



COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

P.I.

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 4



Il Sindaco

Dottor Giuseppe Pan

Progettisti

architetto
Damiano Scapin
pianificatore territoriale
Alberto Andreatta

ADOTTATA CON DCC
N. 17 DEL 29.4.13

Aprile 2013

INDICE

	Pagina
1 PREMESSE	2
2 IL PERCORSO AMMINISTRATIVO	2
2 LA VARIANTE N. 1 AL PI: CONTENUTI	2
3 LA VARIANTE N. 2 AL PI: CONTENUTI	4
5 LA VARIANTE N. 3 AL PI: CONTENUTI	4
6 LA VARIANTE N. 4 AL PI: CONTENUTI	4
7 DIMENSIONAMENTO	5
8 AREE CON VINCOLI DECADUTI	7
9 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA	7
10 COMPATIBILITA' IDRAULICA	8
11 AREE A SEVIZI E OPERE PUBBLICHE	8
12 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PI	9
Allegati.	10

1. PREMESSE

Il Piano degli Interventi PI rappresenta la componente operativa del Piano Regolatore Comunale, e la sua evoluzione è in diretta correlazione con lo sviluppo locale e con gli aspetti ambientali, culturali, economici e sociali della città.

L'itinerario che l'amministrazione comunale di Cittadella ha scelto di seguire si è configurato nella logica di restituire in modo coerente e flessibile le linee di pianificazione strutturale tracciate dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale PATI "Alta Padovana".

Nella fase di transizione dal vecchio PRG, il progetto di nuovo PI ha considerato tutte le aree di urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa previste nel PATI e laddove sono previsti interventi che comprendono più unità abitative, anche per fasi, si è scelto di far precedere l'edificazione e la ristrutturazione con Comparti e Piani Attuativi, al fine di garantire il completamento del tessuto insediativo con le necessarie dotazioni territoriali per la collettività e le opportune mitigazioni ambientali.

L'intento è stato quello di dare priorità agli interventi finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano, ovvero funzionali agli obiettivi del ridisegno dei contesti urbani e degli aggregati abitativi.

Inoltre il primo PI ha confermato i limiti fisici alla nuova edificazione ambiti trasformabili individuati con il PATI come descritto all'artt. 82 e 83 delle NTO.

Questo, tenendo altresì in considerazione che nella nuova disciplina urbanistica, il fattore "tempo" (il PI ha un arco temporale di riferimento di 5 anni) acquisisce valore come parametro condizionante l'attuazione delle previsioni urbanistiche operative, nel processo di formazione e attuazione del piano.

Quindi il concetto guida del PI è stato quello di restituire a Cittadella, in coerenza con il PATI, un progetto complessivo, in una prospettiva d'insieme, e non di sola attuazione delle correnti richieste di attori privati, favorendo uno sviluppo sempre più sostenibile come da analisi e valutazioni del PATI.

2. IL PERCORSO AMMINISTRATIVO

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 Camposanmartino. 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.

3. VARIANTE N. 1 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI

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.

4. LA VARIANTE N. 2 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI

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.

5. LA VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI

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.

6. LA VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI

La quarta variante (oggetto della presente relazione di modifica), aggiorna e introduce alcuni temi già trattati nelle precedenti varianti, continuando il percorso di attuazione intrapreso con il primo PI.

La variante tratta poi 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 .

7. DIMENSIONAMENTO

In riferimento al dimensionamento relativo al primo PI le dotazioni di standard primari obbligatori da recepire nelle zone soggette a SUA sono in diminuzione a seguito dello stralcio di alcune nuove aree di espansione.

La variante n. 4 non comporta sostanziali modifiche del dimensionamento di piano in quanto complessivamente porta in lieve diminuzione le zone C2 e C3 ed alcuni ambiti trasformabili.

Tabella 1 – Standard primari e secondari nei PUA

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.

