

PROVINCIA DI PADOVA  
Comune di ABANO TERME



FIDIA FARMACEUTICI S.p.A.



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DENOMINATO "PN 19"**

TITOLO ELABORATO: <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTE – VARIANTE - COMPARATIVA</b>		N° ELABORATO: <b>07</b>
PROGETTISTI Geom. Alessandro Mason Ing. Cristina Licata	COLLABORATORI Dott. Andrea Treu Dott. Michele Vincenzi Dott.sa Chiara Treu P.I. Silla Clementi	DATA Marzo 2025
		DATA Novembre 2025
		DATA
		DATA



## Sommario

Art.1. Oggetto e ambito di applicazione .....	2
Art. 2 Finalità .....	2
Art. 3 Valore degli elaborati di Piano.....	2
Art. 4 Efficacia .....	2
Art. 5 Elementi prescrittivi.....	3
Art. 6 Destinazioni d'uso.....	3
Art. 7 Modalità attuative .....	4
Art. 8 Parametri urbanistici ed edilizi .....	4
Art. 9 Standard pubblici.....	5
Art. 10 Riduzione Impatto edilizio (R.I.E.) .....	5
Art. 11 Mitigazione ambientale .....	6
Art. 12 Norme transitorie e finali .....	6

## Art.1. Oggetto e ambito di applicazione

Le presenti norme regolano gli interventi di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo identificato nel vigente Piano degli Interventi come zona territoriale omogenea D1 “Zone industriali e artigianali in completamento” e disciplinato con scheda puntuale “PN 19 via Ponte della Fabbrica”.

La presente disciplina normativa definisce i criteri ai quali dovrà attenersi la progettazione esecutiva degli spazi pubblici/ad uso pubblico e degli spazi scoperti e degli edifici dell’attività produttiva insediata.

L’ambito oggetto del PUA è costituito dalle aree censite al NCEU del Comune Abano Terme Foglio 10, Mappali 387, 388, 389, 610, 632, 491, 796 e Fg. 14 part 1, 23 di cui 225.496 mq di proprietà del soggetto proponente e 1.826,60 mq sede stradale “SP 61” di proprietà della Provincia di Padova per un totale di superficie dell’ambito di 227.322,60 mq.

## Art. 2 Finalità

Il PUA, redatto in coerenza con art. 22.5 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio e del art. 23 delle Norme Tecniche del Piano degli Interventi, ha lo scopo di disciplinare nel dettaglio lo sviluppo dell’assetto urbanistico, infrastrutturale e ambientale dell’area garantendo la compatibilità tra l’attività produttiva esistente e il contesto. Il PUA disciplina le modalità di edificazione, le dotazioni pubbliche e le opere di urbanizzazione, nel rispetto delle normative vigenti.

## Art. 3 Valore degli elaborati di Piano

Le presenti norme d’attuazione del PUA “PN 19 via Ponte della Fabbrica”, specificano le previsioni normative del Piano degli Interventi, in caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

In caso d’incongruenza tra gli elaborati del presente PUA, valgono le seguenti regole di ordine:

- tra elaborati grafici e norme prevalgono le norme;
- tra elaborati grafici a diversa scala prevalgono quelli a maggior dettaglio;

in ogni caso, in fase di attuazione, prevale la convenzione urbanistica.

## Art. 4 Efficacia

Il PUA è redatto in variante al Piano degli Interventi ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004.

Il PUA ha efficacia per dieci anni a decorrere dalla data di esecutività della delibera di approvazione, salvo proroghe di legge.

Decorso il termine di efficacia, diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, fatta salva la possibilità di ulteriori interventi coerenti con le previsioni del Piano degli Interventi.

## Art. 5 Elementi prescrittivi

La disciplina del PUA assume valore di precisa predisposizione planivolumetrica, tipologica, formale e costruttiva.

