



COMUNE DI PADOVA  
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

# PIANO REGOLATORE GENERALE

**VARIANTE AL P.R.G. PER LA RIDEFINIZIONE  
DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE NORME  
(REVOCA PARZIALE E NUOVA ADOZIONE PARZIALE)**

**Allegato  
6**

**- RELAZIONE -  
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI**

**Progettazione**  
Settore Pianificazione Urbanistica

**Capo Settore**  
Arch. G. ZULIAN

**Responsabile del Procedimento**  
Arch. F. FABRIS



**ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE C.C. n. 83 in data 25.07.05**

### **A 3.2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

La definizione di Zone Territoriali Omogenee è stata introdotta, come è noto, con il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, in tema di “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765”.

Per effetto di tale decreto, recepito dalla vigente legislazione urbanistica regionale, in sede di formazione degli strumenti urbanistici ed al fine della quantificazione delle aree destinate ai servizi (standards), il territorio comunale viene suddiviso in parti omogenee per caratteristiche storiche, volumetriche e di utilizzo, secondo la seguente classificazione:

#### **Zona territoriale omogenea di tipo A**

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parti integrate, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

#### **Zona territoriale omogenea di tipo B**

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli 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.

#### **Zona territoriale omogenea di tipo C**

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l’edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente zona B.

La zona territoriale di tipo C può essere suddivisa nelle due sottozone C1 e C2; nelle sottozone di tipo C1 il limite della superficie coperta dagli edifici esistenti non deve essere inferiore al 6,5% della superficie fondiaria della zona e la densità territoriale non deve essere inferiore a 0,5 mc/mq; si ha la sottozona di tipo C2 quando tali limiti non vengono raggiunti;

### **Zona territoriale omogenea di tipo D**

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

### **Zona territoriale omogenea di tipo E**

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

### **Zona territoriale omogenea di tipo F**

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La classificazione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee è uno studio che generalmente anticipa ed è funzionale alla definizione degli utilizzi che il piano regolatore stabilirà per specifiche parti del territorio comunale. Per quanto riguarda il Comune di Padova, nella stesura del Piano Regolatore Generale approvato nel 1957 tale studio non era previsto mentre per quanto riguarda la variante generale approvata nel 1977, pur avendo il Consiglio Comunale adottato la variante approvando contestualmente la definizione delle Zone Territoriali Omogenee gli stralci e le modificazioni avvenute in sede di controdeduzioni e di approvazione definitiva da parte della Regione, hanno indotto la stessa pur non dichiarandolo espressamente a non approvare la definizione adottata in quanto non conforme allo “zoning” definitivo ancorché come sopra indicato si trattasse solo di elaborati di analisi.

Successivamente nel 1986 il Consiglio Comunale approvava una specifica individuazione delle “zone territoriali omogenee”, come atto ricognitivo della situazione allora esistente, confrontato con le previsioni del P.R.G. vigente alla stessa data. Tale definizione, a seguito di modifiche alla zonizzazione del P.R.G. è stata successivamente ridefinita con deliberazione di Consiglio Comunale n. 249 del 20 settembre 1993.

Nello studio per la ridefinizione delle aree a servizi, si è ritenuto di classificare nuovamente il territorio in “zone omogenee” secondo le specifiche indicazioni date dal D.P.R. sopra richiamato, non più, in questo caso, come fatto ricognitivo del P.R.G. vigente ma come analisi dello stato di fatto dell’edificazione del territorio, propedeutico alla scelta delle destinazioni urbanistiche da indicare nella variante al Piano Regolatore Vigente.