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

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m ²		Totale 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 – 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.
500.397	153.556	206.213	51.277	432.354	32.432	182.005	28.070

Totale standard realizzati al 12.9.2011: m² 1.313.592 (80%)

Totale aree a standard non realizzate: m² 265.345 (20%)

Tabella 7 – Verifica Dimensionamento complessivo Variante n. 3 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	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
	m²
Aree standard residuali da PRG – tab. 7	132.673
Aree a standard previste dal PI: 30,00 m ² /ab	142.084
Standard primari per i nuovi SUA: minimo 15,00 m ² /ab	57.555
TOTALE STANDARD nel PI	332.312
TOTALE ECCEDENZA AREE PER STANDARD	190.228

Pertanto come già verificato nel PI e nelle varianti successive, il piano risulta comunque sovradimensionato rispetto al carico aggiuntivo insediativo che esso propone.

8. 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 $I_t=0,5$ mc/mq.

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

Tabella 8 – Aree con vincolo decaduto e relativi standard

ATO Tipo		ZTO F Sup. (mq)	ZTO nuova mq	Volume mc	Aree standard 1° mq	Aree Standard 2° mq
21	R	5683	5683	2841,5	285	285
13	R	1035	1035	517,5	52	52
13	R	2259	2259	1129,5	113	113
15	P	13627	13627	6813,5	681	681
13	R	1944	1212	606	61	61
13	R	2446	2446	1223	122	122
13	R	4520	4520	2260	226	226
		31514	30782	17651	1540	1540

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.

Con la Variante n. 4 non vengono inserite nuove aree in applicazione dell'art. 134 delle NTO di PI.

9. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU) E AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Nel primo PI la Superficie Agraria Utile trasformata era di **m² 192.900**, con la variante n.1 e 2 il consumo di zona agricola ammontava a circa **m² 207.678**, con varinate 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 pari a **m² 409.893**.

Nella presente variante n. 4 non è stata consumata SAU trasformabile.

Tabella 9 - SAU trasformabile

ATO Tipo		ATO Sup. (mq)	Nuove aree (mq)		
			Complessive	Di cui di P.R.G.	Di cui di P.A.T.I.
1	AM	2.579.326			
2	R	1.331.579	15.286	15.283	- 167
3	R	1.447.277	19.842	18.509	1.333
4	A	13.312.484	27.939		27.939
5	R	1.890.450	7.690		7.690
6	PR	1.293.172	13.041		13.041
13	R	6.982.550	29.090		29.090
14	CS	631.100			
15	PR	2.131.414	78.903		78.903
16	AM	1.003.615			
21	R	2.222.133	27123		27123
22	A	1.839.657			
		36.664.757	218.914	33.792	184.952

Alle aree sopradescritte vanno sommate le nuove zone C3 originate come modifica dei perimetri nell'ambito del 5% che risultano pari a **m² 24.216.**

L'aggiornamento dei dati viene sintetizzato nelle tabelle allegate e nella Tavola 7.

10. 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.

11. AREE A SERVIZI E OPERE PUBBLICHE

In conseguenza dell'assenza di nuove aree di trasformazione nell'ambito del presente PI, viene meno l'esigenza di attuazione obbligatoria di nuove dotazioni di aree per servizi pubblici, tenuto conto dell'attuale rapporto tra abitanti insediati e standards urbanistici esistenti e programmati.

12. ELABORATI DELLA VARIANTE N. 4 AL PI

La variante n. 4 è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa della variante
- Norme Tecniche Operative (articoli modificati)
- Repertorio Normativo
- TAV. 1 Var_2 Carta dei Vincoli - scala 1:10.000
- TAV. 3 Var_1 – Carta delle Fragilità – scala 1:10.000
- TAV. 4.1_2_3 var_4 - Zonizzazione Intero territorio - scala 1:5000
- TAV. 6 var_4 – Aree per Servizi – scala 1:10.000
- TAV. 7 var_4 – Nuove aree Edificabili – scala 1:10.000
- TAV. 11 Var_4 – Localizzazione modifiche – 1:10.000
- La banca dati alfanumerica aggiornata

