



## Gruppo tematico “ PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO ”

*Verbale dell'incontro del 23 marzo 2009*

Oggetto: *Presentazione dell'articolato normativo del PAT con la discussione e l'eventuale raccolta di indicazioni e proposte*  
 Relatore *arch. Gianfranco Zulian (Caposettore Pianificazione Urbanistica del Comune di Padova)*  
*arch. Pierluigi Matteraglia (consulente del Comune di Padova per l'elaborazione della VAS del PAT)*

### Partecipanti

Gruppo - Ente	Partecipante
Ass. Salvaguardia Idraulica	Crotti Carlo
Ass. Archibiodesign	Gramegna Francesco
Coldiretti Padova	Cavuto Enrico
Centro di Ecologia Umana – Università di Padova	Riolfatti Massimo
Comune di Padova	Ranzato Lorenzo
Collegio Geometri di Padova	Capuzzo Pierluigi
Legambiente	Cabrelle Lorenzo
Legambiente	Lironi Sergio
G.I.Z.I.P. - Gruppo Imprenditori della Zona Industriale di Padova	Rovoletto Roberto
Unione Provinciale Artigiani	Valentinotti Amedeo
Unindustria Padova	Dal Pos Rino
Citta' Amica - Rete Di Architetti-Urbanisti	Luisa Calimani

*All'incontro erano inoltre presenti Daniela Luise – Ufficio Informambiente e Matteo Mascia.*

L'incontro è stato dedicato alla presentazione da parte dell'Arch. Zulian, Capo Settore Urbanistica, della parte normativa del PAT, così da introdurre e facilitare la consultazione del corposo documento (costituito da 89 pagine) e di consentire un più ampio confronto all'interno del gruppo per la raccolta di proposte/osservazioni in merito. In considerazione della complessità e della tecnicità della materia nel corso dell'incontro si sono potuti toccare solo alcuni punti.

Zulian premette che le norme del PAT vanno lette in modo integrato con l'ampia normativa sovraordinata e/o preesistente che regola il territorio (PRTC, PTCP, PATI, PAT, Norme di PRG), segnalando che tali norme spesso si sovrappongono e in alcuni casi si contraddicono tra di loro. In relazione a tale problematica le norme sono da vedere come un documento costantemente “in progress” perciò suscettibile di variazioni migliorative.

La struttura normativa del PAT fa seguito ed implementa a livello comunale le norme del PATI, cui per necessità gerarchica le norme stesse fanno riferimento. Si ricorda che PAT e PATI sono strumenti che normano lo strumento più operativo che è il PI.

PAT e PATI hanno messo a regime norme sovracomunali -nazionali e regionali- svolgendo una funzione di recepimento e di coordinamento dell'ampia normativa in materia. Ad es. la Legge Galasso, la normativa sulle Ville Venete, le indicazioni degli edifici di interesse storico/culturale -anche in area agricola- che vengono richiamati quasi alla stregua degli edifici vincolati. Per ciò che afferisce la zona lungo i fiumi, oltre al rispetto della fascia dei 100 m, vengono prese in considerazione tutte le leggi sovracomunali esistenti.

Entrando nel merito della normativa Zulian ha richiamato la ratio che ha guidato gli uffici nella stesura delle norme relativamente a due ambiti strategici per il futuro della città: la ZIP e il sistema residenziale.

### ZONA INDUSTRIALE

La Zona Industriale del Comune di Padova è stata individuata dal PATI come Polo Produttivo a scala sovracomunale e recepita in tal senso dal PAT. Essa è come noto divisa nella Zona Industriale Nord e Zona Industriale Sud (a sud del fiume).



