



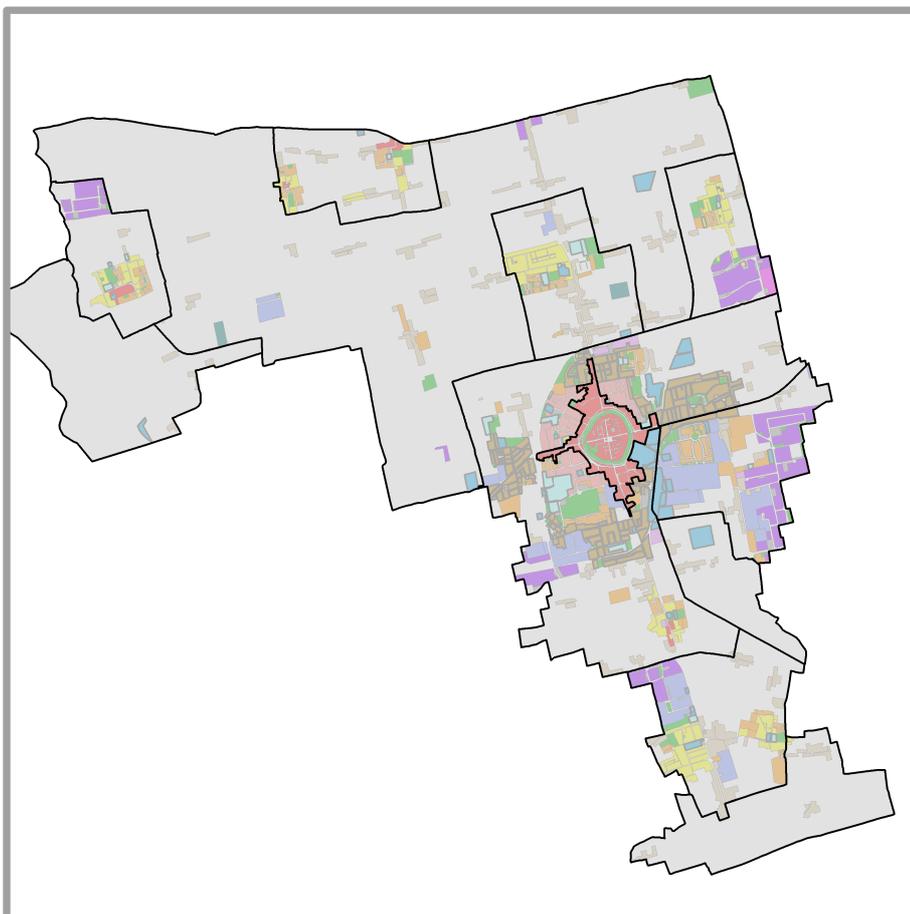
**COMUNE DI CITTADELLA**  
Provincia di Padova

**P.I.**

Elaborato

**RELAZIONE**

# **PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 5**



-----  
**Il Sindaco**

Dott.  
Giuseppe Pan

-----  
**Progettisti:**

architetto  
Damiano Scapin

ADOTTATA CON  
DCC N° ... DEL .....

APPROVATA CON  
DCC N° ... DEL .....

## INDICE

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

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

La variante tratta i seguenti argomenti:

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

## **7. LA VARIANTE N. 5 AL PIANO DEGLI INTERVENTI: CONTENUTI**

La quinta variante al PI, oggetto della presente relazione, contiene i seguenti tematismi:

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

I dettagli relativi alle modifiche sono contenuti nell'Allegato A alla presente relazione ed indicati nell'Atlante Modifiche.

In sintesi le superfici modificate risultano essere:

Zone	C1	C2	C3	D4	Trasform.
Area in diminuzione	1.200	36.209	6.860	197	65.614

## 8. DIMENSIONAMENTO

In riferimento al dimensionamento relativo al primo PI, le dotazioni di standard primari obbligatori da recepire nelle zone soggette a PUA sono ancora in diminuzione a seguito dello stralcio di alcune nuove aree di espansione previste nel piano iniziale del 2010 e poi sottratte con le varianti seguenti.

