



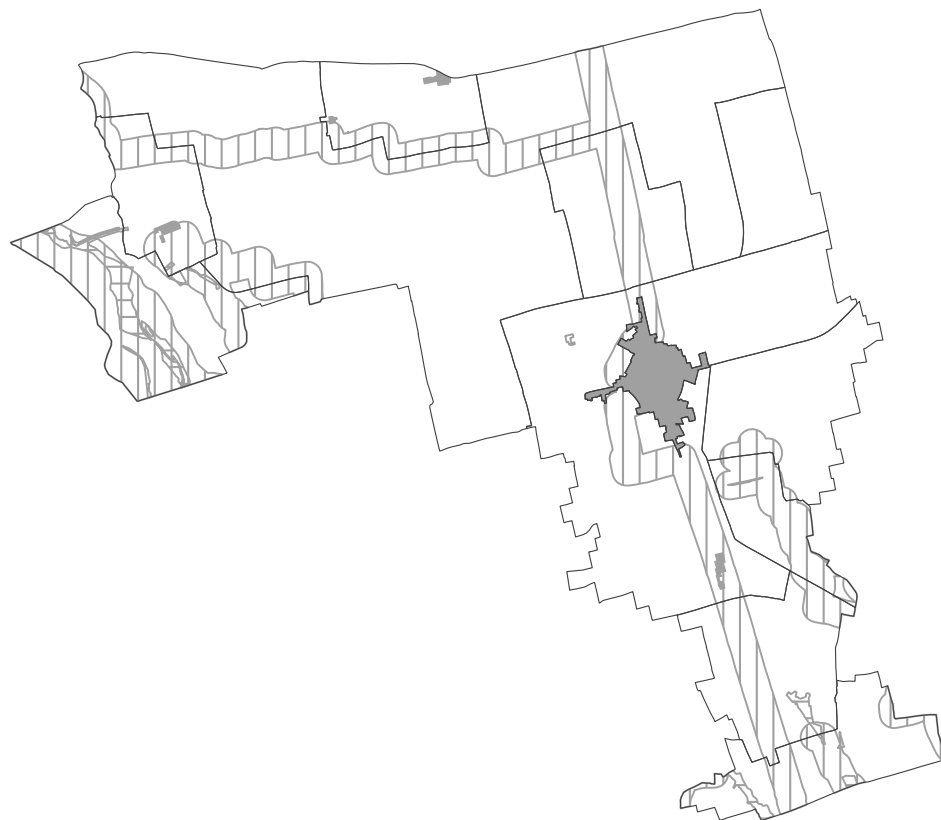
COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

P.I.

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI



Il Sindaco

dott. Luca Pierobon

Gruppo Progettazione

ing. Emanuele Nichele
geom. Alberto Callegaro
urb. Alberto Andreatta

ADOTTATA CON
DCC N° 17 DEL 14.6.2017

Giugno 2017

INDICE

	Pagina
1 PREMESSE	4
2 IL PERCORSO AMMINISTRATIVO DEL PRIMO PIANO INTERVENTI E LE VARIANTI APPROVATE	5
3 IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - DIMENSIONAMENTO	9
4 AREE CON VINCOLI DECADUTI	11
5 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA	12
6 COMPATIBILITA' IDRAULICA	12
7 MONITORAGGIO VAS	12
8 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PI	13

1. PREMESSE

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del P.R.C. (Piano Regolatore Comunale) previsto nell'art. 12 della L.R.- 11/2004: "La pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.)"

L'adozione del processo di formazione del P.I. è analogo a quello del P.A.T., aperto cioè alla concertazione e partecipazione della popolazione, delle associazioni portatrici di interessi diffusi, dell'imprenditoria locale (art. 5 L.R. 11/2004).

I processi partecipativi rappresentano infatti uno dei momenti essenziali delle fasi formative dei piani specialmente nelle realtà dov'è presente un territorio urbano costituito in gran parte da un tessuto di piccola e media proprietà. Appare essenziale saper sollecitare una partecipazione effettiva da parte di soggetti che spesso non vengono messi in grado o non sono in condizione di esprimersi.

