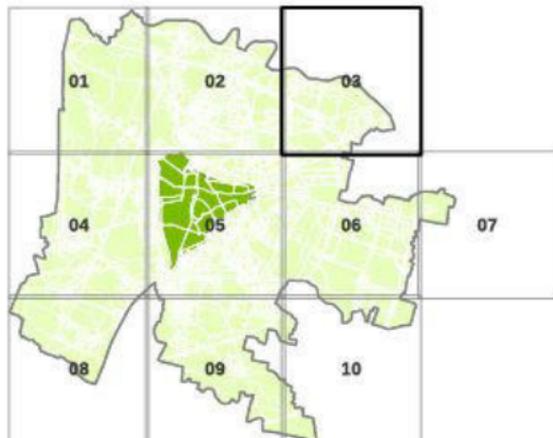


USI E MODALITÀ DI INTERVENTO

intero territorio comunale

**Il Sindaco**

Sergio GIORDANI

Assessore Urbanistica

Andrea RAGONA

Segretario Generale

Dott. Giovanni ZAMPIERI


BOERI
 STEFANO
 BOERI
 ARCHITETTI
**PROGETTISTI****Coordinamento scientifico**

Prof. Arch. Stefano BOERI (SBA)

Responsabile contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

Coordinamento progettuale

Urb. Daniele RALLO (MATE)

Arch. Corrado LONGA (SBA)

Coordinamento operativo

Urb. Fabio VANIN (MATE)

SETTORE URBANISTICA E SERVIZI CATASTALI

Capo Settore | Dott. Danilo GUARTI

Ufficio di Piano

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 BELLUCCO

Geom. Paolo ROCCO

Geom. Aldo ALBERTIN

Sig. Luca GRIGOLETTO

Capo Settore Edilizia Privata

Arch. Nicoletta PAIARO

ESPERTI SPECIALISTICI**Urbanistica**

Arch. Laura DI DONFRANCESCO (SBA)

Arch. Veronica D'ONOFRIO (MATE)

Arch. Elena GIANELLONI (SBA)

Francesca CAPICCHIONI (SBA)

Cartografia e SIT

Urb. Lisa DE GASPER (MATE)

Urb. Ivan SIGNORILE (MATE)

Normative

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)



CITTÀ STORICA

- art. 15  ZTO A1 a carattere storico, artistico e di particolare pregio paesaggistico-ambientale
- art. 16  ZTO A2 edifici ed ambiti di interesse storico, architettonico e testimoniale isolati

CITTÀ CONSOLIDATA RESIDENZIALE

- art. 17  ZTO B0 a verde privato
- art. 18  ZTO B1 residenziale di completamento a bassa densità
- art. 18  ZTO B2 residenziale di completamento a medio-bassa densità
- art. 18  ZTO B3 residenziale di completamento a media densità
- art. 18  ZTO B4 residenziale di completamento ad elevata densità
- art. 18  ZTO B5 residenziale di completamento saturo
- art. 19  ZTO B6 nucleo residenziale in ambito agricolo
- art. 20  ZTO B7 residenziale di completamento ineditata con lotti di medie dimensioni
- art. 21  ZTO B8 residenziale di completamento ineditata con lotti di piccole dimensioni
L/n = scheda intervento di nuova edificazione su Lotto

CITTÀ DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

- art. 22  ZTO C1 residenziale di rigenerazione
- art. 23  ZTO C2 residenziale di espansione

CITTÀ CONSOLIDATA PRODUTTIVA

- art. 25  ZTO D1 industriale di completamento
- art. 26  ZTO D2 commerciale, direzionale e turistica di completamento
- art. 27  ZTO D3 polifunzionale della ricerca e dell'innovazione
- art. 28  ZTO D4 speciale di trasformazione
D4/n = sottosezione D4 (tabella Art. 28 delle NTO)