La variante n. 5 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 <sup>2</sup> /mb	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup> /ab
7,00	8,00	5,00	5,00	5,00

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

Tabella 2 – Verifica standard primari nei PUA del primo PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m <sup>2</sup>		Totale m <sup>2</sup>
		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
<b>Totale</b>				<b>60.360</b>

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

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m <sup>2</sup>		Totale m <sup>2</sup>
		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
<b>Totale</b>				<b>53.576</b>

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

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m <sup>2</sup>		Totale m <sup>2</sup>
		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
<b>Totale</b>				<b>56.325</b>

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

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m <sup>2</sup>		Totale m <sup>2</sup>
		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
<b>Totale</b>				<b>58.710</b>

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

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m <sup>2</sup>		Totale m <sup>2</sup>
		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
<b>Totale</b>				<b>57.555</b>

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

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m <sup>2</sup>		Totale m <sup>2</sup>
		Park	Verde	
C2	294.531/150 = 1964 ab	13.748	15.712	29.460
C3	135.226/150 = 902 ab	6314	7216	15.530
C4	14.592/150= 97 ab	679	776	1.455
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
<b>Totale</b>				<b>53.795</b>

Tabella 8 – Aree a standard residuali

Verde Pubblico m <sup>2</sup>		Parcheggio m <sup>2</sup>		Attrezzature Collettive m <sup>2</sup>		Istruzione m <sup>2</sup>	
Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.
506.308	153.556	206.213	51.277	432.354	32.432	182.005	28.070

Totale standard realizzati al 12.9.2011: m<sup>2</sup> 1.319.503

Totale aree a standard non realizzate: m<sup>2</sup> 221.920\*

\* risultato da m<sup>2</sup> 265.335 – m<sup>2</sup> 43.415 (aree con vincolo decaduto)

Tabella 9 – Verifica Dimensionamento complessivo Variante n. 5 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
<b>Totale Abitanti</b>	<b>3506</b>
Dotazione di area per standard (ex. LR 11/2004)	30 m <sup>2</sup> /ab
Standard per aree residenziali (3506 x 30)	m <sup>2</sup> <b>105.180</b>
Standard per aree produttive	m <sup>2</sup> <b>7.654</b>
Standard per aree commerciali/direzionali	m <sup>2</sup> <b>29.250</b>
<b>Totale aree a standard previste dal PI</b>	m <sup>2</sup> <b>142.084</b>

	m <sup>2</sup>
Aree standard residuali da PRG – tab. 8	221.920
Standard primari per i nuovi SUA: minimo 15,00 m <sup>2</sup> /ab	53.795
<b>TOTALE STANDARD nel PI</b>	<b>275.715</b>
<b>TOTALE ECCEDENZIA AREE PER STANDARD</b>	<b>+ 133.631</b>

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

## 9. 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, 3 e 4, a seguito dell'applicazione del citato art. 134 delle NTO sono riportate nella Tabella che segue:

Tabella 10 – Aree con vincolo decaduto e relativi standard

ATO Tipo		ZTO F Sup. (mq)	ZTO C2 nuova mq	Volume mc	Aree standard 1° mq	Aree Standard 2° mq
21	R	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
13	R	11.901	3688	5950	714	714
		<b>43415</b>	<b>34470</b>	<b>23601</b>	<b>2254</b>	<b>2254</b>

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. 5 non vengono inserite nuove aree in applicazione dell'art. 134 delle NTO di PI.

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

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

Con la Variante n. 4 non è stato previsto consumo di sau aggiuntiva, mentre con la presente variante viene previsto un aumento della SAU trasformabile, a seguito della diminuzione delle aree previste come edificabili, che passano da zto C2 a zona agricola: si tratta di una diminuzione di mq. 42.082 che portano la SAU traformabile a **m<sup>2</sup> 176.832**, pari al 43% del limite massimo di Pati (m<sup>2</sup> 409.893).

Tabella 11 - 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	36.821		36.821
16	AM	1.003.615			
21	R	2.222.133	27123		27123
22	A	1.839.657			
		<b>36.664.757</b>	<b>176.832</b>	<b>33.792</b>	<b>143.040</b>

Alle aree sopradescritte vanno sottratte le zone C3 che diminuiscono di **m<sup>2</sup> 6.860**, ma che rimangono all'interno degli ambiti ad edificazione diffusa e quindi non incidono nella SAU.

L'aggiornamento dei dati viene sintetizzato nella Tavola 7 di variante.

