



Comune di Cittadella
Provincia di Padova

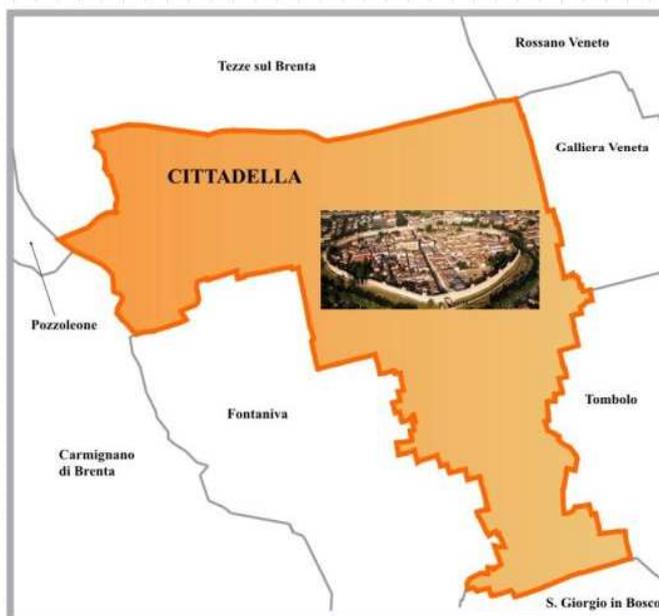
1a Variante
2° P.I. 2014/2019

Elaborato

Relazione Programmatica

Gruppo Progettazione:
arch. Silvano De Nardi
ing. Emanuele Nichele
geom. Alberto Callegaro
urb. Alberto Andreatta

Il Sindaco:
Dott. Luca Pierobon



Adozione:
Delibera C.C. N° del .

Approvazione:
Delibera C.C. N° del .

Elaborati adeguati con determina n.

DATA: Ottobre 2018

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA..... | 3 |
| 1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO..... | 4 |
| 1.1 - STRUMENTI URBANISTICI GENERALI VIGENTI..... | 6 |
| 2. FASI DI CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL P.I..... | 7 |
| 3. CONTENUTI DELLA VARIANTE..... | 8 |
| 4. COMUNE DI CITTADELLA – 1a VARIANTE AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI..... | 18 |
| 5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO..... | 24 |
| 5.1 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO (art. 31 L.R. 11/2004)..... | 25 |
| 5.2 - VERIFICA QUANTITA' AGGIUNTIVE DI P.I..... | 26 |
| 6. MONITORAGGIO DELLE FASI DI ATTUAZIONE DEL P.I..... | 27 |
| RIFERIMENTI METODOLOGICI..... | 29 |
| 7. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LA TUTELA DEL TERRITORIO | |
| 30 | |
| 7.1 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (D.G.R. n° 1841 del 19/06/2007)..... | 30 |
| 7.2 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI ART.12 D.lgs. N.152/2006. (VAS)..... | 30 |
| 7.3 - NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA (All. "A" par.2.2 D.G.R. n°2299/2014)..... | 31 |
| 7.4 - VARIANTE PARZIALE AL P.T.R.C. (anno 2013) D.G.R. n°427 del 10/04/2013..... | 31 |
| ELENCO ELABORATI..... | 33 |

PREMESSA

La legge urbanistica regionale n° 11/2004 innova le norme sul governo del territorio regionale, già oggetto della L.R. 61/85.

Il Piano Regolatore Comunale (PRC) è costituito dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) (che si articola in disposizioni strutturali che delineano le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale) e il Piano degli Interventi (PI) (che disciplina, operativamente, gli interventi di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, in conformità con le indicazioni del PATI).

Il comune di Cittadella è dotato di PATI - in copianificazione con i comuni di Tombolo, Fontaniva, Galliera Veneta e Campo San Martino - redatto ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11, "Norme per il governo del Territorio", adottato con D.C.C. n° 34 del 05/06/2008, approvato dalla Conferenza dei Servizi del 27/05/2009 e ratificato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 2895 del 29 settembre 2009 (B.U.R. n° 86 del 20 ottobre 2009).

Il comune ha quindi adottato il Primo P.I. (D.C.C. n. 18/2010) ed eseguito nove varianti al Piano stesso fino all'adozione del Secondo P.I. (D.C.C. n. 17/2017).

La presente Variante si configura, quindi, come "1a Variante al Secondo P.I.".

I contenuti della variante riguardano:

- Il recepimento di un Accordo Pubblico Privato (APP) ex art. 6 L.R. 11/2004;
- L'adeguamento del Regolamento Edilizio al Regolamento Edilizio Tipo (ex Intesa/Stato/Regioni/Enti locali 20 ottobre 2016) nel quadro della nuova legislazione regionale (L.R. 14/2017) – DGR 669/2018.

1. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

a) Riferimento al Documento Programmatico del Sindaco (art. 18/1 L.R. 11/2004)

Il primo approccio metodologico alla variante in oggetto ha verificato i contenuti del D.P. del Sindaco (art. 18/1 L.R. 11/2004) illustrato nella seduta consiliare del 12/04/2017 (deliberazione n° 8 pubblicato all'Albo pretorio dall'11/05/2017 al 26/05/2017).

Il Documento Programmatico del Sindaco è stato redatto quale punto di partenza per la stesura del Secondo Piano degli Interventi con l'obiettivo di dare continuità al percorso di pianificazione definito dal Primo Piano degli Interventi (e, ovviamente, dal PATI).

Il secondo P.I. si pone l'obiettivo di gestire le nuove proposte di trasformazione del territorio cercando di concentrarle in aree già urbanizzate o quantomeno già compromesse.

Tale impegno risulta compatibile con gli "Obiettivi e le finalità" contenute nella L.R. n° 14/2017, al fine della riduzione progressiva del consumo di suolo non ancora urbanizzato, per usi insediativi infrastrutturali.

Tra i contenuti del "Documento Programmatico del Sindaco" nel paragrafo "Progetto e temi prioritari del Piano" si fa riferimento a eventuali "manifestazioni di interesse" da recepire come accordi pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 qualora tali richieste si configurassero come "progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico".

L'intervento previsto nella Variante in oggetto risulta coerente con tali contenuti oltre ad essere compatibile con la disciplina del PATI e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) del P.A.T.I.

b) Contesto legislativo (L.R. 11/2004)

Nel contesto legislativo regionale che fa riferimento alla L. n.11/2004 si è inserita recentemente l'"*Intesa tra il Governo, le Regioni e Enti Locali*" (20 ottobre 2016 G.U. 16/11/2016 n° 268) per il recepimento del "Regolamento Edilizio Tipo" R.E.T..

Ricordiamo come la Legge Regionale n.11/2004 definisca all'art. 17 i "*contenuti del Piano degli Interventi*" essi non contemplano il "Regolamento Edilizio" come elaborato del P.I..

Se da un lato il R.E. non è più un elaborato di P.I., pur tuttavia a nessuno sfugge la interdipendenza che, comunque, continua a sussistere tra il P.I. e lo stesso R.E..

Ad esempio, le "*modalità del calcolo del volume*" hanno una relevantissima (seppure indiretta) implicazione sulla pianificazione urbanistica e, quindi, sul dimensionamento del P.I. e in particolare sugli "standard" urbanistici (dimensionati sulla base di 150/mc abitante insediabile - L.R. 61/1985).

Questa corrispondenza tra R.E. e pianificazione urbanistica è stata codificata dal legislatore nazionale.

Il DPR 380/2001 ha "*stabilito i criteri generali per semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali, comunque, denominati*" (art. 4/1 sexies).

La Regione Veneto a sua volta ha recepito (DGR 1896 del 22/11/2017) i contenuti della citata "Intesa".

La citata DGR stabilisce, inoltre, che i comuni avrebbero dovuto adeguare i propri Regolamenti Edilizi allo schema di Regolamento Edilizio Tipo entro scadenze ben precise.

Con la legge Regionale 15 del 20 aprile 2018, la Regione Veneto ha individuato tali termini *“fino a diciotto mesi”* dalla pubblicazione del provvedimento della Giunta Regionale previsto all'art. 4 della L.R. 14/2017 (*Misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo*).

Tale provvedimento è stato assunto con DGR 668/2018.

I termini di cui al citato art. 4 L.R. 14/2017 dovrebbero, quindi, scadere entro il 15 nov. 2019.

In questo quadro, disomogeneo, uno spiraglio di certezza sembra emergere da quanto asserito dall'assessore regionale Corazzari nella sua lettera del 21 marzo 2018,

“Si ritiene opportuno stabilire che il Regolamento Edilizio sia da adeguarsi al R.E.T. entro la prima variante sostanziale allo strumento urbanistico”.

Sulla base di questi presupposti, la presente “1a Variante al 2° P.I.” è stata redatta tenendo in considerazione le *“definizioni uniformi” ex Intesa Stato/Regioni, Enti Locali del 20 ott. 2016*, anche se “formalmente” le stesse saranno applicabili dopo l'approvazione del R.E. adeguato al R.E.T. cosa quest'ultima che si concretizzerà, contestualmente all' “approvazione” della presente variante.

Pertanto fino all'approvazione della 1a Variante al 2° P.I. (e del contestuale R.E. adeguato al R.E.T.) l'applicazione obbligatoria delle norme di salvaguardia comporterà la non applicabilità dei nuovi indici edilizi della presente 1a Variante al 2° P.I. adottata, ma l'applicazione degli indici del P.I. vigente. (art. 1 N.T.O. di P.I.).