Rimangono validi, in quanto non oggetto di modifiche, i seguenti elaborati allegati al primo PI e confermati con la prima variante:

- Prontuario Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale
- Registro Crediti Edilizi
- Relazione di Compatibilità Idraulica
- TAV. 2 – Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- TAV. 5/1.2 - Centro Storico scala 1:1000
- TAV. 8 – Compatibilità idraulica – scala 1:10.000
- TAV. 9 - Rete idrografica – 1:10.000
- TAV. 10 – Percorsi indicativi recapiti delle acque nuovi interventi edificatori – 1:10.000

Cittadella, 18.4.2013

IL TECNICO PROGETTISTA
Scapin arch. Damiano

Allegati:

- Elenco nuove aree edificabili
- Elenco ridefinizioni e riduzioni aree
- Errori cartografici
- Elenco riduzione aree trasformabili
- Modifica NTO
- Tabella di sintesi (tav. 7)

N.A	ELENCO NUOVE AREE EDIFICABILI
01/A	C3/69 Via Casaretta - Ampliamento zto e comparto da mq 15188 a mq 15943 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
02/A	B2/84 Via A. Palladio - Ampliamento da mq 8821 a mq 10428

N.B	ELENCO RIDEFINIZIONI E RIDUZIONI ZONE
01/B	C1/073 Via Santa Maria - Riduzione zto da mq 7935 a mq 7726 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
02/B	C3/140 Via Nova - Riduzione zto da mq 9797 a mq 7745 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
03/B	C3/076 Via San Feliciano - Riduzione zto da mq 8277 a mq 6982 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
04/B	C3/107 Via delle Pezze - Riduzione zto da mq 12129 a mq 11639 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
05/B	C3/091 Via Macello - Riduzione zto da mq 25646 a mq 25480 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
06/B	C3/61 e C3/62 Via Papa Luciani - Taglia Incolla Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
07/B	C1/052 Via della Pieve - Riduzione zto di mq 936 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
08/B	C3/139 Via Ca Ovadro - Riduzione zto e comparto da mq 12221 a mq 6750 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
09/B	Modifica scheda annesso rustico in Via Ognissanti
10/B	C3/153 Via Postumia di Ponente - Riduzione zto e comparto da mq 7711 a mq 4971 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
11/B	Riduzione C2/88 in Via Teodorico da mq 8890 a mq 4732
12/B	C3/128 Via Don G. Lago - riduzione zto e comparto da mq 3947 a mq 1985 Aggiornamento Tavola 4.3 - 7 e Repertorio
13/B	Stralcio scheda n. 21 - Lr 11/87 Via Postumia di Ponente
14/B	Recupero annesso rustico in Via Cavin Lungo
15/B	Riduzione ambito scheda n. 132 - Lr 11/87 Via Ca Ovadro
16/B	Recupero annesso rustico in Via Ca Bortolotto

N.C	ERRORI CARTOGRAFICI
1/C	Individuazione edificio schedato (n°12) ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 in Via Volto
2/C	Individuazione edificio schedato (n°13) ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 in Via Michela
3/C	Individuazione edificio schedato (n°50) ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 in Via Cà Bortolotto
4/C	Viene modificato il perimetro dell'area B/2 in via Cà Nave esclusa dal Vincolo paesaggistico poiché la zona residenziale era preesistente all'imposizione del Vincolo, come già indicato nella cartografia del PRG.
5/C	Individuazione edificio schedato (n°64) ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 in Via San Donato
6/C	Individuazione edificio schedato (n°65) ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 in Via Facca
7/C	Individuazione edificio schedato (n°66) ai sensi dell'art. 10 LR 24/1985 in Via Salvo D'Acquisto ;
8/C	L'area a parcheggio di via Facca è errata: viene ripristinata l'originaria zto C3 (ex B3 di PRG)
9/C	Viene riportata l'indicazione corretta del PdL "Facca - Via Chiesa" a seguito dell'approvazione del collaudo finale
10/C	Viene riportato correttamente il parcheggio previsto all'interno dell'ambito C2 soggetto a PUA di via Santa Maria