## 11. 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.

La variante n. 5 non individua nuove aree da assoggettare a verifica di compatibilità idraulica.

## 12. 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.

## 13. ELABORATI DELLA VARIANTE N. 5 AL PI

La variante n. 5 è composto dai seguenti elaborati, che integrano il PI:

- Relazione Illustrativa della variante
- Norme Tecniche Operative (articoli modificati)
- Repertorio Normativo
- TAV. 4.1\_2\_3 var\_5 - Zonizzazione Intero territorio - scala 1:5000
- TAV. 6 var\_5 – Aree per Servizi – scala 1:10.000

- TAV. 7 var\_5 – Nuove aree Edificabili – scala 1:10.000
- Atlante modifiche – 1:5.000
- Scheda 153 – Recupero Annessi Rustici
- La banca dati alfanumerica aggiornata

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

- Prontuario Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale
- Registro Crediti Edilizi
- Relazione di Compatibilità Idraulica
- TAV. 1 var\_1 – Carta dei Vincoli – scala 1:10.000
- TAV. 2 – Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- TAV. 3 var\_1 – Carta delle Fragilità – scala 1:10.000
- TAV. 5/1.2 - Centro Storico scala 1:1000
- TAV. 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, 19.3.2014

IL TECNICO PROGETTISTA  
Scapin arch. Damiano

*Allegati:*

- All. A – Elenco modifiche
- All. B – modifica NTO

n. proposta	ELENCO NUOVE AREE EDIFICABILI
1	C3/114 via Case Bianche - Ampliamento da mq 14.005 a mq 14.351
2	Nuova C3/168 obbligo Comparto - via Beltramina - mq. 700
3	C3/129 via Cavin dei Carli - Ampliamento da mq 2.013 a mq 2.167
4	C3/096 via Bellinghiera - Ampliamento da mq 13.239 a mq 13.512
5	C3/125 via Bolzonella - Ampliamento da mq 30.691 a mq 31.437

n. proposta	ELENCO RIDEFINIZIONI E RIDUZIONI ZONE
6	C3/013 via Basse del Brenta - Riduzione zto da mq. 9.073 a mq. 7081
7	Recupero Annessi Agricoli Dismessi Individuazione nuova Scheda n.153 - via Vecchia di Bassano
8	C3/014 via Ca' Michieli - Riduzione zto da mq. 9.274 a mq. 9.000
9	ZTO D4/001 via Salve Regina - Riduzione zto da mq. 30.677 a mq. 30.470
10	C3/108 via Nicoletti - Modifica perimetro Comparto interno
11	Recupero Annessi Agricoli Dismessi - Modifica scheda n. 42 in via Ca' Giustinian
12	C3/139 via Ca' Ovadro - Suddivisione Comparto
13	C3/154 via Belvedere - Riduzione zto e Comparto da mq. 6.293 a mq. 4.653
14	Recupero Annessi Agricoli Dismessi - Stralcio indicazione dalla porzione di immobile esclusa dalla scheda n. 88 (via Cavin dei Pinei)
15	ZTO C1/023 via Belvedere - Modifica perimetro (sup invariata mq. 25.108
16	C3/097 via Bellinghiera - Suddivisione Comparto e Riduzione zto da mq. 4.519 a mq. 4409
17	C3/149 via Bellinghiera - Riduzione zto e comparto da mq. 4.320 a mq. 1.337
18	C1/078 via Case Bianche - Riduzione zto da mq. 3087 a mq. 1.614 e passaggio corrispondente superficie in Area per l'Istruzione (sup. mq. 5.931)
19	C3/124 via San Rocco - Riduzione zto da mq. 15.507 a mq. 15.206
20	C3/107 via delle Pezze - Riduzione zto e comparto da mq. 12.129 a mq. 11.175 (Comparto (8) residuo mq. 1.639)
21	C2/107 via dell'Olmo - Riduzione zto da mq. 75.754 a mq. 33.104 (compreso riduzione richiesta n. 22)
22	C2/107 via dell'Olmo - Riduzione zto da mq. 75.754 a mq. 33.104 (compreso riduzione richiesta n. 21)
23	Modifica art. 28 delle NTO del PI e art. 2 dell'Allegato 5 - Norme per il recupero degli annessi rustici dismessi.