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

- La superficie Coperta (Sc) complessiva
- La massima altezza dei fabbricati, individuata per ogni unità immobiliare
- Distanze dai confini (Dc)
- Distanze dalle strade (Ds)
- Dotazioni minime di aree a standard
- Dotazioni minime di parcheggi privati
- Le destinazioni d'uso
- L'indice RIE

## Art. 6 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale e prevalente dell'ambito è quella Produttiva ai sensi dell'art. 6 delle NTO del PI vigente.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso individuate all'elaborato 7.1, a condizione che siano strettamente connesse o complementari alla attività produttiva insediata e rispettino i limiti quantitativi specificati:

- Industriale e Artigianale: Attività di produzione, trasformazione, assemblaggio, lavorazione e stoccaggio merci (escluse le attività insalubri di 1° classe, salvo diversa specifica approvazione)
- Logistica e Magazzini: Depositi e magazzini per lo stoccaggio e la movimentazione di merci connesse all'attività produttiva, compresi i locali tecnici e di servizio annessi.
- Ricerca e Sviluppo: Laboratori di ricerca, sperimentazione e prototipazione collegati all'innovazione tecnologica e di processo
- Direzionale/Amministrativa: gli edifici con destinazione prevalente direzionale, amministrativa e di rappresentanza (es. auditorium, palazzine uffici, ecc.). dell'attività produttiva sono ammessi entro il limite del 20% della superficie coperta massima.
- Servizi: Mensa, refettori, infermerie, locali per la formazione e servizi ricreativi interni per il personale entro il limite del 5% della superficie coperta massima.

Sono vietate le seguenti destinazioni d'uso, anche se accessorie:

- Residenziale: Qualsiasi forma di abitazione o residenza permanente con la sola eccezione di eventuali abitazioni riservate al personale di custodia, nella misura massima di mc. 1.500.
- Commerciale al Dettaglio: Strutture di vendita diverse dallo spaccio aziendale ammesso, compresi i supermercati, i centri commerciali e le medie/grandi strutture di vendita.
- Turistico-Ricettiva: Hotel, B&B e strutture ricettive in generale.

- Sanitaria: Ospedali, cliniche private (salvo i piccoli ambulatori per la medicina del lavoro).
- Pubblici Spettacoli e Intrattenimento: Sale da gioco, discoteche, cinema, teatri.

Sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso all'interno delle categorie principali e complementari, previo reperimento delle dotazioni pubbliche e private e comunque senza diminuire la quota di standard urbanistici previsti all'art. 9 delle presenti Norme Tecniche e nei limiti attuali del Piano degli Intervento vigente.

Eventuali variazioni di destinazione d'uso tra le categorie ammesse che comportino il superamento dei limiti percentuali fissati dal presente articolo, sono considerate varianti sostanziali al PUA e sono assoggettate a variante ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso esistenti legittime alla data di adozione del presente PUA.

### Art. 7 Modalità attuative

Il PUA è attuato con le modalità di cui all'art. 8 del Piano degli Interventi, mediante la presentazione di idoneo titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed interventi di edilizia produttiva. La convenzione urbanistica specifica le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

È in ogni caso vietato il frazionamento del complesso industriale in più unità immobiliari rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del presente PUA.

### Art. 8 Parametri urbanistici ed edilizi

Il PUA viene attuato nel rispetto dei parametri generali seguenti:

- Sup. territoriale 227.322,60 mq
- SC esistente: 36.003,95 mq
- SC max : 62.000 mq.
- H max : 10,00 m.
- H max U1: 16,00 m. (limitatamente per edificio U1 come individuata all'elaborato 7.1)
- Dc: 10,00 m.
- Ds: 10,00 m.
- Dotazioni minime di aree a standard ai sensi del D.M. 1444/1968 e art. 31 della L.R. 11/2004: non inferiori a mq. 10 ogni 100 mq di superficie territoriale, di cui almeno il 50 % da destinare a parcheggi.