Essendo il Comune di Padova già dotato di Piano Regolatore Generale, l’indagine svolta non poteva prescindere dagli studi effettuati per la definizione dello “zoning” di piano, si è ritenuto pertanto di classificare come:

– ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO “A”:

- La “zona del Centro Storico” così come perimetrata dal Piano Regolatore vigente, poiché la perimetrazione e le caratteristiche storico-culturali degli ambiti territoriali inclusi nella stessa sono stati definiti dagli studi ed indagini condotte per la definizione della specifica variante al P.R.G. per il "Centro Storico" (art. 41 N.T.A.);
- le zone di “tutela delle unità insediative di interesse storico, architettonico ed ambientale esterne al centro Storico” poiché anche in questo caso gli studi e le indagini per la variante parziale al P.R.G. adottata nel 1986 ne hanno definito le caratteristiche storico-culturali (art. 24 N.T.A.).

All'interno della “zona omogenea A” restano comprese, in quanto parte oggettivamente integrate nel “centro storico” o di servizio allo stesso le aree destinate dal P.R.G. a “servizi pubblici” e quelle a “servizi di interesse generale” individuate e così definite dal Piano Regolatore vigente.

Per quanto riguarda l'individuazione delle zone territoriali omogenee diverse dalla zona “A” l'indagine e la rappresentazione sono state effettuate su planimetrie dell'aerofotogrammetrico aggiornato al 1996. Sulla base delle rappresentazioni e dei dati in essa contenuti, è stato effettuato il calcolo della superficie e della cubatura di ogni singolo edificio, al fine di verificare nei vari ambiti edificati i rapporti di superficie coperta (12,5 % della superficie fondiaria) o di densità territoriale (non inferiore a 1,5 mc/mq).

Nel rispetto dei rapporti specifici, all'interno della zona omogenea “B” in particolare, rimangono comprese, come per la zona omogenea “A”, le aree a servizi di quartiere nonché quelle a servizi di interesse generale, in quanto parti oggettivamente integrate ed al servizio della zona stessa.

Nell'ambito delle specifiche zone omogenee diverse dalla zona “F”, sono state peraltro enucleate queste ultime quando la loro funzione eccedeva quella dell'interesse specifico dell'ambito edificato in cui si trovavano costituendo un servizio esteso ad un contesto urbano più ampio e generale.

Le analisi e le considerazioni sopra enunciate hanno consentito di definire come:

– ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO “B”

Le parti del territorio comunale che per le caratteristiche di edificazione e di urbanizzazione costituiscono parti di città completate o in via di completamento ed

oramai consolidate, anche nei casi in cui queste siano di dimensioni contenute e costituiscano parti esterne all'ambito edificato prettamente cittadino.

Nell'ambito della zona omogenea "B" vengono rispettati i parametri della superficie coperta pari al 12,5 % della superficie fondiaria e la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq.

– ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "B1"

Il territorio del Comune di Padova è caratterizzato, come appare evidente dalle rappresentazioni aerofotogrammetriche, da una edificazione diffusa ed estesa a quasi tutto l'ambito territoriale comunale. Il Piano Regolatore Generale, individua già delle zone edificate che per la loro estensione e contenuto, costituiscono ambiti abitati omogenei e definiti per i quali è stata data una destinazione urbanistica prettamente residenziale (zona residenziale di completamento e/o zona insediativa periurbana).

Questi ambiti edificati, pur costituendo, come detto, degli agglomerati omogenei per tipologia edilizia e destinazione d'uso, tipici delle zone territoriali omogenee di tipo "B", hanno rapporti di edificazione, superficie coperta e cubatura per metro quadrato, di poco inferiori a quelli stabiliti per la zona "B" stessa. D'altro canto trattandosi di aree già edificate, nella maggior parte dei casi inserite in ambiti di tipo agricolo (di fatto o perché così classificate dal P.R.G.) non possono essere annoverate tra le zone omogenee di tipo "C" né tra quella prettamente di tipo "E".

Da quanto sopra sono classificate come "zone territoriali omogenee di tipo B1" quelle parti del territorio comunale che pur avendo le caratteristiche proprie della "zona territoriale omogenea di tipo B" non raggiunge di questa i parametri stabiliti di superficie coperta ed indice di edificabilità in rapporto alla superficie delimitata.

– ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "C"

Sono così classificate le parti del territorio comunale che, come indicato dalla normativa specifica, sono destinate a nuovi complessi insediativi, inedificate o nelle quali l'edificazione esistente non raggiunge i rapporti di superficie e densità delle zone territoriali omogenee di tipo "B".

Le "zone C", generalmente destinate all'ampliamento dell'ambito edificato e quindi delle "zone B", considerato che, come abbiamo già detto, l'analisi viene svolta su un territorio già sottoposto ad una zonizzazione di Piano Regolatore vengono considerate come "zone territoriali omogenee di tipo C":

- le parti del territorio già interessate da strumenti attuativi già approvati ma non ancora realizzati e/o in fase di realizzazione ma la cui edificazione non ha ancora raggiunto i rapporti previsti dalla normativa vigente;
- le parti del territorio non edificate o parzialmente edificate incluse all'interno di ambiti urbani edificati e già definiti come "zona B".

Nelle fattispecie sopra indicate in molti casi le "zone C" hanno la funzione di riordino e completamento degli ambiti edificati, aggregando ed integrando in modo funzionale nuclei edilizi che pur avendo le caratteristiche delle zone di tipo "B", si trovano isolati a margine del territorio prettamente "urbano":

- le parti del territorio non edificate o edificate parzialmente che per la loro localizzazione risultano di espansione dell'ambito urbano..

– ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D"

Anche per questa zona si possono riscontrare sia zone edificate o parzialmente edificate il cui utilizzo e/o destinazione è prevalentemente e/o esclusivamente non residenziale: commerciale, direzionale, produttivo (industriale, artigianale).

Pertanto con riferimento ai criteri sopra enunciati vengono individuate due fattispecie:

– zone territoriali omogenee di tipo "D"

ossia zone che presentano rapporti edificatori assimilabili alle zone di tipo B e/o B1, con destinazioni prevalentemente e/o esclusivamente non residenziale previste dal P.R.G.;

– zone territoriali omogenee di tipo "D1"

ossia zone che presentano rapporti edificatori assimilabili alla zona di tipo C, con destinazioni prevalentemente e/o esclusivamente non residenziale previste dal P.R.G..

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "E"

La zona comprende le parti del territorio destinate prevalentemente ad usi agricoli.

– ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI TIPO "F"

La zona comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, sia di livello comunale che sovracomunale e, siano essi esistenti o di nuova formazione, inseriti all'interno di ambiti già edificati od a margine di questi ultimi.

Non vengono classificate come zone territoriali omogenee di tipo "F", come abbiamo già detto e come indicato dalla già citata Circolare della Regione Veneto n. 72 del 22 dicembre 1980 esplicativa della legge regionale n. 40 del 2 maggio 1980, le aree a

servizi di livello urbano, che vengono attribuite alle zone territoriali omogenee di più stretta pertinenza.

– AMBITI TERRITORIALI ESCLUSI DALLA CLASSIFICAZIONE.

Restano escluse dalla classificazione ed individuazione delle “zone territoriali omogenee” in quanto non rientranti nella definizione del Decreto Interministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968:

- I corsi d’acqua;
- La rete stradale principale esistente e quella prevista dal Piano Regolatore;
- Le aree per impianti ferroviari.

Questi tre tipi di “aree” sono in ogni caso riconducibili alla zona territoriale omogenea di tipo F.

Ricordando che l’individuazione delle zone omogenee viene effettuato su cartografia aerofotogrammetrico ma in presenza di uno strumento urbanistico generale vigente al fine di rendere completa ed organica l’organizzazione dei sistemi di trasporto sopra indicati, oltre all’individuazione delle reti di trasporto esistenti, negli elaborati sono stati riportati anche i tracciati di quelli previsti dal Piano Regolatore a completamento e/o ad integrazione di quelli esistenti.

Per quanto riguarda la viabilità minore e la classificazione della stessa, non essendo stata chiarita né dal Decreto Ministeriale né dalle circolari regionali, si è stabilito che siano comprese all’interno della zona territoriale omogenea di stretta pertinenza.