N.T	ELENCO RIDUZIONE AREE TRASFORMABILI
01/T	Riduzione area trasformabile n° 7 - Via della Pieve
02/T	Riduzione area trasformabile n° 19 - Via Rometta
03/T	Riduzione area trasformabile n° 2 - Via Zucca
04/T	Riduzione area trasformabile n° 2 - Via Bellinghiera
05/T	Riduzione area trasformabile n° 2 - Via Casaretta
06/T	Riduzione area trasformabile n° 12 - Via Borgo di Ponente
07/T	Stralcio area trasformabile n° 3 - Via Borgo di Ponente
08/T	Stralcio area trasformabile n° 24 - Via dell'Olmo
09/T	Riduzione area trasformabile n° 16 - Via Beltramina

N.V	ELENCO ZONE CON VINCOLO DECADUTO
1/V	Nuova zto di tipo C2/131 (mq. 3688) in attuazione dell'art. 136 delle NTO nella zona con vincolo decaduto - area per istruzione lungo Via Palladio e nuova area a parcheggio per il campus scolastico (mq. 8213)

MODIFICA DELLE NTO

Legenda:

XXXXXXXXX = Nuovo testo inserito nelle norme

~~XXXXXXXXX~~ = Testo eliminato dalle norme

Art. 26 – Aree a rischio idraulico e idrogeologico

1. Trattasi di aree ricomprese nel Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta-Bacchiglione adottato con delibera n. 1 del 3 marzo 2004 dal Comitato Istituzionale con riferimento al territorio dei corrispondenti bacini idrografici, e successiva 1^ variante (e delle corrispondenti misure di salvaguardia) adottata con delibera del Comitato Istituzionale n. 4 del 19 giugno 2007 (Gazzetta Ufficiale n.233 del 6 ottobre 2007) e **2^ variante adottata con Delibera n. 3 del 9.11.2012 (GU n. 280 del 30.11.2012).**
2. La mancata o erronea indicazione nel PI di ambiti ed immobili che risultino disciplinati da tale Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico, non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui al presente articolo, compresa quella di salvaguardia, nei suddetti ambiti ed immobili, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo.
3. L'eventuale decadenza del regime di salvaguardia del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico farà venire meno la cogenza della relativa disciplina.

4. Analogamente, l'approvazione del Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le eventuali modifiche apportate in tale sede comporteranno l'automatica introduzione della relativa disciplina nel PI.
5. In queste aree i Comuni dovranno rispettare la disciplina del suddetto Progetto di Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico e le relative norme di salvaguardia.
6. In queste aree potranno essere assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le eventuali classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.
7. Nelle aree indicate come "P1 – pericolosità moderata" è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali in ogni caso dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade).
8. Nelle aree indicate come "P2 – pericolosità media" è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati e prevista la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm rispetto al piano campagna.
9. Saranno pertanto assentiti solo gli interventi compatibili con le Norme di Attuazione del PAI suddetto, secondo le classi di pericolosità e la validità delle norme di salvaguardia stabilite dalla competente Autorità di Bacino.
10. L'art. 5 delle NdA del PAI adottate con la variante del 2012, individua le "zone di attenzione" quali aree in cui vi sono possibili situazioni di dissesto idrogeologico e a cui non sono ancora state associate alcune classi di pericolosità (cfr. Tavv n. 32 e 33 Pai).
11. Le zone di attenzione sono ricomprese all'interno delle aree idonee a condizione già individuate con il PATI Alta Padovana, in diretto recepimento di quanto prescritto dall'Indagine Geologica/Idrogeologica del 5.2.2007 con le Tavole Elaborato 3 – Carta delle Fragilità e Tavola Condizioni Idrauliche, come elementi inseriti nel Quadro Conoscitivo di Piano.
12. Il PI individua nella Tav. 3 – Fragilità del Territorio le aree di cui sopra e identifica quelle idonee a condizione attraverso la suddivisione in sotto-classi (cfr. art. 51 NTO PI).
13. Il PAI costituisce un vincolo sovraordinato agli strumenti urbanistici generali e attuativi.
14. Le successive modifiche del PAI non costituiscono varianti agli strumenti urbanistici, ma sono immediatamente efficaci a partire dalla loro entrata in vigore.