1.1 - STRUMENTI URBANISTICI GENERALI VIGENTI

Il Comune di Cittadella è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali, redatti ai sensi della L.R. 11/2004 (in ordine cronologico):

| Delibera c.c. adozione | | Del. Conferenza di Servizi o Del. C.C. di approvazione | | CONTENUTO |
|------------------------|------------|--|------------|---|
| N° | DATA | N° | DATA | |
| 34 | 05/06/2008 | | | Adozione P.A.T.I. in copianificazione con i comuni di Tombolo, Fontaniva, Galliera, Campo S. Martino. |
| | | | 27/05/2009 | Approvazione Conferenza di Servizi – P.A.T.I. |
| | | 2895 | 29/09/2009 | Ratifica D.G.R. (P.A.T.I.) |
| | | 86 | 20/10/2009 | B.U.R. (P.A.T.I.) |
| 18 | 26/02/2010 | 43 | 23/08/2010 | P.I. |
| 34 | 13/06/2011 | 40 | 12/09/2011 | 1a Variante P.I. |
| 60 | 12/12/2011 | 2 | 12/03/2012 | 2a Variante P.I. |
| 33 | 31/07/2012 | 57 | 23/11/2012 | 3a Variante P.I. |
| 17 | 29/04/2013 | 35 | 02/08/2013 | 4a Variante P.I. |
| 16 | 28/04/2014 | 36 | 29/09/2014 | 5a Variante P.I. |
| 49 | 10/07/2014 | 43 | 24/11/2014 | 6a Variante P.I. |
| 28 | 22/07/2015 | 49 | 21/12/2015 | 7a Variante P.I. |
| 3 | 25/01/2016 | 43 | 15/11/2017 | 8a Variante P.I. |
| 38 | 01/08/2016 | 53 | 28/11/2016 | 9a Variante P.I. |
| 17 | 14/06/2017 | 3 | 23/02/2018 | Approvazione 2° P.I. |

La presente variante assume, pertanto, la numerazione di “1a Variante al 2° P.I.”.

2. FASI DI CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL P.I..

Il secondo comma dell'art. 18 della L.R. 11/2004, richiamando i principi di "Concertazione e partecipazione" di cui all'art. 5 della legge stessa, dispone che *"l'adozione del piano è proceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati"*.

Tale procedura si è concretizzata nella fase propedeutica di redazione della presente Variante in una serie di atti pubblici, di incontri, di confronti con una ditta interessata ad eseguire un intervento di trasformazione del territorio, intervento che comporta la creazione di una nuova zona commerciale (all'interno dei "limiti fisici alla nuova edificazione" di P.A.T.I.) lungo la S.R. Valsugana.

La fase di concertazione sopra richiamata è stata, opportunamente, sottolineata nella "premessa" alla delibera di approvazione dell'accordo citato (D.C.C. 16 del 29/05/2018).

In particolare sono richiamate le proposte della ditta Vivara s.a.s. in data 29/12/2017 e le valutazioni positive della P.A. in ordine all'accoglimento della stessa.

Tale concertazione ha portato alla predisposizione di una proposta di accordo da parte della ditta (prot. gen. N.0043441 del 29/12/2017 del Comune di Cittadella). La ditta ha proposto oltre alla creazione di dovute aree a standard, anche la realizzazione di una rotatoria di accesso e recesso dalla S.R.47 e relativo raccordo con la viabilità comunale.

Su questa proposta si è aperto un confronto all'interno dell'Amm.ne Comunale e tra questa e i progettisti del P.I. in ordine alla loro congruità con le linee strategiche del PATI (e, naturalmente, del D.P. del Sindaco).

Il confronto ha ottenuto la piena condivisione dei vari soggetti e quindi previo parere positivo della Giunta Comunale n.111 del 23/05/2018 l'accordo ha avuto l'approvazione della P.A. (Accordo ex Del. C.C. n. 16 del 29/05/2018 sopracitato).

3. CONTENUTI DELLA VARIANTE

Con la 1a Variante al 2° P.I., la Pubblica Amministrazione intende dare continuità alle previsioni urbanistiche contenute nel 2° P.I. e nel “Documento Programmatico del Sindaco”.

La variante oltre a prevedere l'affinamento delle N.T.O. e del Repertorio Normativo (in previsione dell'adeguamento del R.E. al R.E.T., contempla il recepimento dell'Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'ex art.6 della L.R. n.11/2004 stipulato tra il comune di Cittadella e la ditta Vivara Srl approvato con Delibera c.c. n. 10 del 29/05/2018.

Il recepimento nel P.I. del citato accordo dovrà rispettare tre condizioni:

- a. **i limiti di modifica del perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata** (art. 61 PATI);
- b. **rispetto delle quantità massime di consumo di suolo** (art. 4 L.R. 14/2017) così come quantificato dalla DGR 668 del 15 maggio 2018 (aree trasformabili);
- c. **il rispetto dell'invarianza delle previsioni urbanistiche**, rispetto che deve essere verificato anche e soprattutto in ordine alle previsioni di adeguamento del R.E. al R.E.T. (ex art. 2/4 “Intesa Stato/Regioni/Enti locali 20 ott. 2016).

Vediamo in dettaglio i vari punti citati:

- a. **i limiti di modifica del perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata (art. 61 PATI);**

Riportiamo estratto dell'art. 61 citato:

Art. 61 – Aree di urbanizzazione consolidata.

1. Il PATI individua come aree di urbanizzazione consolidata le aree quasi completamente edificate e provviste delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. Il perimetro di tali ambiti, individuato dal PATI in relazione allo stato dei luoghi, alle previsioni degli strumenti urbanistici previgenti, alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, potrà essere modificato dal PI nel rispetto degli obiettivi, del dimensionamento complessivo e dei vincoli, delle invarianti, delle fragilità e delle altre tutele del PATI, in conseguenza della definizione di dettaglio delle previsioni urbanistiche, e sempre che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS; tali limitate variazioni che comportino modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e per il miglioramento e la riqualificazione dei margini degli insediamenti, non potranno comunque consentire aumenti complessivi delle aree superiori al 5%.

Entro tale limite sono altresì ammesse compensazioni delle aree complessive.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

3. Il PI, nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PATI, disciplina le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, e le aree di completamento in cui gli interventi di nuova costruzione, o di ampliamento di edifici esistenti, o di ristrutturazione edilizia sono subordinati a PUA, alla formazione obbligatoria di comparti

edificatori o a titoli abilitativi convenzionati, che prevedano la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti, anche in applicazione dei principi perequativi di cui alle presenti norme.

4. Il PI definisce la disciplina relativa agli interventi di demolizione e/o trasformazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, e agli interventi di miglioramento della qualità paesaggistica, già indicati dal PATI, nonché la disciplina relativa al procedimento ed alle modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

Il rispetto dei limiti di cui sopra (relativamente al miglioramento e alla riqualificazione dei margini degli insediamenti) rappresenta una verifica ulteriore al rispetto del punto b. successivo (che rappresenta, invece, la condizione sostanziale alla legittimità del percorso di approvazione del P.I.).

In riferimento al rispetto delle condizioni di cui al citato art. 61/2 PATI si evidenziano:

- una configurazione urbanistica in cui l'area in oggetto (accordo ex art. 6 L.R. 11/2004) risulta ricompresa ai margini di aree di urbanizzazione consolidata, incuneata tra le stesse, quasi un'enclave in cui emergono alcune preesistenze edificate a margine dell'area di intervento.

L'intervento oggetto di variante rappresenta, quindi, un obiettivo "miglioramento e una riqualificazione dei margini degli insediamenti" (art. 61 PATI).

L' aumento complessivo delle aree (mq. 7.780) rispetta (come risulta dall'estratto PATI allegato) i limiti del 5% di cui al citato art. 61/2 N.T. – PATI.

b. Rispetto delle quantità massime di consumo di suolo (art. 4 L.R. 14/2017)

La Giunta Regionale con D.G.R. n° 668 del 15 maggio 2018 (*Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, ai sensi dell'art. 4/2a della L.R. n° 14 del 06/06/2017*) ha ufficializzato la quantità massima di consumo di suolo ammissibile fino all'anno 2050.

Le analisi prodotte dalla Regione riportano una "quantità" complessiva di Superficie Territoriale residua ancora disponibile degli strumenti urbanistici comunali **pari a 21.323 ettari** (1,15% del territorio veneto).

"Tale quantità corrisponde alla quantità massima di consumo di suolo ammesso nel Veneto fino al 2050"

Sulla base dei "correttivi" contenuti nelle citate analisi regionali, risultano i seguenti dati.

Quantità massima di consumo di suolo ammessa nel Veneto, in prima applicazione: 12.793 Ha.

Quantità di suolo disponibile: 8.530 Ha (*"riserva" per le opportune revisioni e rideterminazioni che dovessero necessitare negli anni*).

Sulla base della D.G.R. 668 del 15 maggio 2018 dovranno, per il nostro comune, rispettarsi le seguenti quantità massime di suolo "*consumabile*" entro il 2050.

| | A.S.O. | Quantità max consumo del suolo |
|------------|---------------|---------------------------------------|
| Cittadella | 10 | Ha 38,61 |

N.B.: "ASO": "Ambiti Sovracomunali Omogenei"

(sono “ambiti di paesaggio” ex D.G.R. 427/2013)

ASO 10: Alta Pianura Veneta - Pianura (26 Comuni)

Altivole, Bressanvido, Caerano di S. Marco, Cartigliano, Casola, Castelfranco Veneto, Castello di Godego, Cittadella, Galliera Veneta, Istrana, Loria, Montecchio Precalcino, Nove, Pozzoleone, Resana, Riese Pio X, Rosà, Rossano Veneto, S. Martino di Lupari, Sandrigo, Schiavon, Tezze sul Brenta, Tombolo, Trevignano, Vedelago, Villaverla.

La riconsiderazione delle quantità massime di consumo di suolo ammissibile, comporterà, a livello di Variante P.A.T.I., una analoga riconsiderazione del dimensionamento delle “*aree trasformabili*” e anche una loro presumibile più puntuale identificazione territoriale.

- 1) La D.G.R. 668/2018 precisa che le varianti P.A.T.I ex L.R. 14/4 “*debbono confermare o rettificare*” gli ambiti di urbanizzazione consolidata (art. 2/1 e L.R. 14/2017) riferibili alle aree di completamento riportate negli strumenti operativi (P.I./P.R.G.) “*Comprendendo in tali aree anche i piani urbanistici attuativi in fase di realizzazione*”.

