 12 mq per i figli, oltre ad un corridoio di circa 6 mq e un secondo bagno di 5 mq.

P.I. Vigente		P.I. Adottato	
superficie del lotto	200 mq	superficie del lotto	200 mq
indice di edificabilità	2 mc/mq	indice di edificabilità	2 mc/mq
volume massimo edificabile	400 mc	volume massimo edificabile	400 mc
superficie dell'immobile edificato	150 mq	superficie dell'immobile edificato	150 mq
volume dell'immobile edificato	450 mc	volume dell'immobile edificato	450 mc
volume residuo disponibile senza attingere dal registro RECREd	450 mc – 400 mc = 50 mc	volume residuo disponibile senza attingere dal registro RECREd	0 mc
superficie netta in progetto 24,00 mq due camere 5,40 mq per un bagno 2,40 mq disimpegno 3,10 mq vano scale	34,90 mq	superficie netta in progetto 24,00 mq due camere 5,40 mq per un bagno 2,40 mq disimpegno 3,10 mq vano scale	34,90 mq
superficie urbanistica lorda	43,90 mq	superficie netta in progetto 12,00 +12,00 +5,40 +2,40 +3,10 = 34,90 mq	
altezza urbanistica (2,70 +0,30)	3,00 m	altezza urbanistica (2,70 +0,30)	3,00 m
volume urbanistico lordo necessario	131,70 mc	volume urbanistico lordo necessario	131,70 mc
volume disponibile 50 mc da indice +100 mc ex art. 8 NTA	150,00 mc	volume disponibile 50 mc ex comma 8 art. 18 NTO	50,00 mc
volume urbanistico mancante	0 mc	volume urbanistico mancante	81,70 mc
costo per l'acquisto sul mercato del RECREd dei mc mancanti per il piccolo ampliamento (si assume per eccedenza 125,00 €/mc)	0 €	costo per l'acquisto sul mercato del RECREd dei mc mancanti per il piccolo ampliamento (si assume per eccedenza 125,00 €/mc)	10.213 € c.a
Il cittadino ha un incremento di spesa dovuta al nuovo P.I. di <u>10.213 € c.a.</u> per l'acquisto di una potenzialità edificatoria che presumeva di aver già comprato con l'atto notarile dell'immobile.			

Soluzione proposta

L'eliminazione di tale norma, va a gravare su tutti gli immobili ancora esistenti e per i quali tale norma era stata ideata ed applicata, per adeguare vecchi standard di qualità di vita alle necessità di spazi migliori per la salubrità degli ambienti e l'adeguamento delle superfici abitabili.

Si ritiene di mantenere il volume di 100 mc (generante una superficie calpestabile di 26,50) in quanto più confacente alle esigenze delle singole unità immobiliari.

Si ricorda inoltre che il volume vigente è sfruttato anche per la chiusura di logge o piccoli portici i quali volumi non impattano ne' con il consumo di suolo e ne' con l'aumento della superficie coperta, sposando appieno la filosofia della sostenibilità del piano.

Si osserva quindi che sarebbe necessario il ripristino della norma vigente, così come storicamente presente nelle NTA comunali e che, fino ad ora ha valorizzato edifici sul territorio padovano, senza impattare su ambiente o su consumo di suolo, richiamando l'intero articolo della norma vigente:

“ In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso industriali e/o artigianali di cui al successivo art. 37, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente [...] limitatamente agli edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983, gli interventi: [...] c) di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria 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 di*

cui all'art. 7, fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano degli Interventi che non deve essere inferiore a m 3 (tre). ”

* la data del 27 maggio 1983 corrisponde a quella della pubblicazione sul B.U.R.V. della deliberazione della Giunta Regionale n. 962 del 15 febbraio 1983, con la quale sono state approvate le varianti al Piano Regolatore Generale ai "Servizi e alle Norme" e per il "Centro Direzionale".

Osservazione 10

Art. 4– Definizioni Parametri Urbanistici Ed Edilizi

Criticità Art. 4– Definizioni Parametri Urbanistici Ed Edilizi

Norma Adottata

Punto 3

a) per le destinazioni residenziali e ad esse assimilabili, il Volume totale (V), definito alla voce "19", Allegato "A" del RE,(omissis);

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.

Punto 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,

Esposizione

In merito al Punto 3 a): Per quanto riguarda il punto a), appare necessario precisare quali sono le destinazioni assimilabili, in analogia a quanto contenuto nell'art.18, che al punto b1) indica tale parametro per le destinazioni residenziale, turistico ricettiva e direzionale.