TERRITORIO AGRICOLO

- art. 31  ZTO E1 agricolo-paesaggistica
-  ZTO E2 agricolo-produttiva

CITTÀ DEI SERVIZI

SERVIZI LOCALI E DI QUARTIERE

- art. 34  ZTO F1 per l'istruzione
- art. 34  ZTO F2 per attrezzature di interesse comune
- art. 34  ZTO F3 per spazi di verde pubblico ed attrezzato a parco, per il gioco e lo sport
- art. 34  ZTO F4 per parcheggi

SERVIZI URBANI E TERRITORIALI

- art. 35  ZTO F5 per attrezzature di interesse generale
F5/a = servizi amministrativi e di pubblica sicurezza
F5/b = servizi per l'istruzione
F5/c = servizi di interesse scientifico, culturale e per il tempo libero
F5/d = servizi sanitari e socio-assistenziali
F5/e = servizi sociali
F5/f = servizi religiosi (dentari)
F5/g = servizi tecnologici e telecomunicazioni
F5/h = fiere e attività connesse
F5/i = attrezzature e infrastrutture per la mobilità
F5/j = attrezzature di interesse generale a servizio della zona industriale e dell'interporto
F5/k = altre attrezzature di interesse generale
- art. 35  ZTO F6 per parchi urbani e territoriali, verde sportivo e verde attrezzato di interesse territoriale
F6/a = impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale
F6/b = parco territoriale dello sport e del loisir (Euganeo)
F6/c = parco fluviale
F6/d = verde stradale e ferroviario

INFRASTRUTTURE

- art. 36  Ferrovia
- art. 36  Tram - Linee SIR esistenti e di progetto
- art. 36  Viabilità esistente
- art. 36  Viabilità di progetto
- art. 45  Zona di tutela del Piano di Rischio Aeroportuale (PRA)
A = zona di tutela "A" del PRA
B = zona di tutela "B" del PRA
C = zona di tutela "C" del PRA
- art. 37, 42  Fascia di rispetto (stradale, ferroviaria, cimiteriale)
- art. 37  Corridoio TAV (nuova linea AV/AC Verona-Padova)
- art. 37  Fascia di rispetto allargata SIR
- art. 37  Fascia di rispetto ristretta SIR
- art. 38  Area per attrezzature stradali

AMBITI A DISCIPLINA PARTICOLARE

MODALITÀ DI INTERVENTO

- art. 7  Piano Urbanistico Attuativo (PUA) confermato
- art. 35, All. A  Accordo di Programma (AdP)
- art. 48  Area con scheda progettuale
R/n = scheda area di Riqualificazione/Rigenerazione
E/n = scheda area di Espansione (o nuova urbanizzazione)
L/n = scheda intervento di nuova edificazione su Lotto
- art. 13, 48  Area da sottoporre ad Accordo Pubblico Privato
APP/n = area da sottoporre ad Accordo Art. 8 LR 11/2004