(E, quindi - si ritiene - i P.U.A. almeno convenzionati – ovvero approvati dalla Giunta Comunale – e anche i piani attuativi sottesi agli accordi ex art. 6 L.R. 11/82004).

Si ritiene opportuno ribadire che, comunque, non potranno mai essere “sforate” le quantità di SAU trasformabile di P.A.T.

(La citata D.G.R. 668/2018 ribadisce che “*la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo effettivo di SAU Trasformabile calcolato come quota rimanente di SAU Trasformabile a seguito delle previsioni operate con il P.I. e le Varianti al P.I.*”).

La presente variante (vedasi di seguito le verifiche finali complessive di P.I./P.A.T.I.) rispetta le quantità massime di consumo di suolo ammissibile ex DGR 668/2018 rispetto le quantità di Superficie Agricola Utilizzabile (S.A.U.) di PATI (Ha 40.989).

c. Rispetto dell’invarianza delle previsioni urbanistiche (art. 2/4 “Intesa Stato / Regioni / Enti locali 20 ott. 2016).

La presente variante acquisisce le “*definizioni uniformi*” e il quadro delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e dell’attività edilizie ex art. 2/4 “*Intesa Stato/Regioni/Enti locali “ 20 ott. 2016. (Allegati A e B della DGR n°. 1896 del 22 nov. 2017).*”

Partiamo da alcune considerazioni preliminari condizionanti tutto il percorso operativo di adeguamento del R.E. al R.E.T.: ci riferiamo alla c.d. “*Invarianza delle previsioni urbanistiche*”.

Ricordiamo che, ai sensi dell’art. 2/4 dell’”Intesa Stato/Regioni /enti locali (20 ott. 2016)”, “*Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti*”.

Tale obbligo assume particolare rilevanza in riferimento al rispetto di alcune “*definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi*” definite nell’”Intesa” di cui sopra.

A titolo esemplificativo prendiamo in esame la definizione “*Volume totale o volumetria complessiva*” che rappresenta il parametro avente il maggior impatto nelle trasformazioni urbanistiche/edilizie del territorio (le considerazioni seguenti potrebbero applicarsi anche alle altre “*definizioni uniformi*” aventi *incidenza urbanistica – sup. coperta – altezze – indice di edificabilità fondiaria ecc..*).

Anche nel Regolamento Edilizio di Cittadella si considera la quantificazione del parametro “*Volume*”, depurato

- dal volume dei solai interpiano
- dalle logge rientranti fino a ml. 1,50
- dagli aggetti fino a mt. 1,50
- dai volumi tecnici compresi gli spazi utilizzati per ospitare impianti tecnologici
- dai vani scale
- dagli androni di ingresso condominiali
- dai sottotetti non praticabili con imposta non superiore a cm. 20 dall’orizzontamento dell’ultimo solaio
- dagli interrati sotto quota 0.00
- dai portici in zona agricola nei limiti del 25% della superficie coperta
- dai gazebo e pergolati ancorché coperti con strutture ombreggianti e impermeabili.

Ne deriva una definizione di “volume” che si suole definire quale “*volume netto*”.

In verità il “volume” avrebbe dovuto calcolarsi, secondo i parametri definiti dal D.M. 2.4.1968 n° 1444 (art. 3 ultimo capoverso).

Poiché la ridefinizione del parametro “*volume*” assume nel R.E. una valenza assolutamente condizionante il dimensionamento del P.I., sono opportune alcune considerazioni preliminari, riferendoci ai contenuti della L.U. (N° 1150/1942) e alle sue integrazioni (L.R. 765/1967) e, quindi, al D.M. 2 aprile '68 n° 1444 (art. 3).

Ai fini del rispetto dei “*Rapporti massimi, tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e agli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*” (quelli che comunemente vengono chiamati “standard”) l’articolo citato del DM 1444/1968 precisa quanto segue:

“*nella formazione degli strumenti urbanistici si assume che..... ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc/vuoto per pieno) eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq (pari a circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc..).*”

La L.R. 61/1985 (art. 22) modifica tale standard, stabilendo che “*per le aree in cui è prevista la nuova edificazione o la ricostruzione previa demolizione, si assume come capacità teorica il valore ottenuto attribuendo ad ogni abitante da insediare 150 mc di volume edificabile*”.

La definizione di “*volume edificabile*” della L.R. 61/1985 è chiaramente equipollente alla definizione di “*volume*” sopra citato (D.M. 2 aprile 1968).

(E, quindi, deve ovviamente intendersi - anche in riferimento alla L.R. 61/85 - come volume “vuoto per pieno”).

3.1 INTERDIPENDENZA PIANIFICAZIONE URBANISTICA/REGOLAMENTO EDILIZIO

Un secondo riferimento - da segnalare - riguarda il tema della interdipendenza tra pianificazione urbanistica e “Regolamento Edilizio Comunale”.

Ricordiamo in proposito come la L.U. (art. 34) stabilisca che:

“i Comuni sprovvisti di P.R.G. dovranno includere nel proprio regolamento edilizio un programma di fabbricazione con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, secondo le delimitazioni in atto o da adottarsi, nonché con la precisazione dei tipi edilizi propri di ciascuna zona. Potranno anche indicare le eventuali direttrici di espansione”.

Nel contesto della Legge Urbanistica (1150/1942), il R.E. costituiva, quindi, il fulcro sul quale costruire il “Programma di fabbricazione” (e lo costituisce ancora oggi per quei comuni italiani dotati di R.E. con annesso P. di F.).

Questa interdipendenza (ulteriormente sancita dalla L.U. 61/85) viene ad annullarsi con la legge Regionale 11/2004.

Il R.E. - nell'impianto di quest'ultima legge - non costituisce più un elaborato del P.I. (art. 17/5).

Da questa data la pianificazione urbanistica si è – di fatto – disinteressata al R.E., che diviene uno strumento formalmente avulso dalla pianificazione urbanistica.

Le contraddizioni di questa dicotomia sono esplose nell'attuale conflittualità generatasi nel rapporto R.E. / pianificazione urbanistica, nel momento dell’“intesa 2016” (Stato Regioni), allorché lo Stato ha ripristinato le “definizioni uniformi” sottese all'art. 3 del D.M. 1444/1968.

Il recupero di questa interdipendenza non può essere certo ripristinato con una semplice operazione ragionieristica, attraverso l'applicazione di algoritmi generalizzati di riconversione tra “volume lordo” (definizione “intesa”) e “volume netto” (definizione applicata in forme più o meno differenziate dai vari comuni compreso il nostro comune).

La legislazione regionale del Veneto prospetta un percorso di acquisizione del R.E. (adeguato al R.E.T.) attraverso una variante allo strumento urbanistico operativo del Comune.

L'assessore regionale Veneto (lettera 21/03/2018) afferma che “le Definizioni Tecniche” aventi incidenza sulle previsioni dimensionali eventualmente recepite.....potranno spiegare i loro effetti solo dal momento in cui sia stato approvato un nuovo strumento urbanistico od una sua variante sostanziale che abbia espressamente tenuto conto di tali nuove definizioni”.

(Tale Parere è stato sostanzialmente acquisito nella DGR 669/2018).

Alla luce della nuova legge Regionale n. 15 del 20 aprile 2018 si prospettano i seguenti percorsi.

L'art. 48 ter della L.R. 11/2004 (così modificato dall'art. 19 L.R. 15/2018) prevede:

- l'obbligo dei comuni di adeguare i R.E. al R.E.T.;
- l'adeguamento verrà attuato con apposita variante nei tempi previsti dalla L.R. 14/2017 art. 13, e cioè entro 18 mesi dalla pubblicazione del provvedimento della Giunta Regionale previsto all'art. 4 della L.R. 14 /2017 (provvedimento denominato "*Misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo*").

La Regione Veneto, con delibera 668 del 15 maggio 2018, ha provveduto a individuare "*la quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale*", ai sensi del citato art. 4 comma 2 lettera a) della L.R. 6 giugno 2017 n° 14.

I termini di cui all'art. 4 L.R. 14/2017 dovrebbero, quindi, scadere diciotto mesi dalla data del 15 maggio 2018 (e quindi il 15 nov. 2019).

Senza entrare nel merito ai tempi sottesi a questa scadenza, ci sentiamo di affermare che la variante al P.I. (per adeguare il R.E. al R.E.T.) potrà essere adottata con le procedure previste dall'art. 14 della L.R. 14/2017 (procedura semplificata, applicabile anche alle varianti P.A.T. per l'adeguamento dello stesso alla L.R. 14/2017: "*Contenimento del consumo del suolo*").

Su quest'ultimo punto credo siano opportune alcune considerazioni:

- La Variante al P.R.C. (ex L.R. 14/2017 art. 13) dovrà - necessariamente - prevedere due percorsi distinti:
 - adozione della variante P.A.T. (Contenimento del consumo del suolo)
 - adozione della variante P.I. che dovrà verificare la compatibilità dello stesso P.I. al R.E. adeguato al R.E.T.

Da quanto sopra esposto sembra emergere con chiarezza che il termine di cui all'art. 13/10 L.R. 14/2017 (18 mesi dal provvedimento di cui all'art. 4 L.R. 14 "*Misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo*") debba intendersi come termine ultimo al recepimento del R.E.T.

E nel frattempo?

Potranno i comuni applicare il R.E. vigente (non adeguato al R.E.T.) fino ai fatidici diciotto mesi di cui al citato art. 13 L.R. 14?. (e, quindi, entro il 15 nov. 2019).

L'art. 19 della L.R. 15/2018 risponde affermativamente.

Questa contraddizione può essere superata solo se ammettiamo che il termine del 21 maggio 2018 possa essere prorogato fino ai fatidici 18 mesi (ora 15 nov. 2019) di cui sopra, purché resti immutato lo stato di fatto della pianificazione urbanistica vigente al 22.11.2017 (recepimento "Intesa" da parte della R.V. ex DGR 1896).