In merito al Punto 3 b): è assente l'indicazione del parametro di riferimento per la destinazione produttiva. Inoltre, per le destinazioni commerciali e direzionale in ZTO D viene stabilito un parametro che non trova riscontro nel quadro delle definizioni uniformi. In analogia al parametro del Volume Totale (V) indicato per la destinazione residenziale, ecc., che è costituito da un Volume lordo, si richiede di sostituire il parametro della Slp con quello della Superficie Totale (ST), n. 12 delle definizioni uniformi, e di adeguare, di conseguenza, a tale parametro quelli riportati nelle disposizioni inerenti le singole zone.(cfr. successiva osservazione all'art.18), sostituendo il punto b)

In merito al Punto 12): Non si comprende la precisazione di cui al punto b), con particolare riguardo al riferimento alla data di approvazione del PAT, in quanto lo stesso non ha alcuna attinenza con i parametri e le condizioni di edificabilità delle aree: inoltre, la nozione di lotto libero non è di per sé assoggettabile a condizioni, significando semplicemente un'area priva di costruzioni; il fatto che in tutto o in parte tale area possa essere stata di fatto asservita a costruzioni esistenti sui lotti confinanti deriva dagli atti autorizzativi di queste ultime, e non può dipendere in alcun modo da una data prestabilita dal PI.

Soluzione proposta

In merito al Punto 3 a): si propone di sostituire la dizione "e ad esse assimilabili" con "turistico-ricettive e direzionali"

In merito al Punto 3 b): sostituendo il punto b per le destinazioni commerciali e produttive, la Superficie totale (ST), definita alla voce "12", Allegato "A" del RE. Si assume convenzionalmente tale definizione anche per le destinazioni direzionali ubicate in ZTO D.

In merito al Punto 12): Si propone di stralciare tale riferimento dal suddetto punto b).

Osservazione 11

monetizzazione

Criticità Art. 9 – comma 10 e seguenti

Norma Adottata

“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. “

Esposizione La qualità della città si misura soprattutto sulla dotazione di spazi e servizi pubblici di cui possano godere i cittadini. La loro monetizzazione non soddisfa questo fabbisogno, priva gli abitanti delle dotazioni previste oculatamente dalla Legge per rendere migliore la qualità della vita urbana e rappresenta un arretramento culturale rispetto alle conquiste urbanistiche avvenute e alle esigenze e aspettative di una città moderna.

Soluzione proposta

Vanno pertanto tolti dalle NTO tutti i riferimenti alla possibilità di monetizzare le opere di urbanizzazione primaria: “Le opere di urbanizzazione primaria non sono monetizzabili”. O che, in alternativa vi sia una priorità di realizzazione delle opere di urbanizzazione in zone dove ne sono prive in luogo a qualsiasi forma di monetizzazione.

Osservazione 12

Art. 15 – ZTO A1 a Carattere Storico, Artistico e pregio Paesaggistico-Ambientale

Criticità Art. 15 – ZTO A1 A Carattere Storico, Artistico E Di Particolare Pregio Paesaggistico-Ambientale

Norma Adottata

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

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.

b) In tutte le altre Unità di Piano la riduzione della superficie residenziale esistente, a favore delle altre destinazioni ammesse nell'Unità di Piano, è consentita nel limite del 25% della superficie calpestabile dell'intero edificio

Esposizione Il limite del 25% impedisce, tra le altre cose, di destinare le unità agli usi ricettivi di cui alla L.R. 11/2013, con ciò ostacolando la vocazione turistica e anche studentesca di Padova, in quanto gli studentati, ai sensi dell'articolo 6, punto 2, b), rientrano anch'essi in tale destinazione. Può perfino impedire, nella maggior parte dei casi, di destinare a proprio studio professionale un appartamento in proprietà. Rappresenta, in generale, una limitazione al diritto d'uso della proprietà privata non giustificata da obiettive esigenze di salvaguardia della residenza, in quanto la vocazione dell'area del centro storico è ad una pluralità di funzioni, e il mantenimento delle destinazioni residenziali non è minacciato da spinte verso la sua terziarizzazione di entità minimamente paragonabile a quelle sottese all'introduzione della suddetta disposizione nella Variante al Centro Storico dei primi anni '90, e tali da comprometterne la funzione abitativa. Il mantenimento di una simile disposizione, in una forma che in vari casi diventa ancora più restrittiva della formulazione originaria, rischia di aumentare il numero di unità residenziali dismesse, con il conseguente pericolo di degrado.

Soluzione proposta

Si propone di stralciare il suddetto punto b).

Osservazione 13

Art. 16 – ZTO A2 edifici ed ambiti di interesse storico, architettonico e testimoniale isolati

Criticità	Art. 16 – ZTO A2 edifici ed ambiti di interesse storico, architettonico e testimoniale isolati
Norma Adottata	<i>“ 8. A seguito di segnalazione qualificata da parte dei cittadini, 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. “</i>
Esposizione	Si condivide l’opportunità di lasciare aperto l’elenco e nuove segnalazioni da parte del cittadino o di enti competenti (ordine e collegi professionali) che però non possono caricare il cittadino di incombenze improprie che mai ottempererà. Poiché il vincolo farà scattare nei proprietari che volessero realizzare interventi edilizi sull’edificio vincolato, l’interesse a sottrarlo ad ogni tutela è prevedibile che farà mettere in campo tutte le analisi storiche e quant’altro dimostri l’inconsistenza del valore del fabbricato. Ma tale valore è inserito in un contesto urbano decifrabile nella visione d’insieme attualmente considerata significativa dalla valutazione fatta in sede di redazione del P.I., successivamente sarà sottoposta alla Commissione Paesaggistica e al Consiglio Comunale.
Soluzione proposta	Si propone quindi di aggiornare il comma 8 così come segue: <i>“ 8. A seguito di segnalazione qualificata da parte dei cittadini, o enti competenti (ordini e collegi professionali) 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. “</i>