Da qui la pubblicazione in data 13.04.2017 di un nuovo Avviso Pubblico aperto a tutti i cittadini ("interessi diffusi") capace di rendere trasparente le aspettative e di far emergere la domanda.

E quindi stato redatto il secondo P.I. inteso anche come "Piano pluriennale di attuazione" e perciò come strumento programmatico temporalmente definito, coincidente con la legislatura (quinquennale).

Il secondo PI punta nella direzione di una maggior efficacia finalizzata alla minimizzazione del consumo di territorio, anche attraverso un bilancio di Piano ricavato dalle manifestazioni di interesse raccolte.

Per questi motivi, gli obiettivi individuati, in continuità al primo Piano degli Interventi (e relative varianti attuative) risultano adeguati a rispondere alla gestione di situazioni territoriali articolate e complesse e a favorire la concentrazione dello sviluppo nelle aree già urbanizzate od immediatamente adiacenti ottenendo, dal punto di vista urbanistico, il seguente, duplice, positivo effetto:

- di consentire il mantenimento del carico insediativo nella parte già costruita del territorio anche a seguito del primo PI e relative varianti attuative;
- di migliorare la qualità dei lotti edificati perché l'ampliamento spesso avviene in concomitanza con la ristrutturazione della parte esistente (interventi di miglioramento energetico, ecc.) e con la sistemazione degli spazi aperti;

Parallelamente l'individuazione dei nuovi lotti consente di pianificare correttamente quella tipologia di interventi legati alle necessità familiari che, come dimostrano le esperienze dei piani più recenti, rappresenta la parte più consistente dell'attività edilizia attuale.

Il tutto in linea coerente e flessibile con le linee di pianificazione strutturale tracciate dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale PATI "Alta Padovana".

2. IL PERCORSO AMMINISTRATIVO DEL PRIMO PIANO INTERVENTI E LE VARIANTI APPROVATE

Con Conferenza dei Servizi tenutasi in data 27.5.2009 il Comune di Cittadella si è dotato di P.A.T.I. assieme ai Comuni di Fontaniva, Tombolo, Galliera Veneta e Campo San Martino. Il PATI è divenuto efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi i 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, (BUR n. 86 del 20.10.2009 - DGRV n. 2895 del 29.9.2009).

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12.7.2010 è stato approvato il primo Piano degli Interventi PI, efficace dal 23.8.2010 a seguito della pubblicazione nell'albo pretorio comunale (ai sensi dell'art 18 della LR 11/2004).

Tale PI ha determinato la conversione del vecchio PRG in Piano degli Interventi con l'allineamento al PATI "Alta Padovana", assicurando agli operatori un nuovo strumento di analisi e lavoro.

Trattandosi di nuovo piano urbanistico ed essendo complessa la sua integrale definizione, la nuova disciplina urbanistica viene attuata in varie fasi operative, in coerenza con gli obiettivi prefissati ed in armonia con le finalità ad esso attribuite dalla legge urbanistica regionale, come evidenziato nel Documento Programmatico approvato con DCC n. 48 del 9.7.2009.

Successivamente all'approvazione del primo piano interventi sono state approvate le seguenti varianti:

Variante 1.

In conformità con gli indirizzi del Documento preliminare del Sindaco si riassumono di seguito le tematiche affrontate nella variante n. 1 al Piano degli Interventi approvata con DCC n. 40 del 12.9.2011:

1. aggiustamenti cartografici al fine di allineare il perimetro delle zone territoriali omogenee con i limiti catastali, il sedime dei fabbricati e delle sedi stradali;
2. l'aggiornamento della delimitazione dei vincoli a seguito di rettifiche regionali ed elaborazione della cartografia dei vincoli ad una scala più dettagliata;
3. nuova articolazione di alcuni comparti nelle z.t.o. B1 – B2 e C1 e riduzione di una scheda ai sensi della LR 11/1987 per garantire una più razionale organizzazione degli interventi anche in considerazione delle esigenze evidenziate in fase di attuazione;
4. stralcio parziale di alcune zone territoriali omogenee e di aree trasformabili, le z.t.o. stralciate saranno riproposte come da P.A.T.I in aree di urbanizzazione consolidata o edificazioni diffuse, mentre le aree trasformabili, compatibilmente con la morfologia e lo sviluppo dei settori urbani interessati, torneranno superficie agricola territoriale;
5. rimodulazione di aree edificabili con l'ausilio della compensazione di aree ricomprese nella stessa Zona Territoriale Omogenea "taglia/incolla", sono aree che non avevano i requisiti dimensionali o conformazione adeguata per l'attuazione, pertanto vengono modellate al fine di poterle edificare;
6. vincoli decaduti, sono aree per servizi ed impianti di interesse comune destinate a standard secondari già previste nel PRG, e non attuate nel periodo di vigenza del vincolo preordinato all'esproprio, per queste aree ai sensi dell'art. 134 delle N.T.O. su richiesta dei proprietari si è provveduto ad assegnare una nuova destinazione d'uso di tipo residenziale;
7. nuova z.t.o. C3 a margine di un'estesa area trasformabile, è un'area che completa la zona omogenea di tipo residenziale nei nuclei esistente, tale intervento è conforme alle linee preferenziali di sviluppo insediativo e non compromettere la restante area trasformabile verso est;
8. monitoraggio, l'aggiornamento della relazione di dimensionamento (paragrafo successivo) e delle tavole 6) Aree per Servizi e 7) Nuove aree Edificabili,

permettono di monitorare l'attuazione del PI e la capacità di carico del territorio comunale in relazione al P.A.T.I.

Variante 2.

La seconda variante, approvata con DCC n. 2 del 12.3.2012, riprende quanto già delineato in occasione dell'approvazione del primo Piano degli Interventi, dove vennero definiti i contenuti del Piano, ed in particolare nella parte in cui si stabiliva di rinviare ad una specifica variante la trattazione delle schede progettuali relative al recupero degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo.

Viene poi affrontato il tema delle modifiche degli ambiti residenziali in zona C3, in attuazione di quanto stabilito in sede di PATI dagli artt. 61 e 62 delle NTA, per quanto attiene alla modifica dei perimetri nel limite del 5%.

La variante tratta poi anche altri argomenti:

- modifica degli ambiti in zona C3 con ridefinizione dei comparti attuativi ed aggiustamenti in relazione ai limiti delle proprietà private;
- rimodulazione ed inserimento di alcune zone C2 a seguito di accordi con i privati;
- riduzione delle aree trasformabili racchiuse all'interno dei limiti fisici all'edificazione
- Modifica degli artt. 27-101-102 e 121 delle NTO.

Variante 3.

La terza variante adottata con DCC n. 33 del 31/7/2012 e approvata con DCC n. 57 del 23.11.2012 ripercorre i temi trattati nelle precedenti varianti, continuando quel percorso di attuazione di sviluppo della città per parti.

La variante tratta poi i seguenti argomenti:

- Individuazione di una nuova zona C4;
- modifica degli ambiti in zona C3 con ridefinizione dei comparti attuativi ed aggiustamenti in relazione ai limiti delle proprietà private;
- rimodulazione ed inserimento di alcune zone C2 a seguito di accordi con i privati e compensazioni in alternativa all'esproprio;
- riduzione delle aree trasformabili racchiuse all'interno dei limiti fisici all'edificazione;
- individuazione di una nuova zona C2 in ambito con vincolo decaduto (art. 134 NTO)
- Modifica degli artt. 46, 119 e 137 delle NTO.
- Inserimento in cartografia del vincolo sull'immobile denominato "Scuola Elementare F. Corridoni" ai sensi del decreto del 3.7.2009.