In buona sostanza, sì alla proroga dei 18 mesi (ovvero al recepimento entro il 15 nov. 2019), purché nel frattempo non si adottino varianti al P.I. non adeguate al R.E. (conforme al R.E.T.).

In caso contrario andremo a prorogare "ad libitum" una normativa non conforme al R.E.T. (DGR 1896/2017).

L'assessore regionale Corazzari (lettera 21 marzo 2018) (in forma giuridicamente più cogente con la DGR 669/2018) afferma che "Si ritiene, quindi, opportuno stabilire che il Regolamento edilizio sia da adeguarsi al R.E.T. entro la prima variante sostanziale allo strumento urbanistico".

La variante ex art. 13 L.R. 14/2017 (introdotta con il citato art. 19 della L.R. 15/2018) – dice l'assessore – sarà l'occasione per affinare il proprio P.R.C. alla L.R. 14/2017 (contenimento del consumo di suolo, quindi, verificare anche l'invarianza urbanistica a livello di P.A.T.).

3.2 - PERCORSO OPERATIVO

In questo quadro sopra esposto appare proponibile il seguente percorso:

1) Predisposizione della variante al P.I. di adeguamento del R.E. al R.E.T.

(La variante potrà, ovviamente, contemplare altri contenuti, ad es.:

- Varianti specifiche in accoglimento "manifestazioni d'interesse") ecc... (e in generale tutte le "variazioni" ammesse dalla L.R. 11/2004).

1.1 – Procedure.

- La variante P.I. sarà assunta ai sensi dell'art. 48/ter della L.R. 11/2004 (così come modificato dall'art. 19 della L.R. 15 - 20 aprile 2018)

"Art. 48 ter

Disposizioni per l'attuazione dell'Intesa concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

1. *I Comuni, al fine di recepire quanto disposto dall'Intesa sancita tra il Governo, le Regioni ed i Comuni, ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131, adeguano i regolamenti edilizi allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai relativi allegati, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380.*
 2. *Le nuove definizioni aventi incidenza urbanistica, incompatibili con quelle contenute nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici vigenti, trovano applicazione a far data dall'efficacia della variante di cui al comma 4.*
 3. *I comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante al cui al comma 4.*
 4. *I Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica nei tempi e con le procedure previsti, rispettivamente, dall'articolo 13, comma 10 e dall'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11"*
- La DGR 669/2018 precisa (in linea con gli indirizzi della lettera dell'assessore Regionale Corazzari del 21/3/2018 e della citata DGR 669/2018)
"I comuni che lo ritenessero opportuno potranno adeguare il proprio regolamento edilizio alle "Linee guida e suggerimenti operativi" e dare pieno recepimento alle "Definizioni uniformi" anche a quelle aventi incidenze sulle previsioni dimensionali, approvando un nuovo strumento urbanistico o una sua variante sostanziale (in tal caso utilizzando una procedura ordinaria di variazione dei propri strumenti urbanistici). (e, quindi, nel caso del P.I. ricorrendo alle procedure ex art. 18 L.R. 11/2004 – come del resto previsto dall'art. 43/3 L.R. 11/2004).

- L'approvazione del R.E. adeguato al R.E.T. seguirà - con altra deliberazione - il normale iter di approvazione dei Regolamenti comunali (legge 267/2000 art. 3 – T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli enti locali)

3.2.1 - ADEGUAMENTO del R.E. al R.E.T. – Riferimenti alle N.T.O. di P.I.

La presente variante al P.I. esclude una generalizzata "riconversione" a livello comunale tra "*volume netto*" e "*volume lordo*" (ovvero analoghe operazioni per riconversioni di altri parametri/definizioni di cui all' "Intesa" 20 ott. 2016) attraverso l'applicazione tout-court di algoritmi validi per l'intero quadro di riferimento dei parametri edilizi.

La Variante di P.I., al fine di adeguare le previsioni urbanistiche vigenti al nuovo R.E. comunale, adeguato al R.E.T., ha seguito il seguente percorso:

- per ogni singola Z.T.O. sono state ricalibrate le capacità edificatorie nel rispetto delle "*definizioni uniformi*" (e in particolare nel rispetto del "*volume totale o volume complessivo*" - voce 19 "*definizioni uniformi*" ex Intesa). (vedasi tabelle del "repertorio di normativa")
- Conseguentemente per ogni singola Z.T.O. è stata ricalibrata la dotazione di standard derivanti dalle nuove capacità edificatorie (secondo i parametri definiti dal PAT, nel contesto dei parametri ex art. 31 L.R. 11/2004) (carico urbanistico).
- Invarianza urbanistica (art. 2/4 dell'Intesa Stato Regioni -20 ott. 2016), "*Il recepimento delle definizioni uniformi non comporta la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti*". Tali disposizioni debbono – ovviamente – riferirsi al dimensionamento P.A.T. (e, quindi, il rispetto delle cosiddette "*quantità aggiuntive*" (volume) e delle S.A.U. "*trasformabili*"). L'adeguamento del R.E. al R.E.T. ha comportato sicuramente una modifica delle "previsioni dimensionali di P.I.", ma ha rispettato il dimensionamento P.A.T. sopracitato.

Il P.I. ha, quindi, di conseguenza, verificato:

- la congruità delle previsioni dimensionali con le "*quantità aggiuntive*" ammesse dal P.A.T. ;
- la congruità con le SAU trasformabili di P.A.T. (*nel contesto delle misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo di cui all'art. 4 L.R. 14/2017 e concretamente con le quantificazioni ex DGR 668/ 15 maggio 2018*).;
- la congruità delle previsioni dimensionali con il D.P. del Sindaco (art. 18/1 L.R. 11/2004);
- la congruità delle "dotazioni urbanistiche" (dotazione standard) e di P.A.T. – ex art. 31 L.R. 11/2004;
- la congruità del R.E. con le N.T.O. di P.I. e con il "Prontuario di mitigazione ambientale (art. 17/5d L.R. 11/2004);

- il rispetto del “*regime vincolistico*” e delle “*invarianti*” e “*fragilità*” dei “*valori e tutele*” del P.A.T..
- e, in generale, il rispetto di tutte le azioni strategiche del P.A.T..

3.2.2 - Norme Tecniche Operative / Repertorio Normativo

Le N.T.O. del P.I. vigente sono state affinate in alcuni punti anche in previsione dell'approvazione dal Consiglio Comunale del Regolamento Edilizio adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) (che come precedentemente specificato avverrà contestualmente all'approvazione della presente Variante al P.I.).

Di seguito si elencano i principali articoli oggetto di modifica:

Art. 1 – Riferimenti Normativi

Precisazioni sull'adeguamento al R.E.T. del Regolamento Edilizio – Norme di salvaguardia.

Art. 3 – Attuazione del P.I.

Si precisano le metodologie di attuazione del P.I., in particolare si inserisce una nuova normativa che fa riferimento alle “*Schede Progetto*” e alle “*Aree Progetto*” ossia a funzioni o ambiti che devono essere puntualmente normati.

Art. 27 – Idrografia – Zone di tutela – Fasce di rispetto

Si integra l'articolo precisando e normando la differenza tra “*Zone di Tutela*” e “*fasce di rispetto*” in riferimento all'ex art. 41 della L.R. 11/2004.

Art. 32 – Viabilità – Fasce di rispetto

Si integra l'articolo elencando i possibili interventi ammissibili all'interno delle “*fasce di rispetto stradali*”.

Art. 104 – Z.T.O. “C2” – Zone residenziali di espansione

Si modifica la “*Densità Territoriale*” in previsione dell'adeguamento del R.E. al R.E.T.

Art. 106 – Z.T.O. “C3” – Zone residenziali nei nuclei

Si modifica la “*Densità fondiaria*” in previsione dell'adeguamento del R.E. al R.E.T. Si affina, inoltre, la normativa riguardo le “*Distanze tra fabbricati*”.

Si inserisce poi un nuovo **Titolo XIII**° relativo allo stato di attuazione del P.I. che definisce i seguenti articoli:

Art. 144 – Verifica di congruità alle previsioni PATI/P.I.

Art. 145 – Verifica e monitoraggio quantità aggiuntive – sostenibilità previsioni del PATI

Art. 146 – Verifica dell'invarianza urbanistica

Art. 147 – Verifica Consumo del suolo (L.R. 14/2017).

Per gli affinamenti di minor entità vedasi lo specifico elaborato “Norme Tecniche Operative” che evidenzia le parti aggiuntive e gli stralci.

Repertorio Normativo

Per quanto riguarda il Repertorio Normativo vengono rivisti gli indici volumetrici delle Z.T.O. “C2” residenziali di espansione e delle Z.T.O. “C3” residenziali nei nuclei in relazione alle nuove indicazioni per il calcolo del volume totale edificabile derivanti dall’Intesa Governo/Regioni/Enti locali del 20 ott. 2016.(R.E. adeguato al R.E.T.)

Il Repertorio Normativo viene, inoltre, affinato con l’inserimento dei dati relativi al “Nuovo volume edificabile” e “Nuovi abitanti insediabili” per ogni singola Z.T.O. al fine della “Verifica del Dimensionamento” e, quindi del calcolo degli standard pubblici minimi complessivi di legge (30 mq/ab teorico).

Il Repertorio Normativo riporta ed evidenzia, inoltre, la nuova Z.T.O. “D3/9” oggetto dell’Accordo Pubblico/Privato, ai sensi ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, di cui alla “Scheda Esplicativa” di seguito riportata.

**4. COMUNE DI CITTADELLA – 1a VARIANTE AL 2° PIANO DEGLI INTERVENTI
ACCORDO P.P. art. 6 L.R. 11/2004 – Del. C.c. n. 16 del 29/05/2018**

La scheda allegata è costituita dai seguenti elaborati:

- Scheda esplicativa

- Estratto Tavola n°4 – Zonizzazione - P.I. vigente sc. 1/5.000
- Estratto Tavola n°4 – Zonizzazione – 1a Variante 2° P.I. sc. 1/5.000
- Estratto Tavola n°4.1 – Carta delle Trasformabilità – P.A.T.I. sc. 1/10.000
(Per la verifica ampliamento ammissibile “urbanizzazione consolidata” ai sensi art.61 N.T. PATI).
- Estratto Tavola n°4.1 – Carta delle Trasformabilità – P.A.T.I. sc. 1/10.000
(Per Raffronto Zonizzazione P.A.T.I.).