Osservazione 14

fabbricati esistenti in B0

Criticità	Art. 17 – ZTO B0 – punto 4
Norma Adottata	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.
Esposizione	L’articolo citato della L.R. 14/2019 4 prevede che gli interventi di ampliamento di cui agli articoli 6 e 7 della medesima non trovino applicazione per gli edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti. Si osserva che la legge fa riferimento agli <u>edifici oggetto di specifiche norme di tutela</u> , e non di <u>edifici che ricadano in aree oggetto di tutela</u> ; inoltre, se anche le aree ricadenti nella ZTO B0 costituite da parchi e giardini possono in astratto essere oggetto di norme di tutela (ma è necessario identificarle puntualmente e definire tali norme), non altrettanto sono tutelabili altre aree per il fatto di essere semplicemente libere e intercluse nella città consolidata (si osserva che si tratta di aree di utilizzo eterogeneo, in alcuni casi perfino costituite da parcheggi). Si evince, altresì, dal punto 8 che sono presenti in tali aree edifici la cui demolizione può dare diritto a crediti edilizi: certamente non può trattarsi di edifici di pregio! Di conseguenza il disposto dell’art. 3, comma 4 lettera b) non è applicabile in maniera generalizzata alle fattispecie previste dalla ZTO B; al massimo è possibile individuare nell’ambito dei medesimi specifici edifici meritevoli di tutela.
Soluzione proposta	Si propone di stralciare il punto 4.

Osservazione 15

Art. 18 – ZTO B1 residenziali di completamento consolidate - indice minimo

Criticità	viene definito l'Indice delle zone B1 nella misura di 1 mc/mq, inferiore al minimo di 1,5 mc/mq per le zone B del D.M. 1444/68 e, quindi, in contrasto con tale norma di rango superiore;
Esposizione	<p>Su tutto il territorio comunale sono state oggi individuate varie zto B, nominata da B1 a B5; tali zto, come richiamato dalla "relazione generale" del nuovo P.I., sono state generate sulla scorta del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.</p> <p>Si osserva che non si tratta di una questione meramente nominalistica: le zone ora denominate B1 sono sempre state individuate (e sono definite tali anche nell'ambito delle NTO della Variante al PI) come zone di completamento nel contesto delle varie versioni del PRG succedutesi dopo l'approvazione del D.M. 1444/68; mantenendo tale caratteristica per circa 40 anni.</p> <p>Le zone di completamento, per essere definite tali, ai sensi del D.M. 1444/68 l'articolo 2 per le zone territoriali omogenee, lettera B: "<i>le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq</i>".</p> <p>Attribuire alle stesse un indice di edificabilità massima pari a 1 mc/mq significa, di conseguenza, rivedere la loro densità in senso riduttivo al punto di farle rientrare tra le zone di espansione (zone C);</p> <p>Si consideri anche che si tratta di aree già urbanizzate, ad intervento diretto e che pertanto meritano, di conseguenza, la qualificazione di ZTO B, con l'indice minimo normativo.</p>
Soluzione proposta	Si propone, di elevare l'indice minimo delle zone B1 a 1,5 mc/mq, in linea con la norma nazionale.

Osservazione 16

saturazione del lotto con efficienza energetica

Criticità	Art. 18 – ZTO B1, B2, B3, B4, B5 residenziali di completamento consolidate
Norma Adottata	<p><i>" 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):</i></p> <p><i>≤ 1,0 mc/mq per le ZTO B1</i></p> <p><i>≤ 2,0 mc/mq per le ZTO B2</i></p> <p><i>≤ 3,0 mc/mq per le ZTO B3</i></p> <p><i>≤ 4,0 mc/mq per le ZTO B4</i></p> <p><i>mediante l'utilizzo di crediti edilizi acquistabili nel libero mercato e già registrati nel RECREd. "</i></p>
Esposizione	<p>Detta norma prevede che per i lotti parzialmente edificati vi sia solo l'unicità di intervento mediante i Crediti Edilizi nel registro dei RECREd.</p> <p>Gli scriventi ora, nell'osservazione di tale norma, volgono lo sguardo ai piccoli lotti, ai piccoli proprietari, alle famiglie che hanno comprato dopo anni di sacrifici un immobile per poter realizzare la propria dimora ed ampliarla in funzione della famiglia che cresce; avevano la certezza che l'immobile acquistato aveva già le potenzialità edificatorie.</p> <p>Non di meno, pensiamo anche a quelle imprese edili a gestione familiare per le quali le famiglie sopra citate, rappresentavano il loro bacino di lavoro e di utenza.</p> <p>E' indiscutibile che, e gli scriventi ordini ne sono da anni consapevoli, che il futuro del territorio, dell'ambiente e dei propri abitanti, passa anche per piccole forme di contenimento e di "consumo di suolo", tuttavia non possiamo confondere il "consumo di suolo" con la "densificazione urbanistica"; ed ancora non possiamo combattere ogni singolo metro cubo costruito e costruibile come fosse l'unica causa del malessere dell'edilizia e dei consumi energetici dei fabbricati.</p>

Con le nuove tecnologie, con le metodologie costruttive e con la qualità della progettazione che codesti ordini professionali hanno come proprio “valore di formazione”, ciò che bisogna combattere è il metro cubo energivoro e quindi costruito male, giammai un metro cubo energeticamente efficiente fino alla classe di consumo quasi-zero.