Variante 4.

La quarta variante, adottata con DCC n. 17 del 29.4.2013 ed approvata con DCC n. 35 del 2.8.2013, ha aggiornato e introdotto alcuni temi già trattati nelle precedenti varianti, continuando il percorso di attuazione intrapreso con il primo PI.

La variante tratta i seguenti argomenti:

- modifica degli ambiti in zona C1 e C3 con ridefinizione dei comparti attuativi ed aggiustamenti in relazione ai limiti delle proprietà private;
- riduzione delle aree trasformabili racchiuse all'interno dei limiti fisici all'edificazione;
- individuazione di una nuova zona C2 in ambito con vincolo decaduto (art. 134 NTO)
- modifica degli artt. 26, 37bis, 53, 99, 109 e 114 delle NTO
- inserimento in cartografia del vincolo da incendio boschivo nell'area di Bolzonella a seguito dell'incendio avvenuto nel giugno 2012 .

Variante 5.

La quinta variante al PI, adottata con DCC n. 16 del 28.4.2014 ed approvata con DCC n. 36 del 29.9.2014 contiene i seguenti tematismi:

- Modifica di alcuni ambiti in ZTO C1, C2, C3, D4 con rimodulazione dei comparti a seguito delle variazioni;
- Riduzione delle aree perimetrate con i limiti fisici all'edificazione (aree trasformabili): tali modifiche vengono inserite nelle Tav. 4 del PI, rimanendo comunque inalterate negli elaborati grafici del PATI;
- Modifica dell'art. 28 delle NTO;
- Modifica dell'allegato 5 delle NTO
- Aggiornamento della cartografia di piano;
- Scheda Annessi n. 153

Variante 6 – Piano Commercio

La sesta variante al PI è stata adottata con DCC n. 49 del 10.7.2014 ed approvata con DCC n. 43 del 24.11.2014, contiene gli adeguamenti necessari a conformare la normativa comunale alle prescrizioni della legge regionale 28.12.2012, n. 50 e il successivo Regolamento n. 1 del 21.06.2013 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”, che ha riformato e innovato la normativa riguardante le attività commerciali.

In particolare la nuova normativa ha demandato alla pianificazione comunale:

- la perimetrazione del centro urbano e degli ambiti interessabili da interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse o degradate;
- la redazione di schede descrittive delle aree degradate indicante gli obiettivi e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e ulteriori misure di tutela ritenute necessarie;
- la localizzazione con variante delle medie strutture con SV da 1501 mq a 2500 mq e delle grandi strutture di vendita con SV da 2501 mq, secondo i criteri fissati dalla nuova normativa;
- la determinazione delle dotazioni di parcheggio delle strutture commerciali;
- il recepimento della disciplina delle attività commerciali e le norme procedurali.

Variante n. 7

La settima variante al PI, adottata con DCC n. 28 del 22.7.2015 ed approvata con DCC n. 49 del 21.12.2015 contiene i seguenti tematismi:

- Modifica di alcuni ambiti in ZTO C2, C3, D4 con rimodulazione dei comparti a seguito delle variazioni;
- Riduzione delle aree perimetrate con i limiti fisici all'edificazione (aree trasformabili): tali modifiche vengono inserite nelle Tav. 4 del PI, rimanendo comunque inalterate negli elaborati grafici del PATI;
- Modifica delle NTO;
- Aggiornamento della cartografia di piano;
- Riduzione di una ZTO F – area verde parco e sport.

La variante n. 7 al PI è stata redatta tenendo in considerazione anche del Monitoraggio VAS riferito allo stato attuativo della pianificazione fino all'approvazione della precedente variante (n. 5).