n. proposta	ELENCO RIDUZIONE AREE TRASFORMABILI
24	Stralcio Area Trasformabile n. 02 - via Zucca
25	Riduzione Area Trasformabile n. 15 - via Ungaretti
26	Riduzione area Trasformabile n. 07 - via A. Moro
27	Riduzione area Trasformabile n. 25 - via Nova
28	Riduzione area Trasformabile n. 05 via del Lazzareto e n. 14 via Casaretta

n. proposta	AGGIORNAMENTO CARTOGRAFIA
A. C. 01	Viene tolto l'asterisco nelle zto C3 di Via S. Bernardo in quanto trattasi di vincolo posto in sede di variante al PRG nel 2006 che attualmente è stato superato con il PI, che ha aggiornato la norma sugli insediamenti zootecnici in attuazione della DGRV n. 3178/2004.
A. C. 02	Togliere la ZTO C3 in Via della Salute in riduzione dell'ambito C3/42 in quanto nella precedente var.3 al PI ne era stata tolta una sola porzione.
A. C. 03	Aggiornamento cartografico per inserimento previsioni Variante P.I. "Piano Alienazioni aree Ca' Onorai (via delle Acacie).
A. C. 04	Correzione limite Vincolo Paesaggistico Corsi d'Acqua DLgs 42/2004 art. 42 lett. C) esclusione aree ex B3 preesistenti alla istituzione del vincolo (via Sansughe).
A. C. 05	Individazione sede stradale della Viabilità pubblica di via Vegra nella C3/032.

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**VARIANTE N. 5  
NORME TECNICHE**

**MODIFICA DELLE NTO**

**XXXXXXXXX = Nuovo testo inserito nelle norme**

**~~XXXXXXXXX~~ = Testo eliminato dalle norme**

.... omissis .....

## **Art. 28 – Cave abbandonate e dismesse**

1. Sarà osservata la disciplina vigente in materia per quanto concerne gli interventi di messa in sicurezza e gli interventi di recupero ambientale (rinverdimento, restituzione all'uso agricolo, ispessimento arboreo, laghetti, ecc.).
2. In tali aree è ammesso l'utilizzo fondiario agricolo e, in alternativa, anche progetti ambientali di connessioni ecologiche per la riqualificazione delle cave, attraverso siepi, filari alberati e aree boscate tra il fiume e gli scali e i paleoalvei del territorio. Possono altresì essere realizzati percorsi tra le cave e i siti pregevoli dal punto di vista naturalistico e storico – architettonico presenti all'interno del Brenta.
3. E' possibile inoltre prevedere il recupero delle cave abbandonate e dismesse attraverso interventi di rinaturalizzazione mirata, nel rispetto della disciplina vigente. I principi da adottare in tali interventi dovranno essere finalizzati alla accelerazione dei tempi di rinaturalizzazione; la progettazione naturalistica impiegherà le risorse vegetali autoctone.
4. Le opere di recupero saranno finalizzate alle specifiche destinazioni d'uso delle aree di cava, concordate con l'AC e sottoposte a SUA e potranno anche interessare aree limitrofe rispetto a quelle definite dal perimetro della cava.
5. Le forme di recupero per i bacini idraulici saranno individuate dall'Autorità Idraulica Regionale secondo le specifiche finalità assegnate ai medesimi. Anche nel recupero ad uso agricolo dovrà essere prevista la creazione di elementi di incremento del valore paesaggistico e faunistico quali filari, siepi e siepi arborate. Il recupero ambientale ad uso ricreativo e a verde pubblico attrezzato sarà volto alla realizzazione di aree destinate ad accogliere servizi ed attrezzature a funzione ricreativa; in tal caso la superficie interessata da pavimentazioni impermeabili non dovrà superare il 15% dell'area destinata ad uso ricreativo. Nel caso di eventuali parziali destinazioni ad uso insediativo quali servizi, attività industriali e produttive in generale e abitazioni, la sistemazione definitiva dovrà in ogni caso garantire l'equilibrio idrogeologico dell'area residua.
6. In tali aree sono ammessi interventi di livellamento del fondo anche con riporto di terreno vegetale nel rispetto della disciplina che norma le terre e rocce da scavo. Questa possibilità è comunque connessa ad una documentata esigenza di utilizzo del fondo ed in relazione ad un dimostrato interesse pubblico dell'intervento riconosciuto e concordato con l'Amministrazione Comunale.