Per la ZIP Nord il PAT ha previsto una norma restrittiva che di fatto preclude qualsiasi tipo di intervento in attesa di un Piano di Riqualificazione/Riconversione dell'area che dovrà essere definito nell'ambito del prossimo Piano degli Interventi (PI). Tale norma di salvaguardia della ZIP Nord persegue la finalità di bloccare le trasformazioni surrettizie in corso e risponde all'indicazione di riqualificazione avviata da circa 2 anni e sancito con 2 atti da parte del consiglio comunale. Nei confronti di questa impostazione sono però già stati presentati 3 ricorsi.

L'obiettivo che si intende perseguire è quello di "governare" la riqualificazione e la trasformazione della ZIP Nord con una destinazione che da un lato mantenga la funzione produttiva originaria e dall'altro regolamenti il terziario avanzato. Nello stesso tempo la norma consente l'adeguamento e, quindi, la possibilità di interventi per le aziende produttive esistenti.

Per la Zona Industriale Sud non sono previsti progetti di riqualificazione (anche per la diversa situazione giuridica che la caratterizza), l'obiettivo è quello di renderla sempre più produttiva/manifatturiera, a questo fine sono ammessi tutti gli interventi di nuova costruzione limitatamente ad attività artigianali, di logistica e di ricerca; non è inoltre consentito il frazionamento delle unità immobiliari.

#### TESSUTO RESIDENZIALE

Il PAT assume come punto di partenza il Piano dei Servizi e lo strumento della perequazione come progetto per la riqualificazione urbana, con l'obiettivo di riuscire a superare il doppio regime dei suoli -aree verdi/aree edificabili- e giungere ad ottenere aree per il pubblico (non necessariamente a verde).

Nelle zone di perequazione si prendono a riferimento 2 obiettivi:

- 1) avere aree molto grandi in cessione gratuita con standard edilizi specifici (nel tentativo di applicare indici di edificabilità - 0,15 o 0,25- che comunque consentano di sopportare l'equilibrio economico);
- 2) garantire, dove è ancora possibile, la continuità delle aree verdi.

Considerando la possibilità da parte del Comune di ottenere, oltre alla cessione del 70% dell'area nella perequazione integrata, un ulteriore 10% da dedicare ad Edilizia Economica Popolare, attraverso l'attivazione di un sistema di crediti edilizi. In particolare Zulian indica come potenziale proposta quella - per le aree a perequazione- di ridurre le aree per i privati al 20% (anziché al 30%) e fornire per quel 10% in più ai privati un Bonus. Purtroppo il tema dei crediti edilizi sconta il problema di una mancanza normativa a livello regionale e di una difficoltà tecnica di estimo (ovvero dove fare atterrare questi crediti concessi).

Viene proposto dai partecipanti di alzare la quota destinata ad ERP dal 10% al 20% e che le aree destinate a servizi dell'attuale PRG non vengano modificate con il primo PI ed, inoltre, di vincolare le aree del vecchio ospedale

All'intervento di Zulian è seguito un breve intervento dell'Arch. Matteraglia il quale si è soffermato in modo particolare sull'impianto della VAS (obiettivi e numeri di riferimento che sono definiti e dai quali non è possibile deviare) che consente la verifica della sostenibilità del PAT ed è cogente.

È stato segnalato da parte del gruppo che non sono indicati nelle norme riferimenti temporali e scadenze per la realizzazione delle attività di valutazione e monitoraggio sul conseguimento degli obiettivi del PAT ne sono definite quali forme di pubblicizzazione attuare per le verifiche di sostenibilità.

A conclusione dell'incontro l'Ufficio Agenda21 si è impegnato a stampare, per chi ne faccia richiesta, il testo con le norme tecniche di attuazione che potranno poi essere ritirate presso l'Ufficio stesso. Per una maggiore comprensione del testo è stato suggerito di leggerlo con riferimento alla tavola delle trasformabilità, presente nel cd-rom consegnato ai partecipanti presenti all'incontro. L'Ufficio richiederà al Settore una stampa di tale tavola così da poterla utilizzare in occasione del prossimo incontro che si terrà indicativamente dopo Pasqua.