



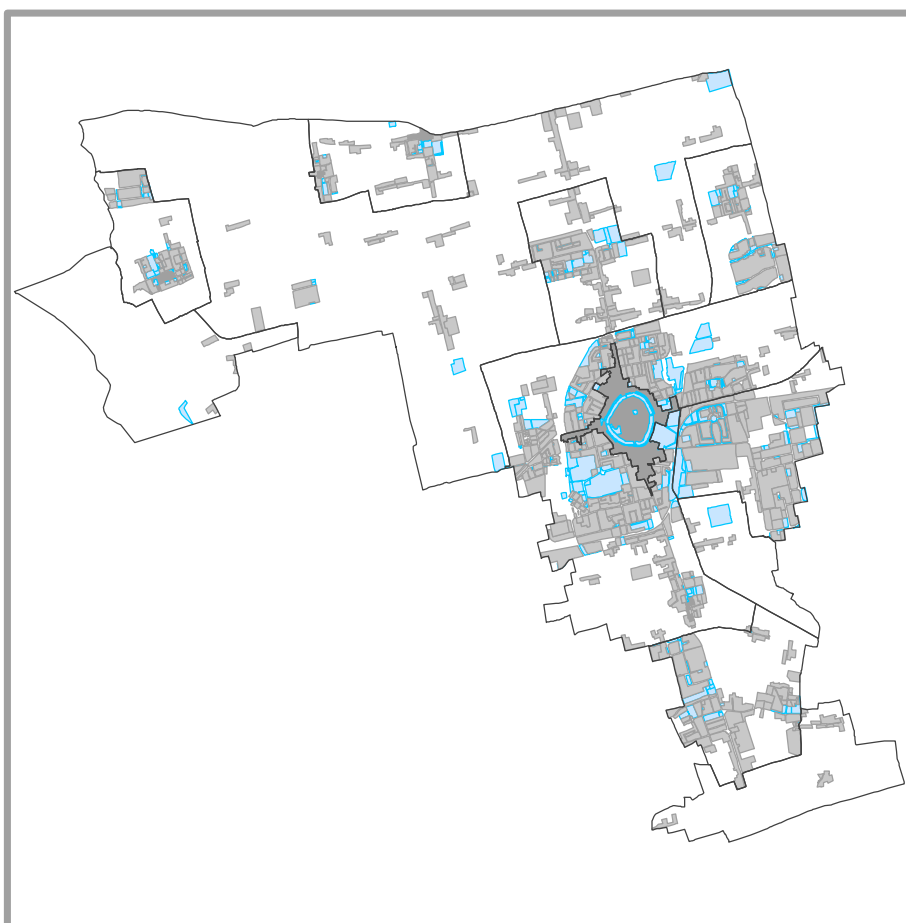
COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

P.I.

Elaborato

RELAZIONE DI DIMENSIONAMENTO

PIANO DEGLI INTERVENTI



Il Sindaco

onorevole dott.
Massimo Bitonci

Progettisti

architetto
Damiano Scapin
pianificatore territoriale
Alberto Andreatta

ADOTTATO CON
D.C.C. N° 19 DEL 26.2.2010

Febbraio 2010

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO E DEGLI STANDARD

Con la stesura del nuovo piano si è proceduto ad una verifica dei dati esistenti aggiornati alle modifiche apportate dal PATI ed alle quantità in esso stabilite.

Il calcolo del dimensionamento degli abitanti esistenti e futuri risulta quindi meno approssimativo e più congruente alla realtà rispetto agli strumenti urbanistici precedenti, ciò si evince in particolare dal numero di abitanti totali previsto e calcolato come da riferimenti del PATI approvato.

In sintesi la capacità insediativa residenziale teorica è stata calcolata quale somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste nel piano stesso, distinguendo ulteriormente la capacità teorica delle zone residenziali esistenti da quelle soggette a SUA.

Si riporta di seguito quanto definito dal PATI (cfr. **Tabella 1**) Alta Padovana in merito al dimensionamento generale del nuovo Piano.

Il PI prevede un numero di nuovi abitanti teorici complessivi pari a **n. 3.506** che moltiplicati per il dato di **30 mq/abitante** stabilito dalla LR 11/2004 comporta il recepimento minimo di **mq. 142.804** a standard per il nuovo carico insediativo residenziale aggiuntivo, mentre il carico insediativo produttivo comporta **mq. 7.654** di aree a standard e per il nuovo carico aggiuntivo commerciale e direzionale comporta **mq. 2.925** di aree a standard.

Pertanto alla luce dei calcoli effettuati risultano essere presenti nel PI redigendo complessivamente **mq. 153.383** di standard.

Vengono riportate anche le suddivisioni del dimensionamento per singola ATO già stabilite con il PATI (cfr. **Tabella 2**)

Per il calcolo degli standard previsti nel piano, si è proceduto per primo al calcolo della dotazione di standard inseriti nel PI ed appositamente individuati nel piano riproponendo quelli esistenti e quelli previsti nell'ultimo PRG (cfr. **tabella 3**).