Variante n. 8

La Variante n. 8 adottata con deliberazione di C.C. n. 3 del 25.01.2016 è riferita esclusivamente a due modifiche in attuazione alle previsioni già stabilite dal Pati Alta Padovana e più precisamente:

1. Alla modifica di una porzione di territorio in attuazione delle previsioni già stabilite dal Pati Alta Padovana, con trasformazione di un'area di circa mq. 38.450 da Agricola compresa in Ambito Trasformabile in ZTO D3 (per una quota pari a mq. 22.190) e in ZTO F (per la quota pari a mq. 16.260), da assoggettare ad unico PUA convenzionato.

Alla richiesta è stato allegato un Atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni che il proponente si assumerà dopo l'approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.

2. Alla modifica di una porzione di terreno nei pressi del centro di Cittadella interessata da edifici già individuati come Opere Incongrue, con trasformazione della medesima area di circa mq. 36.022, da Zona D1-Produttiva a Zona C/2-Residenziale, da assoggettare ad unico PUA convenzionato, in attuazione alle previsioni già stabilite dall'art. 81 delle N.T.O. del P.I. vigente e art. 64 delle N.T. del P.A.T.I.;

In sintesi le superfici modificate risultano essere:

Individuazione Zone e Superfici						
	F	C2	C3	D1	D3	Trasform.
Proposta 1	16260				22190	-38450
Proposta 2		36022		-36022		

Il procedimento amministrativo di approvazione della Variante 8 seguirà le disposizioni di cui all'art. 18 della LR 11/2004 fino alla conclusione finale dello stesso.

Variante n. 9

La Variante n. 9, adottata con DCC n. 38 del 01.08.2016 ed approvata con DCC n. 53 del 28.11.2016, ha trattato unicamente le modifiche normative agli artt. 76 e 98 delle Norme Tecniche Operative, in particolare:

- 1) all'art. 76 viene aggiunto il comma 3. che, in ossequio alle previsioni dello strumento urbanistico generale P.A.T.I. Alta Padovana, definisce e puntualizza i criteri da seguire per le traslazioni di aree edificabili all'interno delle zone B e C;
- 2) all'art. 98 vengono apportate lievi correzioni necessarie per regolamentare l'installazione delle insegne all'interno del limite di vincolo paesaggistico – D.Lgs. 42/2004, individuato per il Centro storico del Capoluogo.

3. IL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI - DIMENSIONAMENTO

In conformità con gli indirizzi del Documento preliminare del Sindaco presentato in data 12.04.2017 al Consiglio Comunale è stato redatto il Secondo Piano degli Interventi del Comune di Cittadella affrontando le seguenti tematiche:

- L'individuazione delle trasformazioni urbanistiche già individuate nel Piano Strutturale (P.A.T.I.), in parte previste già dal primo PI e confermate col presente nel secondo piano operativo (P.I.);
- Nuovi interventi operativi riferibili alle azioni strategiche del P.A.T.I.;
- La verifica delle previsioni di piano non attuate;
- Gli effetti attesi conseguenti all'attuazione operativa delle trasformazioni urbanistiche;
- Contenimento del consumo del suolo;

In riferimento al dimensionamento relativo all'approvazione del primo PI, le dotazioni di standard primari obbligatori da recepire nelle zone soggette a PUA continuano ad essere in diminuzione, nonostante queste presentino un aumento rispetto alla Variante 7. La riduzione è dovuta a seguito dello stralcio di alcune nuove aree di espansione previste nel piano iniziale del 2010 e poi sottratte con le varianti seguenti.

Il secondo piano degli interventi comporta le seguenti modifiche nel dimensionamento di piano. Si riporta di seguito il dettaglio dei dati.

Tabella 1 – Standard primari e secondari nei PUA (da PI)

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 PUA è sempre 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.