E' in tale filosofia di pensiero che la presente osservazione vuole proporre un passo da condividere con codesta amministrazione.

Se il grande costruttore da una parte, può permettersi le economie per comprare i Crediti Edilizi per farli atterrare in aree di maggior vantaggio, dall'altra il piccolo proprietario non può permettersi di vedere vanificati i propri sforzi economici a proprio scapito.

Se da una parte, il grande costruttore vede come un vantaggio la realizzazione di +20% sulla cubatura per lotti vuoti utilizzando i volumi dei RECRED, dall'altra non si può chiedere al cittadino di tornare a comprare i propri diritti volumetrici quando li vedeva già consolidati con un atto notarile e con un immobile acquistato in una “urbanizzazione consolidata”.

Se da una parte, il grande costruttore ha un incentivo all'acquisto dei Crediti Edilizi per la norma introdotta di cui al Art. 11, comma 9 (oggetto di osservazione nel presente documento), dall'altra il piccolo proprietario non può ristorare l'abbattimento degli oneri di cui sopra con il prezzo di mercato dei metri cubi da ricomprare; precisando inoltre che il rapporto tra i due è circa 1:10, con un inciso che gli oneri sono dettati dalla Legge, il prezzo dei Crediti dal mercato edilizio.

Tabella di esempio di casa singola su lotto di 300 metri quadrati: in questo esempio, su un piccolo lotto, il proprietario aveva acquistato una casa di 100 mq con un ampliamento potenziale di 250 mc. Si ipotizza che l'immobile sia stato acquistato anche per la piccola potenzialità edificatoria per la quale è stato pagato un valore economico pari al valore dei metri cubi residui.

P.I. Vigente		P.I. Adottato	
superficie del lotto	300 mq	superficie del lotto	300 mq
indice di edificabilità	2 mc/mq	indice di edificabilità	2 mc/mq
volume massimo edificabile	600 mc	volume massimo edificabile	600 mc
superficie dell'immobile edificato	100 mq	superficie dell'immobile edificato	100 mq
volume dell'immobile edificato	300 mc	volume dell'immobile edificato	300 mc
volume residuo	600 mc – 300 mc = 300 mc	volume residuo	600 mc – 300 mc = 300 mc
volume che il cittadino deve comprare nel RECRED per poter costruire il residuo	0 mc	volume che il cittadino deve comprare nel RECRED per poter costruire il residuo	300 mc
Soldi che il cittadino deve pagare per poter comprare i Crediti Edilizi	0 €	Soldi che il cittadino deve pagare per poter comprare i Crediti Edilizi (si assume 125,00 €/mc)	37.500,00 € c.a
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (14,20 €/mc)	4.260,00 € c.a	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (14,20 €/mc)	0 €
Oneri di costo di costruzione (30,00 €/mc netta – si riduce del 20% la superficie sviluppabile)	2.500,00 € c.a	Oneri di costo di costruzione (30,00 €/mc netta – si riduce del 20% la superficie sviluppabile)	2.500,00 € c.a
Soldi totali che il cittadino corrispondeva per poter avere il diritto alla costruzione.	6.760,00 € c.a	Soldi totali che il cittadino corrisponderà per poter avere il diritto alla costruzione.	40.000,00 € c.a
Il cittadino ha un incremento di spesa dovuta al nuovo P.I. di 33.240,00 € c.a. per l'acquisto di una potenzialità edificatoria che presumeva di aver già comprato con l'atto notarile dell'immobile.			

A nostro avviso, quello che si può chiedere ai cittadini è uno sforzo per il proprio territorio e l'ambiente. Se fino ad oggi, i volumi generati dall'indice di edificabilità potevano essere realizzati energeticamente sul limite della normativa, e solo i volumi generati dal Veneto2050 potevano ambire a mire energeticamente più efficienti; da oggi possiamo chiedere al cittadino che il volume ampliato in forza dell'indice sia da realizzarsi secondo la normativa di cui alla Legge Regionale n. 14 del 04 aprile 2019 e così l'intero edificio ante ampliamento.