**SCHEDA ESPLICATIVA
VARIAZIONE N° 1**

Oggetto variazione: Recepimento dell'Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'ex art.6 della L.R. n.11/2004 stipulato tra il comune di Cittadella e la ditta Vivara Srl di cui alla D.C.C. n.16 del 29/05/2018.

La variazione consiste nell'acquisizione negli elaborati del Piano degli Interventi dell'ambito oggetto di Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art.6 della L.R. n.11/2004, tra il VIVARA S.r.l. ed il Comune di Cittadella, Approvato in Consiglio Comunale con Deliberazione n.16 del 29 maggio 2018 (in precedenza la Giunta Comunale Del. 111 del 23/05/2018 aveva espresso (Parere favorevole all'Accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 L.R. 11 – Ditta Vivara S.a.s. ora Vivara S.r.l.).

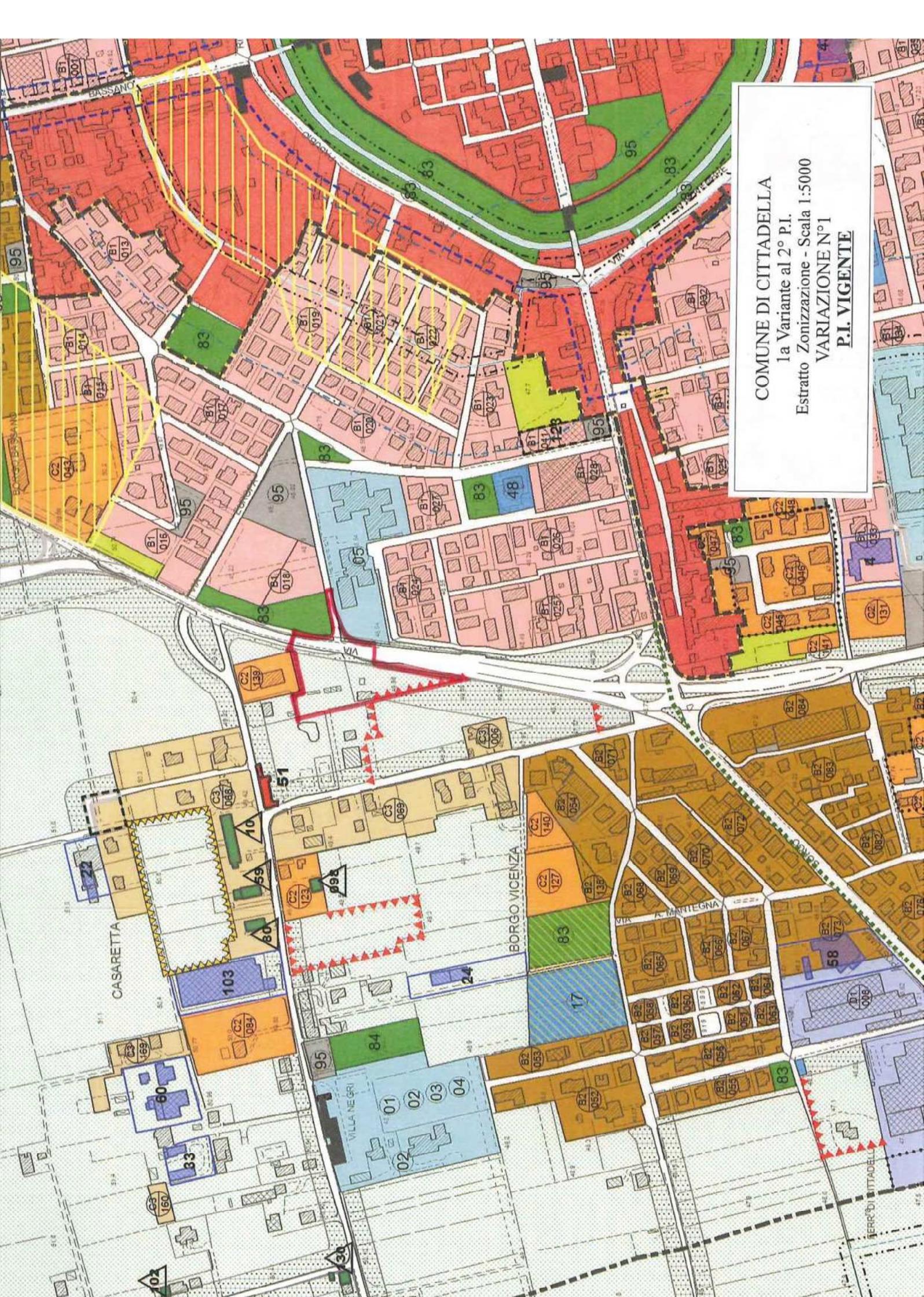
Dal punto di vista cartografico/progettuale, nel P.I. si prevede l'ampliamento del 5% delle aree ad "urbanizzazione consolidata" del centro di Cittadella ai sensi dell'art.61 delle N.T. del P.A.T.I. (vedi estratto allegato) con l'individuazione di una nuova zona commerciale (D3/9) oggetto dell'accordo.

In sintesi quanto riportato nell'Accordo citato:

- la variazione riguarda un'area di circa mq.7.780 che sarà riclassificata come Z.T.O. D3 (commerciale) per l'inserimento di una media struttura di vendita;
- l'ambito risulta inserito all'interno dei "limiti fisici alla nuova edificazione" di P.A.T.I. in prossimità del centro di Cittadella (via Galileo Galilei) lungo la S.R. 47 della Valsugana;
- nell'area risulta già inserito un fabbricato ad uso commerciale che verrà demolito e ricostruito delle dimensioni riportate nell'accordo (circa mq.2.000);
- creazione di un'area a verde pubblico delle dimensioni di circa mq.1.400;
- creazione viabilità, marciapiedi e parcheggi all'interno dell'area per circa mq.4.480;
- modifica della viabilità esistente con la creazione di una rotatoria stradale sulla S.R. Valsugana e raccordo con via Granatieri di Sardegna oltre ad un nuovo accesso all'area;
- l'intervento è soggetto a perequazione edilizia.

Nel rapportarsi con la cartografia del P.A.T.I. "Alta Padovana" (vedi estratto allegato) si esprimono le seguenti considerazioni:

- l'ambito oggetto dell'Accordo ex art.6 risulta inserito all'interno dei "limiti fisici alla nuova edificazione" quindi in un ambito predisposto alla "trasformazione edilizia";
- l'area è inoltre interessata dal tema introdotto all'art.83 -"aree di protezione alle infrastrutture principali"- delle N.T. del P.A.T.I., si precisa che tale articolo non indica distanze alle quali rapportarsi nell'eventuale nuova edificazione;
- tra i "Valori e Tutele" indicati nel P.A.T.I. c'è l'indicazione delle "barriere infrastrutturali" (art.82 delle N.T.) i cui contenuti la Valutazione Ambientale Strategica dovrà necessariamente tenere in dovuta considerazione.



COMUNE DI CITTADELLA
1a Variante al 2° P.I.
Estratto Zonizzazione - Scala 1:5000
VARIANTE N°1
P.I. VIGENTE