Si evidenzia quindi un residuo di standard pari a **mq. 292.897** come aree a servizi previste dal PRG ma non attuate. Il Piano precedente aveva comunque una dotazione unitaria di standard pari a 59,94 mq/abitante derivata da:

Aree a standard realizzate	Abitanti al 31.12.2009	Dotazione
Mq. 1.327.360	n. 20.027	mq/ab. 66,27

Le aree previste e non realizzate nel PRG si configurano comunque come sovradimensionate rispetto a tale Piano. Nel PI vengono riproposte aree a standard per una superficie complessiva pari a **mq. 146.448** (50% della quota residua e non attuata) nel contesto degli ambiti perequati (vedi NTO PI) per cui risultano aggiuntive rispetto al dimensionamento: tale quota sarà verificata con aggiornamenti successivi al raggiungimento degli accordi con i privati.

Per quanto riguarda quelli aggiuntivi, cioè quelli derivanti dal carico insediativo aggiuntivo, si rinvia all'attuazione delle aree trasformabili prevedendo la quota pari a complessivi 30 mq/ab (cfr. **Tabella 4**).

Vengono poi definiti gli standard primari obbligatori da recepire nelle zone soggette a SUA (cfr. **tabella 5**), prevedendo anche l'incidenza delle varie categorie di lavorazione rispetto al totale delle opere di urbanizzazione.

A dimostrazione che il grado complessivo della dotazione di standard residenziali previsti soddisfa abbondantemente lo standard minimo richiesto si allegano i dati di sintesi. (cfr. **tabella 6**).

Tabella 1 – Dimensionamento Patì vigente

ATO N.	ATO Tipo	Carico Agg Resid. M ³	Carico Agg Commerciale Direzionale M ²	Carico Agg Produttivo M ²	Abiti Teorici n.	Standard (solo residenziale) M ² /ab	Aree Standard M ²
1	AM	10.000	0	0	34	30	1.020
2	R	75.000	2.000	0	253	30	9.590
3	R	90.000	2.400	0	303	30	11.490
4	A	55.000	0	0	185	30	5.550
5	R	150.000	4.200	10.608	505	30	20.411
6	PR	15.000	450	0	50	30	1.950
13	R	403.300	11.700	44.308	1.322	30	55.791
14	CS	8.500	1.500	0	29	30	2.370
15	PR	100.000	3.000	21.622	337	30	15.272
16	AM	10.000	0	0	34	30	1.020
21	R	120.000	4.000	0	404	30	16.120
22	A	15.000	0	0	50	30	1.500
Totale		1.051.800	29.250	76.538	3.506		142.084

Tabella 2 – Suddivisione Dimensionamento PATI per ATO*Contesto di particolare valenza ambientale – Cittadella Area del Brenta*

ATO 1	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	59.784	297	10.000	34	1020	69.784
Commerciale mq	1.107					1.107
Direzionale						
Produttivo mq						

Contesto prevalentemente residenziale – Cittadella loc. S. Croce Bigolina

ATO 2	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	216.983	297	75.000	253	7.590	291.983
Commerciale mq	3.215		2.000		2.000	5.215
Direzionale						
Produttivo mq	160.409					160.409

Contesto prevalentemente residenziale – Cittadella loc. Battistei e Laghi

ATO 3	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	253.050	297	90.000	303	9.090	343.050
Commerciale mq	3.749		2.400		2.400	6.149
Direzionale						
Produttivo mq						

Contesto prevalentemente agricolo – Cittadella – territorio aperto parte nord

ATO 4	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	718.896	297	55.000	185	5.550	773.896
Commerciale mq Direzionale	13.313					13.313
Produttivo mq	72.737					72.737

Contesto prevalentemente residenziale – Cittadella loc. Pozzetto

ATO 5	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	443.220	297	150.000	505	15.150	593.220
Commerciale mq Direzionale	6.566		4.200		4.200	10.766
Produttivo mq	59.029		10.608		1.061	69.637

Contesto prevalentemente produttivo secondario – Cittadella loc. Onorai ed ex zona "D"

ATO 6	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	170.288	297	15.000	50	1.500	185.288
Commerciale mq Direzionale	3.153		450		450	3.603
Produttivo mq	265.364					265.364

Contesto prevalentemente residenziale – Cittadella - area capoluogo e loc. S. Donato

ATO 13	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	2.231.535	297	403.300	1.322	39.660	2.624.317
Commerciale mq Direzionale	33.060		11.700		11.700	44.760
Produttivo mq	361.408		44.308		4.431	405.716

Contesto di Centro storico di particolare valenza – Cittadella la città murata e il suo intorno.