Soluzione proposta

L'introduzione, di un ulteriore punto alle PREMIALITA' che preveda;

“ 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

se l'intero edificio ad intervento concluso rispetti:

- *i requisiti richiamati dall'art. 6, comma 1, lettera a, della Legge Regionale n. 14 del 04 aprile 2019*
- *o sia prevista la riqualificazione strutturale dell'edificio mediante il miglioramento della vulnerabilità sismica “*
- *o in alternativa se il progetto sia sottoposto ad una fase di verifica valida per la successiva certificazione dell'edificio secondo uno dei protocolli di sostenibilità energetico-ambientale degli edifici (rating systems) di livello nazionale o internazionale (Bream, Casaclima, Itaca, Leed, Well, INBAR)*

Osservazione 17

Art. 24 e seguenti – Sistema insediativi produttivo

Criticità	Art. 24 e seguenti: nuovo modello di analisi ed attentività sulla Zona Industriale di Padova
Esposizione di	<p>La Zona Industriale di Padova (ZIP), nata e costruita come opera pubblica, con i suoi 1050 ha superficie è una grande risorsa di questa città.</p> <p>Dalla sua nascita nel 1957, ha seguito l'evolvere della crescita del mercato e della manifattura regionale e internazionale, sotto la guida di un ENTE a ciò deputato, il Consorzio ZIP. Ora, con la liquidazione di questo Ente di governo, le cui prerogative e funzioni volte alla acquisizione, urbanizzazione e alla regolazione della tipologia di insediamento erano ben citate nelle varie norme tecniche dei piani regolatori succedutesi, è necessario “guidare” la trasformazione della zona industriale, pari a 1/9 dell'intera superficie comunale, affinché continui a svolgere il suo ruolo di territorio deputato al lavoro e alla crescita economica e non si riduca a diventare un semplice luogo per operazioni immobiliari con premialità volumetriche e di superficie coperta, conseguenti all'accorpamento di singoli lotti.</p> <p>Di fatto si tratta di finalizzare la scelta di sviluppo economico della città per il presente e per il futuro.</p> <p>Inizialmente la scelta di delimitare lotti di grandi dimensioni rispondeva alla tipologia e ai layout industriali degli anni '50, nonché alla necessità di far insediare nella Zona Industriale le aziende che erano presenti nel tessuto urbano e con esso ormai incongrue.</p> <p>Il modello perseguito, di circa 200 grandi aziende che richiedevano ampi spazi, si è rivelato non aderente alla realtà e nel tempo quella previsione è stata sostituita dall'insediamento di oltre 1350 aziende di piccola media dimensione.</p> <p>La scelta delle grandi dimensioni dei lotti era dovuta anche alla previsione che al loro interno si svolgessero i servizi necessari alla produzione e allo sviluppo delle aziende: magazzini di stoccaggio, logistica, parcheggi. Oggi queste funzioni sono in gran parte svolte all'esterno dei lotti, con la conseguenza che le parti pubbliche, strade e parcheggi, sono gravate da una presenza impropria di camion e auto, sia per l'attività ordinarie che per sosta d'attesa. A ciò si deve aggiungere che i servizi e i sottoservizi progettati alla fine degli anni '50, sono ormai inadeguati, (e ciò è particolarmente acuto nella Zona Nord) con insufficienza della rete fognaria, crescente richiesta di energia e connettività, eccessiva impermeabilizzazione del suolo.</p> <p>La mancanza di un soggetto pubblico (come il Consorzio ZIP) renderà difficile adeguare il futuro della Zona industriale alle esigenze di qualità richieste nel terzo millennio e allo stesso piano industria 4.0, che si baseranno sull'alta qualità ambientale e l'uso di tecnologie avanzate. In sostanza serve un nuovo progetto di sviluppo che faciliti l'evoluzione dell'esistente e che abbia una finalità di crescita complessiva dell'economia cittadina. La posizione strategica che Padova occupa nel Veneto impone di perseguire l'obiettivo che l'ha caratterizzata nel passato, innovando la manifattura e ospitando le nuove aziende ad alta tecnologia che possano far crescere l'intero sistema attraendo nella ZIP molte attività produttive sostitutive di quelle mature od obsolete.</p>

Oggi tutto questo si può realizzare limitando drasticamente la crescente occupazione degli spazi che si rendono liberi, con attività commerciali, a basso reddito e prive di tecnologia.

Analoga situazione si sta determinando per quanto riguarda l'espansione della logistica (di fatto occupa il 50% della zona industriale) che sta comprimendo gli spazi per le attività manifatturiere e innovative, le uniche in grado di riportare alla Zona industriale, un ruolo economico di alto livello.

A questo fine la trasformazione progressiva della Zona industriale, in Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata, inserite in un processo di economia circolare, consentirebbe di aggiungere valore all'ambiente, al territorio, alle produzioni.

Soluzione proposta

Alla luce di quanto esposto si propone quindi:

- 1) di perimetrare nelle Tavole di Piano, ambiti omogenei d'intervento assoggettati a Piano Guida
- 2) di creare una scheda specifica che riguardi la Zona Industriale in cui siano specificate le zonizzazioni dedicate rispettivamente alla Logistica, alla Manifattura, ai Servizi. In particolare nella zona industriale posta a nord del Piovego la scheda dovrà prevedere:
 - a) i tempi e i modi di evoluzione verso la creazione di un polo dell'innovazione che accolga i risultati pratici della ricerca Biomedica del nuovo polo Clinico Ospedaliero, realizzando, nel contempo nelle operazioni di accorpamento dei lotti, il recupero degli standard urbanistici attualmente mancanti.
 - b) che vi sia la previsione delle aree dedicate alle nuove tipologie di lavoro conseguenti allo smart working e alle attività di manutenzione e servizio da insediare in villaggi artigiani casa bottega.
 - c) che le frazioni di Camin e in particolare di Granze siano dotate dei servizi necessari ad avere una residenzialità equivalente alle altre parti della città, 15 minuti compresi.
- 3) di aggiungere all'art 25 – ZTO D1 delle NTO al comma 5:

“ Dotare ogni ambito individuato in cartografia di un “Piano Guida” che, in tutte le grandi aree comprese quelle destinate alla Logistica, preveda che agli interventi di trasformazione edilizia e di destinazione d'uso concessi, corrispondano la cessione gratuita al Comune, da parte del proprietario, delle aree necessarie a rendere la ZIP adeguata ai nuovi standard di insediamento produttivo, dotandola degli adeguati servizi materiali e immateriali e in particolare dei parcheggi e luoghi di sosta attrezzati per il personale e per i mezzi di trasporto anche di grandi dimensioni. “

Osservazione 18

produzioni locali di prossimità

Criticità Art. 29 – Definizione, Obiettivi E Articolazione Del Sistema Commerciale

Norma Adottata

- “ 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. “*

Esposizione

Dall'analisi effettuata sulle zone di Padova elencate in premessa, è emerso che per alcune realtà territoriali vi sono delle criticità tra utilizzo del suolo e attività produttive ammesse e presenti. In particolare detta criticità vede l'utilizzo della zonizzazione B0 dove vi sono realtà territoriali storiche e radicate che, se non previste in una norma di salvaguardia specifica diventerebbero esse stesse incongrue per il Piano.

Soluzione proposta

L'introduzione, di un punto e) che preveda;

" e) favorire la creazione di una rete di micro realtà agricole, nell'ambito della salvaguardia della storicità del sistema commerciale dell'orto urbano e delle piccole realtà di aziende agricole di prossimità ".

Osservazione 19

zone agricola paesaggistica

Criticità Art. 31 – Zto E – Agricola paesaggistica

Norma Adottata

" 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. "

Esposizione Dall'analisi emerge che il territorio agricolo è stato suddiviso in 2 componenti di cui la seconda, quella P.I.ù vincolata, è vietata la nuova edificazione anche se in funzione dell'attività agricola come previsto dall'art.44 della L.R.11/2004.
Tale vincolo riguarda la stragrande maggioranza del territorio agricolo e non è chiaro se la scelta ha tenuto conto della presenza di aziende agricole sul territorio visto che non è stato possibile verificare la presenza di uno studio agronomico.
Ci possono essere realtà agricole primarie e professionali che hanno terreni adiacenti ai centri aziendali con queste caratteristiche e la norma deve prevedere per poter dare una deroga a tali situazioni.

Soluzione proposta

L'introduzione del punto 7 che preveda;

" 7. nel caso che sia già presente una azienda professionale condotta da IAP in zona agricola adiacente e ricadente nella ZTO E1 Agricola-Paesaggistica è consentito, solo per i fabbricati agricoli produttivi funzionali all'azienda esistente la realizzazione di nuova edificazione per lo sviluppo dell'attività già collegata ai fabbricati già esistenti. "

Osservazione 20

Art. 51 – Disposizione transitoria

Criticità Per i progetti già presentati e fino all'agibilità delle opere

Norma Adottata

" Art. 51 – Disposizione Transitoria

2. In deroga alle previsioni del presente Piano degli Interventi per i procedimenti edilizi avviati prima dell'adozione si applica la disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze "

Esposizione La norma transitoria sarà soggetta a decadenza nel momento dell'approvazione definitiva della Variante.
Nel testo definitivo delle NTO, , che saranno approvate, alla voce "Disposizioni Finali" occorre inserire una norma di conferma degli effetti dell'attuale disposizione transitoria, che altrimenti sarà priva di efficacia per gli interventi che avranno usufruito della deroga di cui al comma 2.

Soluzione proposta

Si propone il seguente testo:

" ART. 51 – DISPOSIZIONE TRANSITORIA

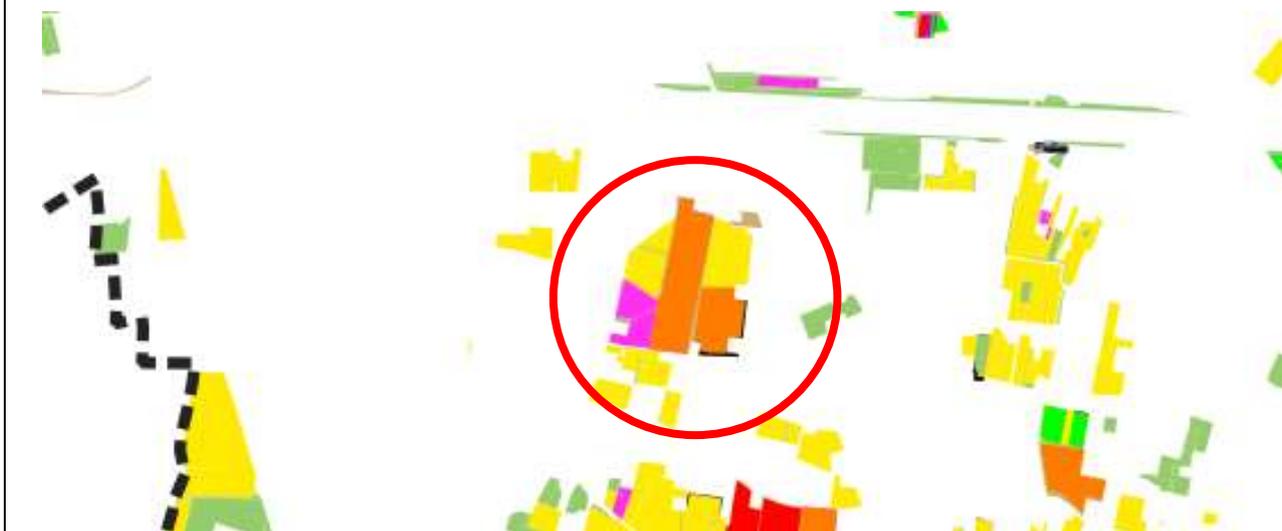
2. In deroga alle previsioni del presente Piano degli Interventi per i procedimenti edilizi avviati prima dell'adozione, le loro varianti e fino all'efficacia dell'agibilità dell'opera, si applica la disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza principale. "