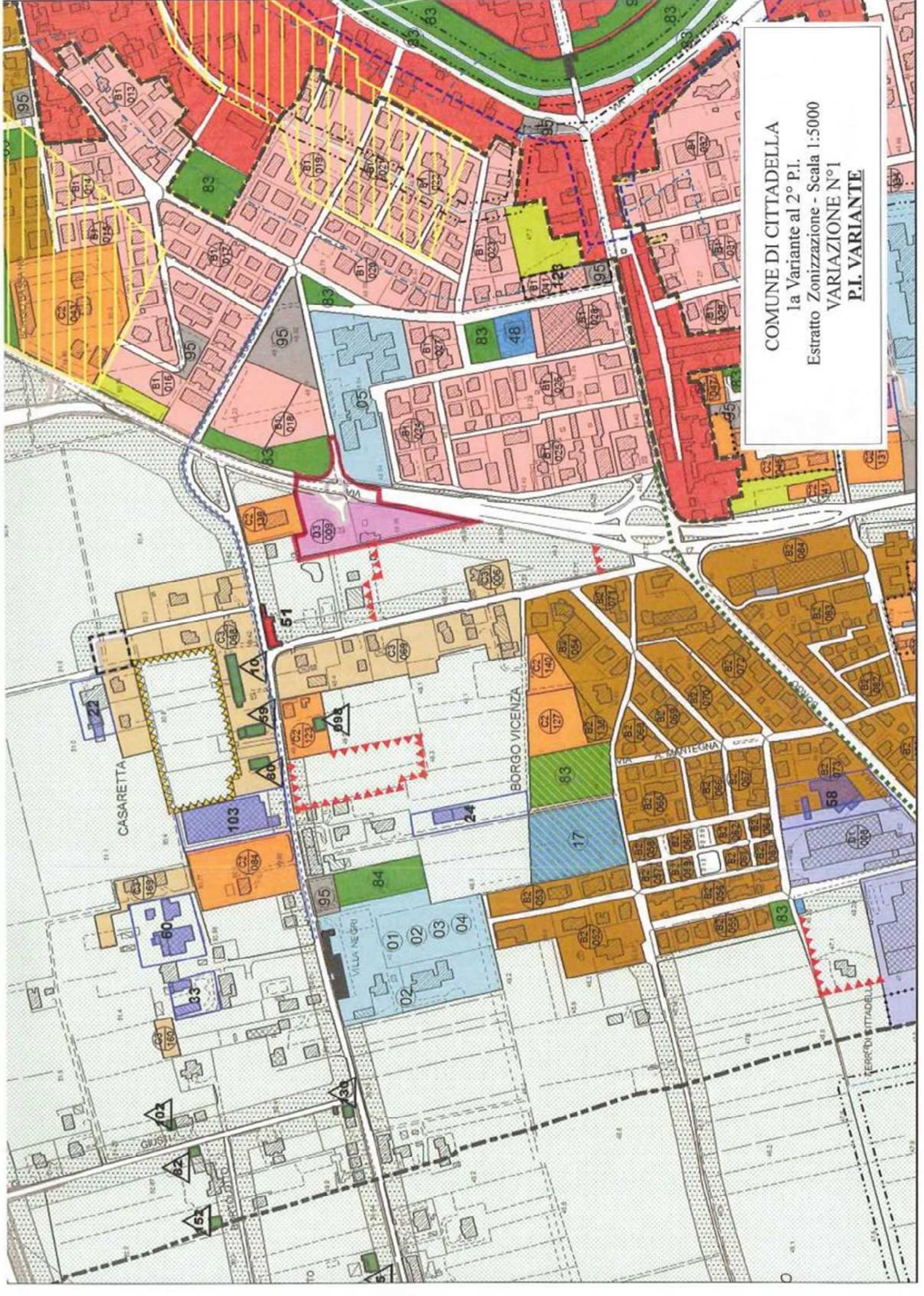
COMUNE DI CITTADELLA

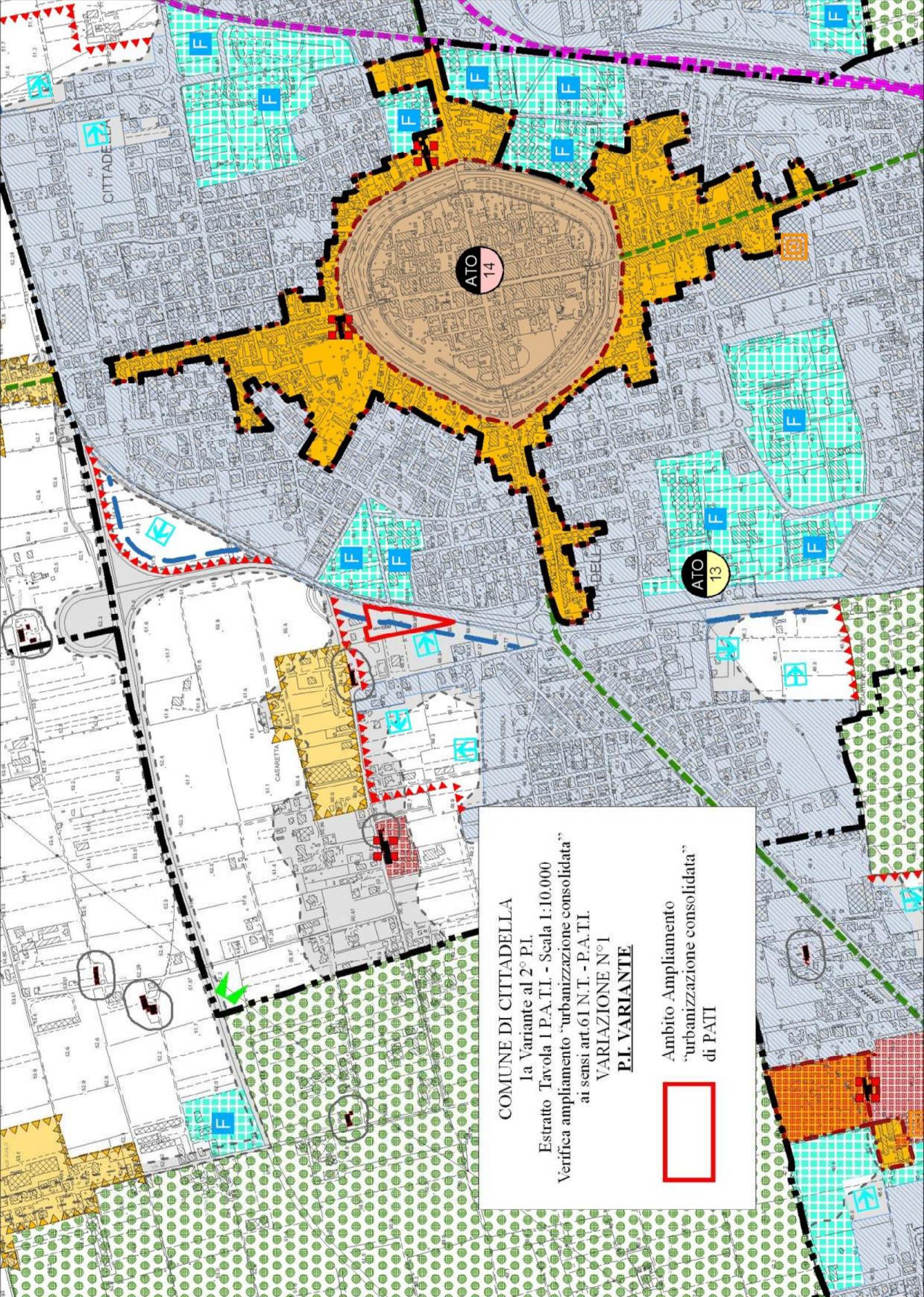
1a Variante al 2° P.I.

Estratto Zonizzazione - Scala 1:5000

VARIANTE N°1

P.I. VARIANTE





COMUNE DI CITTADELLA
la Variante al 2° P.I.
Estratto Tavola I P.A.T.I. - Scala 1:10.000
Verifica ampliamento "urbanizzazione consolidata"
ai sensi art.61 N.T. - P.A.T.I.
VARIANTE N°1
P.I. VARIANTE

Ambito Ampliamento
"urbanizzazione consolidata"
di PATI



COMUNE DI CITTADELLA

la Variante al 2° P.I.

Estratto Tavola I.P.A.T.I. - Scala 1:10.000

Tematismi interessanti l'ambito oggetto di variazione

VARIAZIONE N°1

P.I. VARIANTE

Ambito Ampliamento
"urbanizzazione consolidata"
di PATI



LEGENDA

N.T.A.



Confine del PATI

Art. 11

Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O.



ATO di prevalente destinazione residenziale
(n. 13)

Art. 58

Azioni strategiche



Aree di urbanizzazione consolidata
Residenza e servizi per la residenza

Art. 61



Limiti fisici alla nuova edificazione
con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali,
tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio

Art. 65



Aree di protezione alle infrastrutture principali

Art. 83



Linee preferenziali di sviluppo insediativo

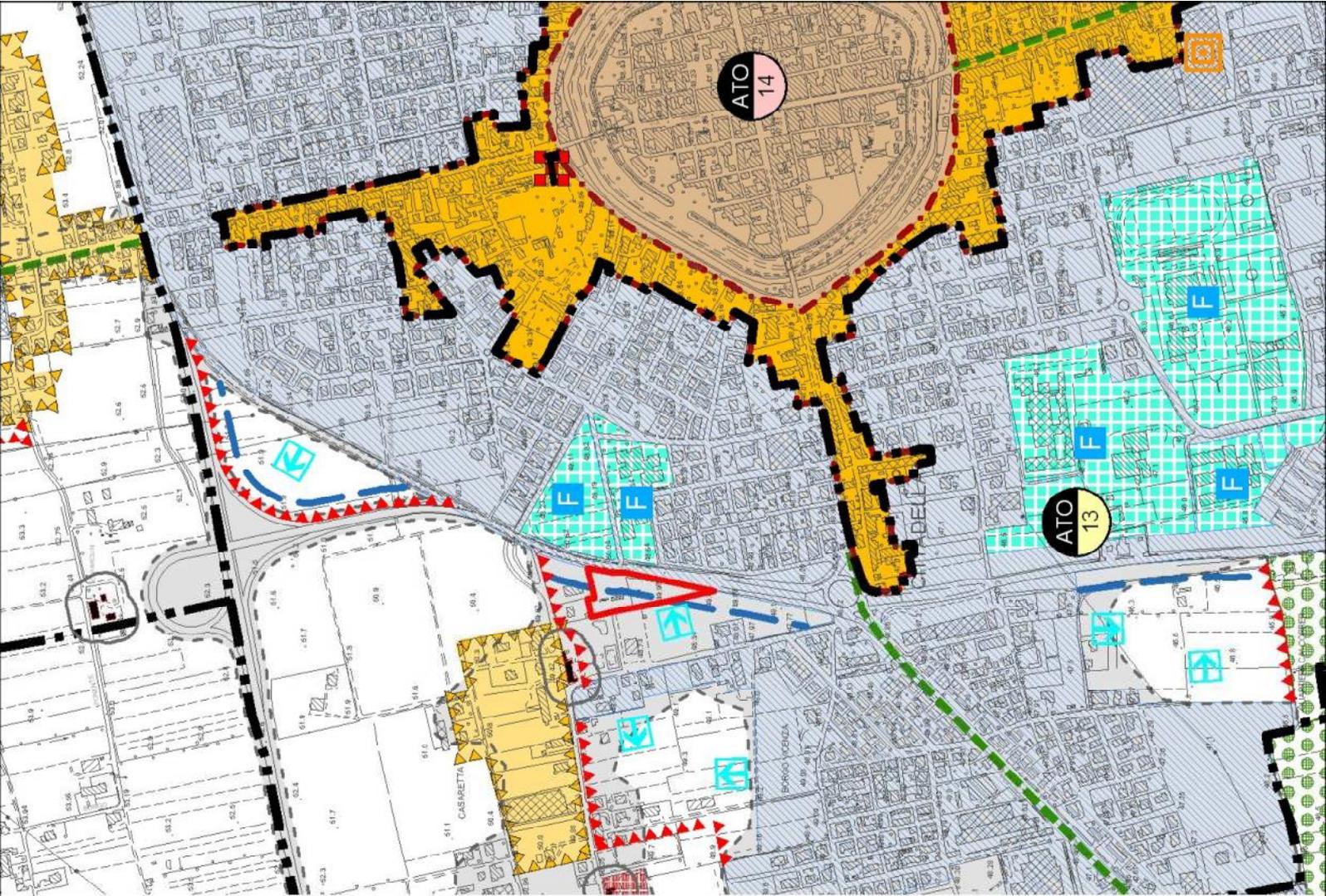
Art. 66

Valori e tutele



Barriere infrastrutturali

Art. 82



5. VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Le verifiche degli standard e del dimensionamento di P.I. sono state calcolate sulla base dei seguenti parametri:

Nuovi abitanti insediabili: Ai fini del dimensionamento delle aree per servizi (art. 31 L.R. 11/2004) i nuovi abitanti saranno ricavati sulla base dello standard di 150 mc/abitante (art. 31/8 L.R. 11/04).