ATO 14	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	869.535	297	8.500	29	870	884.335
Commerciale mq Direzionale	10.735		1.500		1.500	12.235
Produttivo mq						

Contesto prevalentemente produttivo – Cittadella – parte est ex zona "D"

ATO 15	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	234.114	297	100.000	337	10.110	334.114
Commerciale mq Direzionale	4.336		3.000		3.000	7.336
Produttivo mq	905.785		21.622		2.162	927.407

Contesto di particolare valenza ambientale – Cittadella – l'area afferente alla palude di Onara

ATO 16	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	50.190	297	10.000	34	1.020	60.190
Commerciale mq Direzionale	929					929
Produttivo mq						
Turistico mc						

Contesto prevalentemente residenziale – Cittadella – loc. Facca e Santa Maria

ATO 21	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	510.330	297	120.000	404	12.120	630.330
Commerciale mq Direzionale	7.561		4.000		4.000	11.561
Produttivo mq	268.814					268.814

Contesto prevalentemente agricolo – Cittadella – la parte sud

ATO 22	A: ESISTENTE		B: CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			TOTALE A+B
	Volumi e/o superfici	Rapporto mc/ab (abitante teorico)	QUANTITA' AGGIUNTIVE	NUOVI ABITANTI N°	NUOVI STANDARDS	
Residenziale mc	59.670	297	15.000	50	1.500	74.670
Commerciale mq Direzionale	1.105					1.105
Produttivo mq						

Tabella 3 – Aree a standard nel PRG

Verde Pubblico m ²		Parcheggio m ²		Attrezzature Collettive m ²		Istruzione m ²	
Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.
502.386	169.929	206.213	41.617	443.991	47.598	174.170	33.753

Totale standard realizzati al 31.12.2009: m² 1.327.360 (78%)Totale aree a standard non realizzate: m² 292.897 (22%)Dotazione standard: 1.327.360/20.027 = 66,27 m²/ab

Tabella 4 – Nuove Aree a standard da aree trasformabili

ATO	Verde Pubblico	Parcheggio	Attrezzature Collettive	Istruzione	Totale
n.	mq 13 mq/ab	mq 7 mq/ab	mq 5 mq/ab	mq 5 mq/ab	mq
1	442	238	170	170	1.020
2	4.156	2.238	1.598	1.598	9.590
3	4.940	2.660	1.900	1.900	11.400
4	2.405	1.295	925	925	5.550
5	8.845	4.763	3.402	3.402	20.411
6	845	455	325	325	1.950
13	24.176	13.018	9.299	9.299	55.791
14	1.027	553	395	395	2.370
15	6.618	3.563	2.545	2.545	15.272
16	442	238	170	170	1.020
21	6.985	3.761	2.687	2.687	16.120
22	650	350	250	250	1.500
Totale	61.531	33.132	23.666	23.666	142.084

Tabella 5 – Standard primari e secondari negli SUA

Standard Primari		Standard Secondari		
Parcheggio	Verde Pubblico 1	Verde Pubblico 2	Attrezzature Collettive	Istruzione
m ² /mb	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab
7,00	8,00	5,00	5,00	5,00

Nei nuovi SUA è obbligatorio il reperimento degli standard primari. La quota di standard secondario può essere reperito o, in alternativa, monetizzato secondo i valori fissati dal Comune di Cittadella.

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	347.889/150 = 2319 ab	16.233	18.552	34.785
C3	193.749/150 = 1291 ab	9.037	10.328	19.365
D3	7.530 x 1	3675	3675	7.530
Totale				61.680

Qualora venga realizzata una parte di standard secondari, questa verrà detratta dagli oneri di urbanizzazione in percentuale rispetto al monte complessivo secondo la seguente ripartizione:

Opere di urbanizzazione	Incidenza sul valore totale oneri
Strade residenziali	13%
Spazi per sosta e parcheggio	12%
Spazi per verde attrezzato	9%
Fognatura nera	13%
Fognatura bianca	12%
Rete idrica	10%
Rete elettrica	10%
Rete gas-metano	10%
Pubblica illuminazione	7%
Reti multiservizi	4%
totale	100%

Tabella 6 – Verifica Dimensionamento complessivo

Standard per abitanti insediati	n. Ab. insediabili
Abitanti nelle Ato Ambientali (AM): 1-16	68
Abitanti nelle Ato Residenziali (R): 2-3-5-13-21	2787
Abitanti nell'Ato Centro Storico (CS): 14	29
Abitanti nelle Ato Agricole (A): 4-22	235
Abitanti nelle Ato Produttive (P): 6-15	387
Totale Abitanti	3506
Dotazione di area per standard (ex. LR 11/2004)	30 m ² /ab
Standard per aree residenziali (3506 x 30) m ²	105.180
Standard per aree produttive m ²	7.654
Standard per aree commerciali/direzionali m ²	29.250
Totale aree a standard previste dal PI m²	142.084

	m ²
Aree standard residuali da PRG – tab. 3	146.448
Aree a standard previste dal PI: 30,00 m ² /ab – tab. 4	142.084
Standard primari per i nuovi SUA: minimo 15,00 m ² /ab – tab. 5	64.680
TOTALE STANDARD nel PI	350.212
TOTALE ECCEDENZA AREE PER STANDARD	208.128

Questo significa che anche qualora non venisse attuato alcun intervento sulle aree a standard con vincoli decaduti (cioè non si trovasse alcun accordo con i privati sulla proposta perequativa del PI nell'arco del primo quinquennio di validità del PI), il piano risulterà comunque sovradimensionato rispetto al carico aggiuntivo insediativo che esso propone.

Cittadella, 12.2.2010

IL TECNICO
Scapin arch. Damiano