Osservazione 21

interazione tra Piano del Verde e P.I. Adottato

- Criticità coerenza tra Piano del Verde e PI Adottato (esempio zona agraria urbana da tutelare nel Piano del Verde e edificabile C2 nel PI)
- Esposizione a seguito di una comparazione tra Piano del Verde e Piano degli Interventi, sebbene il primo enfatizzi l'aspetto delle superfici destinate a "paesaggio agrario" di carattere urbano o perturbano, lo stesso non viene fatto proprio nel Piano degli Interventi ma in alcuni casi lascia spazio alla nuova edificazione.
Inoltre si fa presente come la nuova costruzione ed edificabilità, così come espressa nel P.I. adottato, vada a sconfigurare l'ambiente agrario e la presenza di una tessitura agronomia storica.

Esempio: paesaggio agrario via Bembo / via Guasti
Estratto Piano del Verde " PDV-07-A01_351-386_AgricUrb-AreePeriurbane_A3.pdf "



Esempio: paesaggio agrario via Bembo / via Guasti
Estratto P.I. Adottato



Soluzione proposta

Si propone di far pesare maggiormente il Piano del Verde su scelte che impattino in modo importante sul suolo agricolo. Il percorso di analisi e studio fatto nel Piano del Verde è, per tali aree agricole urbane e perturbane e/o comunque per le superfici destinate ad attività agricole, di maggior interesse pubblico rispetto alla posizione della edificabilità che, nella propria legittimità, può essere spostato all'interno di un comparto.

Osservazione 22

mancanza di aree a destinazione “stallo di veicoli pesanti”

- Criticità** Mancanza di aree a destinazione “stallo di veicoli pesanti” in Zona Industriale
La presenza di veicoli pesanti che, nell’attesa di carico e scarico delle merci, sostano all’interno della Zona Industriale, crea disagio per il veicolo stesso e una criticità di sicurezza per gli autisti.
- Esposizione** La zona industriale di Padova, che allo stato attuale risulta essere una delle più efficienti del Nord-Est e un nodo logistico di interesse primario per lo scambio di merci, servizi e trasporti tra rotaia e gomma, trova delle criticità proprio nei momenti di attesa di carico/scarico dei mezzi su gomma.
Detti mezzi che possono comporsi da 2 a 6 assi, giungono a Padova per effettuare carichi o scarichi di merci. Le soste di detti autoveicoli a volte comportano anche dei fermi di diversi giorni. La realtà socio-economica dei proprietari o gestori di detti veicoli, comporta che gli stessi non vogliano o non possano allontanarsi dai mezzi per non lasciare incustodite le merci ivi contenute o il mezzo stesso che, sebbene vuoto rappresenta un bene economico ingente. Per detti proprietari o gestori, non vi è allo stato attuale un’area destinata allo stallo che possa comportare dei servizi primari quali: WC, DOCCE, DISTRIBUZIONE DI ACQUA, SCARICO REFLUI, etc. Le necessità legate ad un veicolo in sosta sono assimilabili a quelle di un veicolo ricreativo (tipo autocaravan).