Standard complessivi: 30 mq/ab per la residenza (art. 31 L.R. 11/2004 punto 3°).

Standard primario: 8 mq a verde pubblico + 7 mq a parcheggio pubblico/abitante insediabile (art.127 N.T.O. di P.I. vigente).

Standard secondario: minimo mq. 15 /abitante insediabile.

VERIFICA STANDARD

| Tipo standard | Quantità Standard Realizzati Mq. |
|--------------------------------|----------------------------------|
| F1 (Aree per Istruzione) | 190.766,40 |
| F2 (Aree di Interesse Comune) | 431.054,00 |
| F3 (Aree parco, gioco e sport) | 481.324,40 |
| F4 (Aree per parcheggio) | 207.097,70 |
| TOTALI | 1.310.242,50 |

(La TAB allegata disaggrega per tipologia tutte le aree a servizi di proprietà pubblica – vedasi Tav.6 -Aree per Servizi – Scala 1:10.000).

Alle quantità definite nella tabella sopra indicata vanno aggiunti i seguenti standard:

- **Zone assoggettate a PUA (previste nel 2° P.I.): mq. 77.353**
- **Zone accordo pubblico/privato (oggetto della presente Variante): mq. 5.880**

(quantità così suddivise): mq. 1.400 a verde pubblico
mq. 4.480 parcheggi e viabilità

Avremo, quindi, complessivamente i seguenti standard:

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| – Standard esistenti | mq. 1.310.242,50 |
| – “ PUA /2° P.I.) | mq. 77.353,00 |
| – “ accordo P.P. | <u>mq. 5.880,00</u> |
| Totale standards | mq. 1.393.475,50 |

5.1 - VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO (art. 31 L.R. 11/2004)

| A | B | C | D |
|---------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| Residenti a ottobre 2018 | Numero abitanti insediabili nelle ZTO residenziali (vedi Repertorio Normativo) | Numero abitanti teorici (A+B) | Standard minimi complessivi di legge 30 mq/ab. Teorico |
| N° | N° | N° | N° |
| 20.125 | 7.532 | 27.657 | 829.710 |

N.B. Gli abitanti insediabili sono ricavabili dal “Repertorio Normativo” così suddiviso:

| | | |
|----------------|-----------|--------------|
| – Z.T.O. “B1” | n° | 370 |
| – Z.T.O. “B2” | n° | 914 |
| – Z.T.O. “C1” | n° | 532 |
| – Z.T.O. “C2” | n° | 4040 |
| – Z.T.O. “C3” | n° | 1558 |
| – Z.T.O. “C4” | <u>n°</u> | <u>118</u> |
| Sommano | n° | 7.532 |

Verifica:

Superficie complessiva a standard nel P.I.: mq.1.393.475,5 > mq. 829.710 (minimi di legge – punto D)

Verifica standard abitante: mq. 1.393.475,50/27.657= mq/ab 50,38 > 30 mq/ab. “ “

5.2 - VERIFICA QUANTITA' AGGIUNTIVE DI P.I.

Il PATI al punto 6 del capo IV delle Norme Tecniche individua la Superficie Agricola Utilizzabile (SAU) potenzialmente trasformabile pari a mq. 341.578

Il P.I. rettifica tale quantità in base all'incremento ammesso dalla DGR 3650/2008, ottenendo, in applicazione della stessa, una SAU trasformabile pari a mq. 409.893.

All'interno della quantità massima di S.A.U. trasformabile è ricompreso il carico aggiuntivo produttivo di Ha 7.65,38 definito nel P.A.T.I..

La Regione Veneto con D.G.R. n. 668 del 15 maggio 2018 ha definito la "Quantità massima di consumo di suolo ammessa" in riferimento alle valutazioni esposte all'allegato D alla D.G.R. sopracitata.

Per il comune di Cittadella tale quantità è stata calcolata in Ha 38.81.

5.2.1. VERIFICA CONSUMO SAU

| | |
|--|-------------------------|
| A. Consumo SAU del P.I. previgente: | mq. 112.078 |
| " " della presente Variante | <u>mq. 7.780</u> |
| Sommano | mq 119.858 |

| | |
|---|--------------------|
| B. S.A.U. ai sensi DGR 3650/2008 | mq. 409.893 |
|---|--------------------|

Percentuale d'utilizzo nel quinquennio di vigenza del P.I.:

$$\frac{A \times 100}{B} = \frac{119.858 \times 100}{409.893} = 29,24\%$$

$$\frac{119.858}{409.893}$$

$$\text{Residuo utilizzabile } (409.893 - 119.858) = \text{mq. } \underline{290.035}$$

5.2.2. VERIFICA CONSUMO DI SUOLO (ex DGR 668/2018)

| | |
|--|-------------------------|
| A. Consumo Suolo del P.I. previgente: | mq. 62.463,5 |
| " " della presente Variante | <u>mq. 7.780</u> |
| Sommano | mq 70.243,5 |

| | |
|--|-------------------|
| B. Consumo massimo di suolo ai sensi DGR 668/2018 | mq.388.100 |
|--|-------------------|

C. Percentuale d'utilizzo nel quinquennio di vigenza del P.I.:

$$\frac{A \times 100}{B} = \frac{70.243,5 \times 100}{388.100} = 18,10\%$$

$$\frac{70.243,5}{388.100}$$

$$\text{D. Residuo utilizzabile } (388.100 - 70.243,5) = \text{mq. } \underline{317.856,5}$$

5.2.3 VERIFICA CONSUMO CARICO AGGIUNTIVO PRODUTTIVO

| | |
|--|-------------------|
| A. Carico aggiuntivo P.A.T.I. : | mq. 76.538 |
|--|-------------------|

| | |
|---|-------------------------|
| B. Consumo SAU P.I. previgente : | mq. 32.866 |
| " " Variante P.I.: | <u>mq. 7.780</u> |
| Sommano (B) = | mq. 40.646 |

Percentuale d'utilizzo nel quinquennio di vigenza del P.I.:

$$\frac{B \times 100}{A} = \frac{40.646 \times 100}{76.538} = 53\%$$

$$\frac{40.646}{76.538}$$

$$\text{Residuo utilizzabile } (76.538 - 40.646) = \text{mq. } \underline{35.892}$$

6. MONITORAGGIO DELLE FASI DI ATTUAZIONE DEL P.I.

La presente variante ha acquisito l'iter cronologico di adozione e approvazione del P.I. vigente. (vedasi precedente paragrafo "Strumenti Urbanistici generali").

Sinteticamente si rileva:

- il Comune ha adottato il primo P.I. in data 26/02/2010. Ha, altresì, adottato e approvato nove varianti allo stesso (l'ultima approvata il 28/11/2016;
- l'attuale Amministrazione sulla base del Nuovo Documento Programmatico del Sindaci (dott. L. Pierobon) (12/04/2017) ha redatto il 2° P.I. (approvato in data 23/02/2018).

La presente 1a Variante al 2° P.I. si colloca cronologicamente in un contesto legislativo nazionale/regionale che ha innovato significativamente l'approccio alla pianificazione territoriale.

Ne abbiamo parlato diffusamente nella presente relazione (Legge R, 14/2017 sul Consumo del suolo – Nuovo Regolamento Edilizio adeguato al R.E.T. ex DGR 1896/2017).

Ne riparlamo ora a conclusione del capitolo che tratta la verifica al Dimensionamento.

Richiamiamo le fasi del monitoraggio prescritte all'art. 3 delle N.T. di PATI, e in particolare la verifica *"dell'equilibrio tra le previsioni attuate e in attuazione relative alla riqualificazione di parti della città costruite e le previsioni, attuate e in attuazione, relative all'occupazione di nuovi suoli"*.

Tale obbligo (riferibile, nel PATI, al monitoraggio della sostenibilità V.A.S.) appare più che mai opportuno proprio in relazione al monitoraggio delle fasi pregresse di attuazione del P.R.C. nella sua componente operativa (Piano degli Interventi).

Le N.T.O. della presente Variante codificano questo obbligo che, alla luce della L.R. 14/2017, diviene assolutamente indispensabile.

Sinteticamente il Comune dovrà:

- a) acquisire i valori pregressi del consumo di suolo (a far data dal 05/06/2008 (adozione del PATI));
- b) acquisire i dati dimensionali delle "quantità aggiuntive" in termini volumetrici – previste dal PATI "consumate" nel periodo – adozione PATI – adozione della presente Variante del 2° P.I.

6.1 - Monitoraggio dei dati di cui sopra nelle fasi di attuazione della presente variante.

Riportiamo, infine, a margine di questo capitolo della relazione, alcune valutazioni in ordine alle metodologie di calcolo delle SAU e delle “quantità aggiuntive” “consumabili” (volume).

Tali valutazioni sono state oggetto di confronto con la R. Veneto fin dalla fase di adozione del PATI. Le stesse debbono, pertanto, essere lette nel contesto della L.R. 11/2004. Esse rappresentano, quindi, il quadro di riferimento per il monitoraggio del consumo di suolo del territorio.

La L.R. 14/2017 nulla ha innovato rispetto a quanto sopra.

RIFERIMENTI METODOLOGICI

Consumo di suolo

Consumo volumetrie ammissibili da PATI

Aree assoggettate a Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.)