Art. 37 bis – Aree interessate da incendio

1. Il PI individua le aree che sono state interessate da incendio ai sensi dell'art. 10 della L n. 353/2000, con apposita grafia nella Tav. 2 – Carta delle Invarianti.
2. In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui alla citata legge ed il PI verrà aggiornato conseguentemente alla manifestazione di ogni incendio territoriale.

Art. 53 – Aree esondabili o a periodico ristagno idrico (Zone di Attenzione)

1. Il PI conferma nel Comune le aree esondabili o soggette a periodico ristagno idrico già individuate dal PATI. In queste aree sono vietate le opere in sotterraneo.
2. Vengono prescritti gli elementi di mitigazione idraulica che seguono.
3. Per la riduzione della tipologia di dissesto sono necessari:
 - la sopraelevazione del piano campagna interessato da edificazione e dei livelli stradali;
 - congiuntamente al Consorzio di Bonifica competente per territorio, la predisposizione di uno studio finalizzato ad interventi di miglioramento e allargamento della rete idrografica, con eliminazione degli elementi di ostruzione del deflusso idrico (pulizia dei corsi d'acqua, drenaggi, tombinature, paratoie, idrovore, ecc...).
4. In particolare, negli interventi di trasformazione territoriale, si dovrà tenere conto di quanto segue:
 - I. La distribuzione planivolumetrica dell'area dovrà essere preferibilmente definita in modo che le aree a verde siano distribuite lungo le sponde a garanzia e salvaguardia di una idonea fascia di rispetto.
 - II. Le aree a verde dovranno assumere una configurazione che attribuisca loro due funzioni:
 - di ricettore di una parte delle precipitazioni defluenti lungo le aree