AMBITI RELATIVI ALLA CITTÀ STORICA

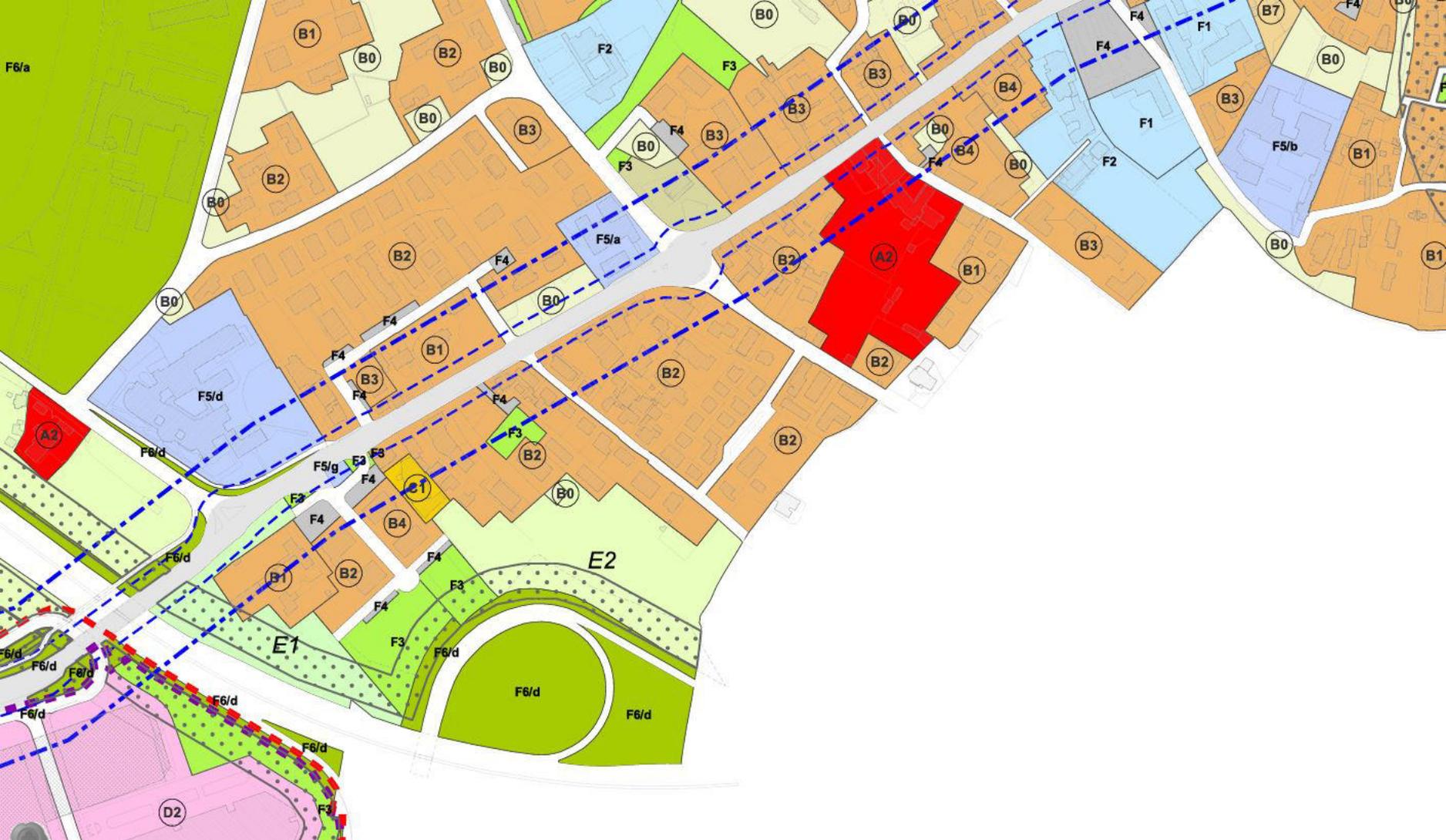
- art. 15  Centro storico
- art. 16  Architettura del Novecento
- art. 17  Casa colonica

AMBITI RELATIVI AL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO

- art. 25  Zona industriale-commerciale e porto fluviale (L. 739/1969, DGR 2651/1990, Art. 21)
- art. 25, 35  Area intermodale
- art. 29  Parco commerciale
- LR 55/2012  Perimetro SUAP in variante allo strumento urbanistico generale

AMBITI RELATIVI AL SISTEMA AMBIENTALE

- LR 4/2015  Perimetro Variante Verde per la riclassificazione di aree edificabili (Art. 7, LR 4/2015)
- art. 43  Corso d'acqua o canale
- art. 43  Area fluviale per la tutela della sicurezza idraulica
- art. 11, c. 2  Manufatto incongruo (Art. 2, comma 1, lett. b, LR 14/2019)





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.43 del 08/07/2024

DOC

B1

Elaborato 5



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 saturata*
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:

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";

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.