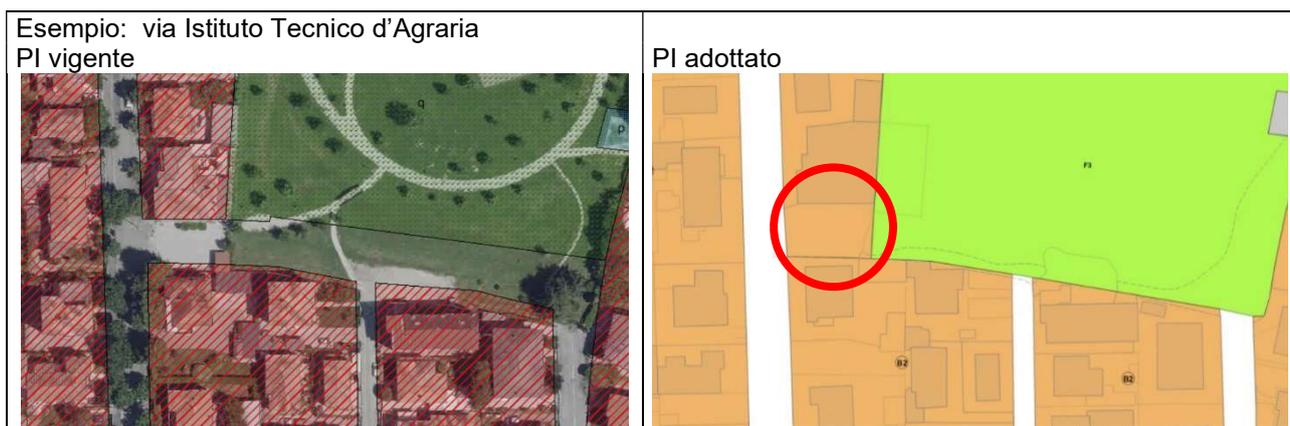
Soluzione proposta

Si suggerisce quindi l’individuazione di un area dedicata allo stazionamento a rotazione di 50/60 veicoli pesanti che sia dotata di: * area verde; *bagni; *docce; *distribuzione di acqua potabile; *scarico di reflui di wc chimici; *Bar; *Piccolo punto di Distribuzione di generi alimentari; *etc.

Osservazione 23

incongruenza tra stato opportunità e previsione

- Criticità** Presenza di zto incongrue – da servizio pubblico a B2
- Norma Adottata** 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.
- Esposizione** Nelle tavole vi sono presenti delle incongruenze tra quanto in previsione del P.I. vigente e quanto in previsione nel P.I. adottato. Nell’esempio territoriale, è evidente come sia il P.I. vigente vi fosse la previsione di una nuova strada di collegamento tra le strade chiuse a sud. A seguito della realizzazione del parco pubblico, detta strada non è stata più realizzata sebbene prevista; nel PI Adottato, la strada ha lasciato spazio alla destinazione “servizi”, tuttavia ha tolto il vincolo stradale per ripristinare l’edificabile.
Valutato che l’urbanizzazione della zona era già realizzata, potrebbe ravvisarsi l’opportunità di sfruttare tale evento per realizzare un accesso ulteriore al parco, anche di carattere unicamente pedonale.



Soluzione proposta

Si chiede alla PA di effettuare una analisi accurata del raffronto tra PI vigente e adottato e delle contermini necessità previsionali, in modo da non inficiare progettazione prevista per le fruibilità di spazi pubblici già realizzati.

Sfruttando quindi delle previsioni che allo stato attuale hanno lasciato un territorio “intatto” e non costruito per migliorare dei servizi che, sebbene in previsione ma non realizzati, potrebbero per opportunità essere sfruttati ora per migliorare servizi pubblici.

Osservazione 24
schede dell'architettura del '900

Criticità Schede architetture del Novecento – Scheda 101

Esposizione La documentazione fotografia allegata alla scheda non corrisponde all'immobile oggetto di vincolo. La fotografia della “Scheda 101”, riporta in realtà l'immobile della “Scheda 110”.



Soluzione proposta

Inserire la fotografia corretta.

Verificare la corrispondenza della documentazione fotografica allegata alle schede di vincolo.

Osservazione 25

valore del consumo del suolo

- Criticità** certezza per il territorio di una adeguata compensazione in termini economici o in opere pubbliche del consumo di suolo per nuovi interventi
- Esposizione** In tutta Europa il Consumo di suolo è considerato una questione rilevante per il futuro del Pianeta, gli eventi climatici, l'equilibrio degli ecosistemi, le piante che in funzione dell'ampiezza della chioma, producono ossigeno. Solo loro sono in grado di fornire questo elemento indispensabile alla vita. Il verde e il suolo catturano la CO2 riducendo l'inquinamento e il buco di ozono.
In Europa il consumo medio di suolo è del 4,2% , in Italia il 7%, nel Veneto il 12%, a Padova il 19%, il più alto dei capoluoghi di Provincia. L'ISPRA calcola che il consumo di suolo costi 100.000 € all'anno per ettaro.
Padova non considera un problema il suolo consumato e nonostante la LR 14/2019 all'art 22 chieda di considerarlo fra i requisiti da attribuire nelle classificazione dei progetti privati derivati in particolare da Bandi Pubblici, per valutare "i benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, [omissis] (cita esplicitamente) "di minore consumo di suolo", allo stato il nuovo P.I. del Comune di Padova non evidenzia questa criticità
Il consumo di suolo non è stimato come una danno alla collettività per la perdita di servizi ecosistemici, spazi aperti, terreni permeabili e produttivi, perché in cambio produce laut guadagni privati a spese del benessere pubblico.
Va quindi, in fase progettuale di nuove opere di urbanizzazione, stimato il valore del consumo di suolo per evidenziare all'amministrazione il giusto valore economico da compensare.
- Soluzione proposta**
Si propone che, per valutarne l'interesse pubblico delle operazioni urbanistico-immobiliari, nelle singole schede d'intervento venga calcolato tra i requisiti, il costo del Consumo di suolo. Si propone inoltre che nelle singole schede delle trasformazioni urbanistico-edilizie vengano definiti con chiarezza i termini economici delle trasformazioni.