- di bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane
- Tali aree possibilmente dovranno:
 - essere poste ad una quota inferiore rispetto al piano stradale circostante;
 - essere idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti con la strada;
 - la loro configurazione planoaltimetrica dovrà prevedere la realizzazione di invasi superficiali adeguatamente disposti e integrati con la rete di smaltimento delle acque meteoriche in modo che i due sistemi possano interagire.
- III. Le superfici impermeabili dovranno essere limitate al minimo. Le pavimentazioni destinate a parcheggio dovranno essere di tipo drenante, o comunque permeabili, realizzate su idoneo sottofondo che ne garantisca l'efficienza, con la sola deroga per le aree destinate ai portatori di handicap e a ridosso della viabilità principale.
- IV. I pluviali delle nuove abitazioni, ove è ragionevolmente possibile, dovranno scaricare superficialmente oppure in pozzi disperdenti collegati in sommità alla rete delle acque meteoriche.
- V. Dovranno essere mantenuti e ripristinati i fossi in sede privata; in area agricola è vietata la tominatura dei fossi fatta eccezione per la costruzione di accessi carrai.
- VI. Gli scoli e fossi esistenti, anche se in sede privata non possono essere oggetto di opere di riduzione se non si prevedono adeguate misure di compensazione e ricostruzione, dovranno essere ricostruiti e non dovranno subire interclusioni e comunque perdere la loro attuale funzione (sia per il volume di invaso che per la funzione di smaltimento delle acque) in conseguenza dei futuri lavori.
- VII. Il piano di imposta dei fabbricati sarà fissato ad una quota superiore di almeno 20-40 cm rispetto al piano stradale o al piano campagna medio circostante. In alternativa, se proprio necessario, i piani interrati saranno impermeabilizzati al di sotto del piano d'imposta di cui sopra e saranno previste aperture (comprese rampe e bocche di lupo) solo a quote superiori e comunque, la quota di riferimento sarà valutata con l'apposito studio di compatibilità idraulica.
- VIII. In riferimento alla pianificazione regionale e specificatamente dei contenuti dei Piani Generali di Bonifica non potranno essere autorizzati interventi di tominamento o chiusura di fossature esistenti, di qualsiasi natura essi siano,
- IX. Le nuove tominature dovranno assicurare la funzione iniziale del fossato sia in termini di volume di invaso che di smaltimento delle portate. A tale scopo per presentare una domanda di tominamento, dovrà essere presentata un'apposita relazione tecnica nella quale sia evidenziata la funzione del fossato e le misure che si intendono adottare per mantenere inalterata la funzione dello stesso in relazione a tutto il bacino limitrofo che serve o può servire. In ogni caso si dovranno preferire diametri di tominatura adeguati. Nel caso di autorizzazione di passi carrai e pedonali, la lunghezza massima non deve superare i 5 metri.
- X. Nel caso siano interessati canali pubblici, consortili, demaniali, o iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, qualsiasi intervento o modificazione della configurazione esistente all'interno della fascia dei dieci metri del ciglio superiore della scarpata o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente, sarà soggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, secondo quanto previsto dal titolo IV (disposizioni di polizia idraulica) del Regio Decreto 368/1904 e 523/1904, e dovrà essere quindi specificatamente autorizzato a titolo di precario, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombra da ostacoli o impedimenti una fascia di larghezza pari a 4 metri da entrambi i lati e che sono assolutamente vietate nuove edificazioni a distanza inferiore a 10 metri.
- XI. Nella realizzazione delle opere pubbliche ed infrastrutture dovranno essere adottati gli indirizzi sopra indicati. In particolare per le strade di collegamento dovranno essere previste ampie scoline laterali e dovrà essere garantita la continuità di deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati.
- XII. Nella realizzazione di piste ciclabili si dovrà evitare, ove possibile, il tominamento dei fossi prevedendo invece il loro spostamento o altre idonee soluzioni e nei percorsi pedonali e ciclabili si dovranno preferire materiali drenanti.
- XIII. Oltre alle N.T.A. del PI nel rilascio dei permessi di costruzione si dovrà tenere conto del Regolamento 2078/ 92 CEE recepito dalla regione Veneto con DRG 427 del 30/01/95 che detta i principi di gestione e tutela del territorio agricolo comprese le indicazioni contenute nei Regolamenti di Polizia Rurale ove approvati.

5. Valgono inoltre le seguenti PRESCRIZIONI:

COD.	FATTORI CONDIZIONANTI	PRESCRIZIONI E VINCOLI
IDR	area fluviale, esondabile o a ristagno idrico (Tav. 3 Fragilità del Territorio)	- non è consentito alcun utilizzo edilizio per una distanza di 10 m dal piede esterno dell'argine maestro o comunque dall'area demaniale qualora più ampia - eventuali interrati, vivamente sconsigliati, saranno ben isolati e privi di accessi dall'esterno (rampe) - mitigazione del rischio idraulico esistente (sopraelevazione del piano campagna e stradale, miglioramento, allargamento della rete idrografica, bacini di laminazione di elevato volume per compensare la sopraelevazione del p. campagna)
RIS	area di risorgiva (Tav. 3 Fragilità del Territorio)	- solo manutenzione e tutela del paesaggio e risorse naturalistiche esistenti - per la manutenzione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistenti disporre di accurata indagine idrogeologica e geologica finalizzata ad accertare l'omogeneità stratigrafica e i parametri geotecnici del terreno - vietati gli interrati - attenzione al drenaggio della falda: possibili assestamenti per consolidazione dei terreni di sedime degli edifici vicini

6. Le disposizioni di cui al presente articolo valgono in tutto il comprensorio del consorzio di Bonifica Acque Risorgive anche se non ricomprese tra le aree esondabili e a pericolo di ristagno idrico.