.... omissis .....

## **ALLEGATO 5 – Norme per il recupero degli annessi rustici dismessi**

### **Art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le norme del presente allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. , ora del PI, si applicano agli annessi rustici ricadenti esclusivamente nelle ZTO E - agricole ai sensi della L.R. N° 11/2004 e come definite dal PI vigente che hanno perso la funzionalità ai fini dell'attività agricola ai sensi dell'art. 97 delle NTO di PI.

Le attività consentite per il recupero degli annessi rustici sono limitate alla residenza e alle attività artigianali di servizio o professionali compatibili con la residenza, con esclusione di attività industriali e commerciali.

Gli immobili dichiarati non più funzionali ed oggetto della presente disciplina sono quelli indicati nelle allegate planimetrie tavv. N° 4.1 – 4.2 – 4.3 in scala 1 : 5.000 ed oggetto di specifiche schede di progetto già approvate con le seguenti varianti:

- DGRV n. 1323 del 25.5.01
- DGRV n. 2226 del 17.7.2007.

## **Art. 2 - INTERVENTI AMMESSI**

Gli interventi consentiti per ciascun annesso sono quelli definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001 punti a), b), c), d), come specificati dall'art. 49 7 del Regolamento Edilizio, secondo le indicazioni contenute nelle allegatede schede per gli interventi contenenti le specifiche prescrizioni grafiche e normative.

Devono comunque essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

- gli interventi sugli annessi rustici non devono aumentare la superficie coperta esistente dichiarata non più funzionale ed indicata nelle singole schede;
- i progetti per il recupero devono inoltre contenere gli elementi elencati al capitolo 2 del vigente Regolamento Edilizio comunale per l'ottenimento del Permesso a costruire (o in alternativa la Denuncia di Inizio Attività se ricorre la fattispecie);
- i nuovi accessi carrai a servizio delle nuove unità edilizie dovranno essere arretrati di 5,00 m dal ciglio stradale.
- ~~è comunque sempre vietata la demolizione e ricostruzione degli immobili; \*~~
- è consentito l'uso residenziale e le attività artigianali di servizio o professionali compatibili con la residenza, con esclusione di attività industriali e commerciali.

## **Art. 3 - USO DEI MATERIALI**

Per gli interventi ammessi, oltre a quanto indicato nelle schede per gli interventi, si devono osservare le prescrizioni di seguito riportate nell'uso dei materiali:

1. muratura: laterizio, pietra naturale (cava), sasso levigato (fiume), mista.
2. solai: latero-cemento, legno.
3. copertura: a due falde, in coppi.
4. intonaco esterno: intonaco di calce o similare.
5. intonaco interno: intonaco di calce o similare.
6. infissi esterni: in legno naturale o tinteggiato.
7. infissi interni: in legno naturale o tinteggiato.
8. grondaie: semicircolari con esclusione di materiali plastici.

## **Art. 4 - VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'**

Il rilascio del Permesso a costruire (o in alternativa la Denuncia di Inizio Attività se ricorre la fattispecie) per la realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme, è subordinato alla costituzione di un vincolo di non edificabilità di nuovi annessi rustici sul fondo, così come individuato nelle planimetrie catastali allegatede alle singole schede, fino alla variazione dello strumento urbanistico generale per l'area interessata.

## **Art. 5 - COMPRAVENDITE**

Dalla data di adozione della presente Variante, la vendita dei terreni costituenti il fondo individuato dalle singole schede, o di porzioni di esso, prima del rilascio del Permesso di costruire (o in alternativa della Denuncia di Inizio Attività se ricorre la fattispecie) per la trasformazione prevista dalla presente variante, comporta il venir meno dei benefici previsti e la non ammissibilità del rilascio del titolo autorizzativo, nel caso in cui non sia stato trascritto nei registri immobiliari e citato nell'atto di compravendita il vincolo di cui al precedente art. 4.

## **Art. 6 - REGIME DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Per il rilascio del Permesso di costruire (o in alternativa la Denuncia di Inizio Attività), si dovrà provvedere al pagamento degli oneri totali, determinati con valori tabellari vigenti ai sensi della L.R. N° 61/1985, senza alcuna riduzione.