- a) Con SUA non ancora convenzionato (Aree edificabili di P.R.G.):
*Le aree sono conteggiate tra le aree che determinano le SAU.
Tali aree non saranno però conteggiate tra le SAU trasformabili (Tavola della trasformabilità di PATI).
Esse, quindi, non andranno a "consumare" la percentuale (compresa tra 1,30% e 0,65%) di SAU.
E' ovvio però che la capacità edificatoria di queste aree (così come definite dal P.R.G. vigente) non potranno costituire "stato di fatto" ai fini della determinazione delle "quantità aggiuntive" (volumi).
In buona sostanza lo "stato di fatto" dovrà essere calcolato escludendo dal conteggio le cosiddette aree di espansione del P.R.G. sulle quali non è ancora stato convenzionato il relativo SUA.
Esse, quindi, consumeranno i "volumi" di PATI (quantità aggiuntive), ma non le SAU di PATI.*
- b) Con SUA convenzionati
*Queste aree sono assimilabili alle aree definite nella tavola 4 come "urbanizzazione consolidata"; quindi, esse non possono essere conteggiate come aree costituenti le SAU (ai fini del rapporto SAU/STC né le stesse "consumeranno" SAU.
Le capacità insediative dello SUA convenzionato (proprio in conseguenza al convenzionamento!) debbono essere calcolate tra le volumetrie dello stato di fatto e, quindi, non saranno conteggiate tra le "quantità aggiuntive" di PATI (in termini volumetrici).*
- c) *E' opportuno anche ricordare le seguenti fattispecie (sempre contenute nella DGR n°3650/2008):*
- *Le aree di trasformazione della zona agricola per destinazioni d'uso - con valenza sovracomunale e/o intercomunale - :*
 - *aree produttive;*
 - *grandi strutture di vendita;*
 - *strutture turistico ricettive;*
 - *attrezzature sportive;*
 - *servizi pubblici;**purché le stesse siano codificate in PTCP o PTRC (e, comunque, oggetto di copianificazione tra i comuni interessati) comportano un consumo di "S.A.U." proporzionale alle S.A.U. dei comuni interessati.*
 - *Le opere pubbliche di competenza statale o regionale, non consumano S.A.U.*
Sono le aree per:
 - *campi da golf;*
 - *attività sportive e della protezione civile;*
 - *parchi per divertimento;*
 - *parchi giardino;*
 - *parchi archeologici;*
 - *camping;*
 - *boschi di pianura;*
 - *bacini di laminazione.*

N.B.: consumano S.A.U. anche all'interno di queste aree, le eventuali superfici edificabili.

*Si ricorda, infine, che la DGR 3650/2008 introduce una specie di "compensazione":
il consumo di S.A.U. riferito ad aree "trasformabili" di previsioni non attuate derivanti dal P.R.G. previgente, potrà essere "ricollocato" in altra parte della città (purché - ovviamente - all'interno delle aree "trasformabili").
È il caso, per esemplificare, riferibile al precedente punto a) di aree di P.R.G. già oggetto di previsione S.U.A. decaduti ai sensi dell'art. 18/7 L.R. n°11/2004.
Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 7 L.R. n°4/2015 la "compensazione" sopra citata non si applicherà, invece, alle cosiddette "varianti verdi" di P.I. (adottate ai sensi del citato art. 7 della L.R. n°4/2015).*

7. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LA TUTELA DEL TERRITORIO

7.1 - VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA (D.G.R. n° 1841 del 19/06/2007).

Nello spirito della L.R. n°11/2004 lo studio delle interconnessioni tra le previsioni urbanistiche e gli effetti sul territorio delle stesse assume un significato nuovo e sicuramente determinante nelle scelte pianificatorie.

La "Valutazione di Compatibilità Idraulica" assieme alla "Valutazione d'Incidenza" (direttiva CEE 92/43) e alla "Valutazione Ambientale Strategica" (VAS) rappresentano in tale contesto gli strumenti di verifica della compatibilità delle previsioni di piano con la tutela del territorio.

La Giunta Regionale con DGR n°3637/2002 ha fornito le specifiche tecniche e le linee guida per la redazione della cosiddetta "compatibilità idraulica".

Sulla base di tali indirizzi è stato elaborato lo studio di compatibilità idraulica a supporto della 1a Variante al 2° P.I. del Comune di Cittadella, studio che risulta allegato alla presente variante.

7.2 - VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AI SENSI ART.12 D.lgs. N.152/2006. (VAS)

Le analisi svolte all'interno del presente Rapporto Ambientale Preliminare consentono di affermare che la Variante al PI per la localizzazione di una Zona D3 commerciale, risulta complessivamente compatibile con il contesto locale, e sostenibile sia sul piano ambientale che socio-economico, dal momento che non risultano impatti negativi di alcun grado.

La variante si inserisce in un contesto urbano, in coerenza con scelte strategiche delineate dal PATI e più in generale dalla pianificazione sovraordinata, con ricadute che non vanno ad interferire in modo negativo con gli elementi ambientali del territorio.

L'intervento successivo alla variante dovrà contenere soluzioni utili ad assicurare una corretta gestione degli aspetti potenzialmente più sensibili, quali quelli inerenti alle componenti del suolo e sottosuolo, ai recettori sensibili rispetto al rumore, ai volumi di traffico.

Alla luce di quanto esposto nel Rapporto Ambientale Preliminare, appurato che gli impatti della variante sono per la maggior parte di tipo trascurabile e che sono state definite adeguate mitigazioni e misure prescrittive per la fase attrattiva, si può ritenere che la trasformazione risulti sostenibile.

7.3 - NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA (All. "A" par.2.2 D.G.R. n°2299/2014)

Il territorio comunale è interessato da aree S.I.C./Z.P.S. e precisamente dai siti individuati come IT3260018 - "*Grave e Zone umide della Brenta*" (SIC-ZPS), IT3260001 "*Palude di Onara*" (SIC-ZPS) e IT3260022 "*Palude di Onara e corso d'acqua di risorgiva S. Girolamo*" (SIC);

Il Comune ha elaborato, a corredo del PATI Alta Padovana, la "Valutazione d'Incidenza" con le relative prescrizioni anche a carattere generale, che fanno parte integrante delle N.T.O. di P.I. (Parere favorevole n. URB/2008/46 del 25/02/2008 - Gruppo di Esperti costituiti con D.G.R. n. 4043 del 11.12.2007); nella stessa si affermava che "con ragionevole certezza scientifica si possono escludere effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000 e sulle specie e sugli habitat individuati sull'area di studio".

La presente Variante rientra all'interno delle aree valutate a livello di P.A.T.I. in quanto all'interno delle aree potenzialmente "trasformabili" e riguarda un intervento che oltre ad essere esterno ai siti SIC/ZPS (distante minimo mt.3.000 dalle zone sensibili) si limita all'individuazione di un'area di circa mq.7.780 per l'inserimento di una media struttura di vendita contestuale ad una modifica della viabilità di supporto.

Dalle valutazioni eseguite si è arrivati alla conclusione che per gli habitat prioritari significativi dei S.I.C./Z.P.S. sopracitati, per le specie floristiche di importanza comunitaria, nonché per le specie animali, non sono evidenziabili incidenze negative a seguito dell'attuazione degli interventi di progetto in considerazione della distanza di tali interventi dai siti sensibili.

Si è ritenuto non necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi della non necessità di valutazione prevista nell'Allegato A, paragrafo 2.2 punto 23 della DGR 1400/17.

E', quindi, stata predisposta l'"Asseverazione" che è allegata alla presente variante.

7.4 - VARIANTE PARZIALE AL P.T.R.C. (anno 2013) D.G.R. n°427 del 10/04/2013.

La Variante Parziale al P.T.R.C. riguarda l'attribuzione paesaggistica e l'aggiornamento dei contenuti territoriali.

Il Sistema del territorio rurale e della rete ecologica (tav.9 P.T.R.C.) non hanno subito modifiche per quanto riguarda gli ambiti riportati nel P.T.R.C. vigente e quindi la cartografia del P.I. risulta già conforme alla pianificazione di livello superiore.

Per quanto riguarda la parte normativa, il P.T.R.C. non introduce elementi che possano influire sulle N.T.O. predisposte per il P.I., in quanto le stesse risultano già più esaurienti ed aggiornate (con l'introduzione ad esempio delle disposizioni delle Leggi Regionali n°50/2012 e n°4/2015) rispetto alle N.T. del Piano sovracomunale (P.A.T.I.).

ELENCO ELABORATI

Il P.I. è costituito, conformemente all'art. 17/5 della L.R. 11/2004, dai seguenti elaborati:

b) Relazione Programmatica.

c) Elaborati grafici:

| | | |
|----------|---|----------|
| tav. 1 | Carta dei vincoli | 1:10.000 |
| tav. 2 | Carta delle invarianti | 1:10.000 |
| tav. 3 | Carta delle fragilità | 1:10.000 |
| tav. 4.1 | Zonizzazione Intero Territorio | 1:5.000 |
| tav. 4.2 | Zonizzazione Intero Territorio | 1:5.000 |
| tav. 4.3 | Zonizzazione Intero Territorio | 1:5.000 |
| tav. 5.1 | Centro Storico | 1:1.000 |
| tav. 5.2 | Centro Storico | 1:1.000 |
| tav. 6 | Aree per servizi | 1:10.000 |
| tav. 7 | Nuove aree edificabili | 1:10.000 |
| tav. 8 | Invarianza idraulica | 1:10.000 |
| tav. 9 | Rete idrografica | 1:10.000 |
| tav. 10 | Percorsi indicativi recapiti delle acque nuovi interventi edificatori | 1:10.000 |

d) Altri elaborati:

- Norme tecniche operative;
- Repertorio Normativo;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro crediti edilizi;
- Compatibilità idraulica;
- Valutazione di incidenza ambientale (V.Inc.A) – (Asseverazione);
- Verifica di Assoggettabilità ai sensi art.12 D.lgs. N.152/2006.
- Banca dati alfanumerica e vettoriale (che verrà adeguata dopo l'approvazione).

N.B. : Sono evidenziati in grigio gli elaborati modificati con la presente variante.