7. Nelle Zone di Attenzione, considerata la Valutazione delle condizioni di dissesto evidenziate in sede di formazione del PATI e contenute nel Q.C. (Indagine Idrogeologica), si attuano le disposizioni del PAI ed in particolare quanto disposto dall'art. 8, comma 3 – NdA:

- Sono consentiti *"gli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio e di tutela della pubblica incolumità"*.
- È vietato *"in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:"*
 - Eseguire scavi o abbassamenti del piano campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;*
 - Realizzare tombinature dei corsi d'acqua;*
 - Realizzare interventi che favoriscano l'infiltrazione delle acque nelle aree franose;*
 - Costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;*
 - Realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;*
 - Realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.*

8. La individuazione grafica relativa alle zone di attenzione è riportata nella cartografia del PI nella Tav. 3 – Fragilità del Territorio ed anche nella Tav. 1 – Vincoli e Pianificazione territoriale, nonché nelle Tavv. 4 – Zonizzazione.

9. Nelle Zone di Attenzione interessate da pianificazione urbanistica, il Comune valuta la compatibilità degli interventi con le prescrizioni di cui al precedente art. 51.

Art. 99 – Destinazioni d'uso zone residenziali di tipo B e C.

1. Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza. Sono ammesse (fatto salvo quanto riportato in norme specifiche o in schede di intervento di dettaglio del PI), destinazioni d'uso diverse con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- al piano terra: negozi, attività direzionali, magazzini, depositi commerciali, laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori o odori molesti.
- al piano primo interrato o seminterrato: magazzini e depositi commerciali e direzionali;

- ai piani emergenti, oltre al piano terra, entro il limite di 1/3 del volume computabile ai sensi di quanto definito dal R.E.C.: attività direzionali, commerciali e laboratori artigianali i cui impianti non producano rumori od odori molesti e compatibili con la residenza.
- Senza limiti di cui ai precedenti punti sono ammessi: autorimesse pubbliche o private, alberghi, pensioni, trattorie e ristoranti; cinema, teatri ed altri luoghi di svago.
 - E' consentito l'artigianato di servizio limitatamente alle seguenti attività: corniciaio, sarto, calzolaio, gelaterie, barbieri, parrucchieri, estetiste;
 - Sono ammesse altresì le lavorazioni artigianali di prodotti tipici locali strettamente legati alla cultura e alla tradizione del territorio.
- 2. E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti e legittimate o concessionate alla data di adozione del presente PI che eccedono i limiti di cui al precedente comma.
- 3. Per ogni fabbricato, o complesso di fabbricati, dovranno essere previsti appositi spazi a parcheggio in conformità a quanto disposto dal successivo art. 137 delle presenti norme.
- 4. Ove non sia possibile reperire tali superfici nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non sia possibile da parte del richiedente, reperire in loco aree private da vincolare a tale destinazione, il Comune può individuare tra gli spazi pubblici previsti dal Piano, quelli funzionalmente coerenti con la localizzazione dell'intervento, con la conseguente realizzazione delle opere da parte del richiedente o monetizzazione dei relativi oneri.
- 5. Sono esclusi dalle zone residenziali in genere (A, B, C): industrie, ospedali, macelli e spazi ad essi funzionali, stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici e tutte quelle attività che a giudizio del Consiglio Comunale, previa acquisizione del competente parere dell'Asl, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
- 6. all'interno di queste zone residenziali ricomprese nei centri abitati delle frazioni **e del capoluogo**, sono vietate le destinazioni d'uso che prevedono la preparazione e distribuzione di prodotti alimentari cotti e trasformati come fast-food tipo kebab, take-away e simili, anche attraverso distributori automatici. In tali zone sono inoltre vietate le sale giochi ed i sexy-shop.