Tabella 2 – Verifica standard primari nei PUA del primo PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	334.623/150 = 2.231 ab	15.498	17.712	33.465
C3	193.749/150 = 1.291 ab	9.037	10.328	19.365
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.530
Totale				60.360

Tabella 3 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 1 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	285.684/150 = 1.905 ab	13.332	15.236	28.568
C3	174.774/150 = 1.165 ab	8.156	9.321	17.477
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.530
Totale				53.576

Tabella 4 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 2 PI

	Superficie Territoriale	Standard primari	Totale
--	-------------------------	------------------	--------

ZTO		m ²		m ²
		Park	Verde	
C2	318.982/150 = 2.127 ab	14.889	17.016	31.905
C3	170.642/150 = 1.138 ab	7.966	9.104	17.070
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
Totale				56.325

Tabella 5 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 3 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	330.740/150 = 2.205 ab	15.435	17.640	33.075
C3	168.344/150 = 1.122 ab	7.854	8.976	16.830
C4	14592/150= 97 ab	679	776	1.455
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
Totale				58.710

Tabella 6 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 4 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	330.740/150 = 2.205 ab	15.435	17.640	33.075
C3	156.722/150 = 1.045 ab	7.315	8.360	15.675
C4	14592/150= 97 ab	679	776	1.455
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
Totale				57.555

Tabella 7 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 5 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	279.700/150 = 1865 ab	13.055	14.920	29.975
C3	137.762/150 = 918 ab	6.426	7.344	13.770
C4	14.592/150= 97 ab	679	776	1.455
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
Totale				52550

Tabella 8 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 7 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	267.895/150 = 1786 ab	12.502	14.288	26.790
C3	134.169/150 = 894 ab	6.258	7.152	13.410
C4	14.592/150= 97 ab	681	776	1.455
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
Totale				49.005

Tabella 9 – Verifica standard primari nei PUA del Secondo PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale m ²
		Park	Verde	
C2	293.129/150 = 1954 ab	13.678	15.632	29.310
C3	153.999/150= 1045 ab	7.189	8.216	15.405
C4	14.592/150= 97 ab	681	776	1.455
D3	10.576 x 1	5.288	5.288	10.576
Totale				56.746

Tabella 10 – Aree a standard residuali

Verde Pubblico m ²		Parcheggio m ²		Attrezzature Collettive m ²		Istruzione m ²	
Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.
488092	102762	206.213	52281	434403	32.432	192252	19511

Totale standard realizzati al 12.9.2011: m² 1.320.960Totale aree a standard non realizzate: m² 206.986** risultato da m² 221.231 – m² 21.610 (aree con vincolo decaduto)

Tabella 11 – Verifica Dimensionamento complessivo Secondo PI

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	2.787
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	3.506
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. 10	103.493
3Standard primari per i nuovi SUA: minimo 15,00 m ² /ab	56.746
TOTALE STANDARD nel PI	302.323
TOTALE ECCEDENZA AREE PER STANDARD	160.239

Pertanto come già verificato nel primo PI e nelle varianti successive, il secondo piano degli interventi risulta comunque sovradimensionato in termini di dotazioni per aree a standard rispetto al carico aggiuntivo insediativo che esso propone.

4. LE AREE CON VINCOLI DECADUTI

Per quanto attiene le aree con destinazione a servizi (ZTO F) previste nel primo PI e per le quali è stato previsto il ricorso all'applicazione dell'art. 134 delle NTO, si è riscontrato l'interesse da parte di alcuni privati alla loro trasformazione in zone residenziali con l'applicazione dell'Indice edificatorio pari a $I_e=0,5$ mc/mq.

Le aree che vengono trasformate, nel primo PI e nelle Varianti n° 1, 2, 3 e 4, a seguito dell'applicazione del citato art. 134 delle NTO sono riportate nella Tabella che segue:

Tabella 12 – Aree con vincolo decaduto e relativi standard

ATO Tipo		ZTO F Sup. (mq)	ZTO C2 nuova mq	Volume mc	Aree standard 1° mq	Aree Standard 2° mq
21	R	5.683	5.683	2.842	285	285
13	R	1.035	1.035	518	52	52
13	R	2.259	2.259	1.130	113	113
15	P	13.627	13.627	6.814	681	681