Dotazioni minime parcheggi privati: si rimanda all'art. 48 del R.E. vigente

Le opere di urbanizzazione come individuate all'elaborato 7.1 e 8 sono attuabili per stralci funzionali con le modalità previste dalla convenzione urbanistica.

In assenza di attuazione del PUA sono ammessi gli interventi edilizi come definiti all'art. 3, lettera a), b), c) e d) del DPR 380/2001.

## Art. 9 Standard pubblici

Gli Standard Urbanistici primari sono così quantificati ai sensi del D.M. 1444/1968 e art. 31 della L.R. 11/2004 e sono da intendersi come il minimo inderogabile come definito dal presente articolo.

La quantificazione, la localizzazione e la modalità di realizzazione degli Standard Urbanistici e privati che il Soggetto Attuatore è tenuto a riservare deve rispettare le prescrizioni di cui al Decreto Ministeriale 1444/1968, alla LR 11/2004 e alle disposizioni del Piano degli Interventi, del Regolamento Edilizio e del PAT vigenti.

Gli standard come individuati all'elaborato grafico 7.1 soddisfano la dotazione minima per l'intero ambito di aree per servizi non inferiori a mq. 10 ogni 100 mq, di cui almeno il 50% destinata a parcheggi e sono da intendersi a scomputo in sede di presentazione di titolo edilizio.

La quantificazione risulta essere la seguente e può variare nel rispetto dei limiti di legge:

- Standard primari a verde privati di uso pubblico di mq 4.786,73
- Standard primari a parcheggio privati di uso pubblico di mq 10.556,08
- Standard secondari monetizzati con conv. Rep. 3163 del 02.03.1982 pari a mq 9.453,00

Gli standard urbanistici sono realizzabili mediante intervento diretto o monetizzazione previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Gli standard urbanistici possono essere pubblici o d'uso pubblico.

La realizzazione delle aree a standard dovrà avvenire con le modalità previste dalla Convenzione allegata al presente PUA.

## Art. 10 Riduzione Impatto edilizio (R.I.E.)

Ferma restando il rispetto delle norme sulla tutela del suolo e del sottosuolo definite nel Regolamento Edilizio, l'attuazione degli interventi dovrà prevedere soluzioni atte a migliorare la qualità ambientale e la capacità di adattamento attraverso il rispetto di un indice di riduzione impatto edilizio.

All'interno della superficie territoriale del PUA è prescritto il rispetto della seguente disciplina in materia di indice di Riduzione di Impatto Edilizio da conteggiare per ogni intervento edilizio all'interno dell'intera superficie territoriale ai sensi dell'art. 62.1 del RE vigente

L'indice RIE per l'intera superficie territoriale non potrà essere inferiore a 3 e ogni titolo edilizio dovrà far riferimento all'indice RIE come calcolato nell'elaborato 7.1

## Art. 11 Mitigazione ambientale

Gli interventi di attuazione del PUA dovranno rispettare gli indirizzi di cui all'art. 7 delle Norme di Attuazione del PAT, le caratteristiche morfologiche delle Schede Isolato U21 E P6 dell'elaborato "R01a Repertorio Isolati" del Piano di Assetto del Territorio e contribuire al miglioramento della valutazione ecosistemica delle Schede Isolato sopra indicate.

Gli interventi dovranno rispettare altresì le azioni di mitigazione ambientale individuate all'interno del Prontuario di Mitigazione Ambientale – elaborato 15 allegato al PUA che dovrà comprendere la superficie di fascia boscata individuata alla "Tavola 2.1 - Determinazioni Verde Privato Prescrittivo" del PUA.

La convenzione urbanistica individua le specifiche modalità di condivisione con l'Amministrazione Comunale del monitoraggio ambientale del Piano nel rispetto degli adempimenti della disciplina del Piano degli Interventi e delle normative in materia ambientale vigenti.

## Art. 12 Norme transitorie e finali

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione dei titoli edilizi, tutti i nulla osta eventualmente richiesti dalle norme vigenti e i pareri degli uffici preposti qualora necessari.