Art. 109 – Attività produttive: Zone D

1. In tali zone sono vietati i nuovi insediamenti produttivi la cui attività sia assoggettata alla procedura di V.I.A. di cui alle tabelle A1, A2, C3bis della L.R. 10/99 e s.m.i.
2. Per gli impianti previsti dall'allegato C4 della LR n. 10/99, assoggettati alla procedura di verifica di cui all'art.7 della stessa legge regionale, è necessaria una preventiva deliberazione di assenso del Consiglio Comunale.
3. Gli allegati A1, A2, C3bis e C4 della LR n. 10/99 sono riportati in appendice alle presenti norme (**Allegato 2**).
4. Per i nuovi insediamenti classificati come industrie insalubri di prima e seconda classe e contenuti nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 05.09.1994, che si allega in appendice alle presenti norme (**Allegato 3**), valgono le seguenti disposizioni:
5. tutte le attività sottolineate sono ammesse direttamente;
6. tutte le attività non sottolineate sono ammesse previa deliberazione di assenso del Consiglio Comunale.
7. Per le attività esistenti di cui alle tabelle A1, A2, C3 bis e C4 della LR n. 10/99 e quelle classificate come insalubri di cui al DM 5.9.94 alla data di entrata in vigore del presente PI, sono consentiti gli interventi edilizi soltanto nei siti originari secondo i parametri urbanistici ed edilizi di zona.
8. Sono comunque da rispettare le disposizioni di cui alla L.R. n. 15/04 per le attività commerciali.
9. Nelle Z.T.O. D sono escluse le residenze, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio, in misura non superiore ad 1 residenza per unità produttiva e con volume massimo complessivo pari a 500 mc. per unità produttiva.
10. Negli elaborati grafici del PI sono riportate le aree su cui si possono insediare le strutture commerciali Medio-Grandi così come definite ai sensi della LR 15/2004 e localizzate con DCC n. 17 del 3.4.2006.
11. **In tutte le ZTO D sono sempre ammessi gli impianti di produzione energetica**

fotovoltaica sia su superficie libera che nei fabbricati con disposizione degli elementi in copertura e in facciata.

Art. 114 - ZTO D4 - Insediamenti per impianti agro-industriali

1. Destinazioni consentite: produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e attività di servizio al settore primario. E' consentita la realizzazione di volume residenziale per l'abitazione del conduttore o del proprietario. Tale volume non deve essere superiore a 500 mc.
2. Per gli impianti ritenuti "pericolosi" valgono le vigenti disposizioni legislative in materia.
3. I fabbricati dovranno essere realizzati secondo i caratteri tipologici e ambientali dell'edificazione in zona agricola. Pertanto dovranno essere utilizzati materiali, colori e tipologie costruttive tradizionali.
4. L'area oggetto di intervento dovrà essere delimitata da alberatura d'alto fusto.
- ~~5. Gli interventi in zona D4 sono soggetti, per quanto previsto, alle disposizioni di cui all'art. 6 della LR 24/85.~~
6. Devono essere rispettati i seguenti parametri:
 - Modalità di intervento: edilizio diretto.
 - Altezza massima dei fabbricati (H): 10,00 ml.
 - Rapporto di copertura (Rc): massimo 40% della superficie territoriale.
 - Distanza dai confini (Dc): minima di 5,00 ml. E' consentita, previo accordo tra i confinanti, l'edificazione in aderenza. Distanze inferiori sono consentite per le costruzioni di apparecchiatura speciali ed impianti strettamente connessi con la funzionalità della produzione, con la sicurezza ed il miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.
 - Distanza dalle strade: minimo ml 10,00. Vanno comunque rispettate le vigenti disposizioni legislative in materia. Distanze inferiori sono consentite per le costruzioni di apparecchiatura speciali ed impianti strettamente connessi con la funzionalità della produzione, con la sicurezza ed il miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.