13	R	1.944	1.212	606	61	61
13	R	2.446	2.446	1.223	122	122
13	R	4.520	4.520	2.260	226	226
13	R	11.901	3.688	5.950	714	714
13	R	4.972	2.486	2.486	248	248
13	R	2.280	2.280	1.140	114	114
		50.667	39.236	24.969	2.616	2.616

Va rilevato come ai fini del dimensionamento le nuove aree edificabili derivanti dalle zone con vincolo decaduto non incidono nel dimensionamento per quanto riguarda gli standard primari in quanto le zone di espansione sono autosufficienti. Le opere di urbanizzazione secondaria trovano risposta nel dimensionamento generale di PI, all'interno delle superfici indicate al precedente paragrafo.

Col secondo Piano Interventi vengono inserite n. 1 (una) nuova area in applicazione dell'art. 134 delle NTO di PI.

5. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

Nel primo PI la Superficie Agraria Utile prevista come già trasformata era di m² 192.900, con le varianti n. 1 e 2 il consumo di zona agricola ammontava a circa m² 207.678, con la variante n. 3 la SAU trasformabile risulta di circa m² 218.914 cioè pari al 16.6% rispetto ai complessivi m² 1.318.505 di totale trasformabilità indicata dal P.A.T.I. e pari al 53% della SAU ammessa come trasformabile fissata a m² 409.893.

Con le Variante n. 4 e 6 (piano commercio) non è stato previsto consumo di sau aggiuntiva, mentre con le varianti 5 e 7 veniva previsto un aumento della SAU trasformabile, a seguito della diminuzione delle aree previste come edificabili, che passano da zto C2 a zona agricola: si tratta di una diminuzione di m² 42.940 che portano la SAU trasformabile a m² 172.921 (2pi 198.367) pari al 42% del limite massimo di Pati (m² 409.893).

Con IL 2° PI la SAU trasformata risulta di mq. 198.367 e pari al 48% della SAU ammessa come trasformabile fissata a mq. 409.893.

L'aggiornamento dei dati viene sintetizzato nella Tavola 7.

6. COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Per quanto riguarda la compatibilità idraulica del PI si fa riferimento alle specifiche indicazioni contenute negli elaborati e nella relazione allegati al piano, unitamente alle prescrizioni già impartite in sede di PATI.

Le nuove aree oggetto di modifica della destinazione urbanistica sono soggette a verifica di compatibilità idraulica.

7. MONITORAGGIO VAS

Per quanto riguarda il monitoraggio VAS si precisa che il secondo piano interventi sarà soggetto alla verifica di assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) che evidenzierà se vi è la necessità di aggiornare l'ultimo il monitoraggio VAS eseguito in occasione della variante 7 al primo piano interventi, e la procedura VINCA.

8. ELABORATI DEL SECONDO PIANO INTERVENTI

Il secondo Piano degli Interventi è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa del Secondo Piano degli Interventi;
- Norme Tecniche Operative;
- Repertorio Normativo;
- Tav. 4.1,4.2,4.3 - Zonizzazione Intero Territorio - scala 1:5.000;
- Standard (TAV. 6 - Aree per servizi - scala 1:10.000);
- Elaborato di dimensionamento (Tav. 7 - Nuove aree edificabili - scala 1:10.000);

Rimangono validi, in quanto non oggetto di modifiche, i seguenti elaborati allegati al primo PI e modificati con le successive varianti:

- Prontuario Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale
- Registro Crediti Edilizi
- TAV. 1 var_1 – Carta dei Vincoli – scala 1:10.000
- TAV. 2 – Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- TAV. 3 var_1 – Carta delle Fragilità – scala 1:10.000
- TAV. 5/1.2 - Centro Storico scala 1:1000
- TAV. 9 - Rete idrografica – 1:10.000
- TAV. 10 – Percorsi indicativi recapiti delle acque nuovi interventi edificatori – 1:10.000

Cittadella, 05.06.2017

IL TECNICO PROGETTISTA
ing. Emanuele Nichele