COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

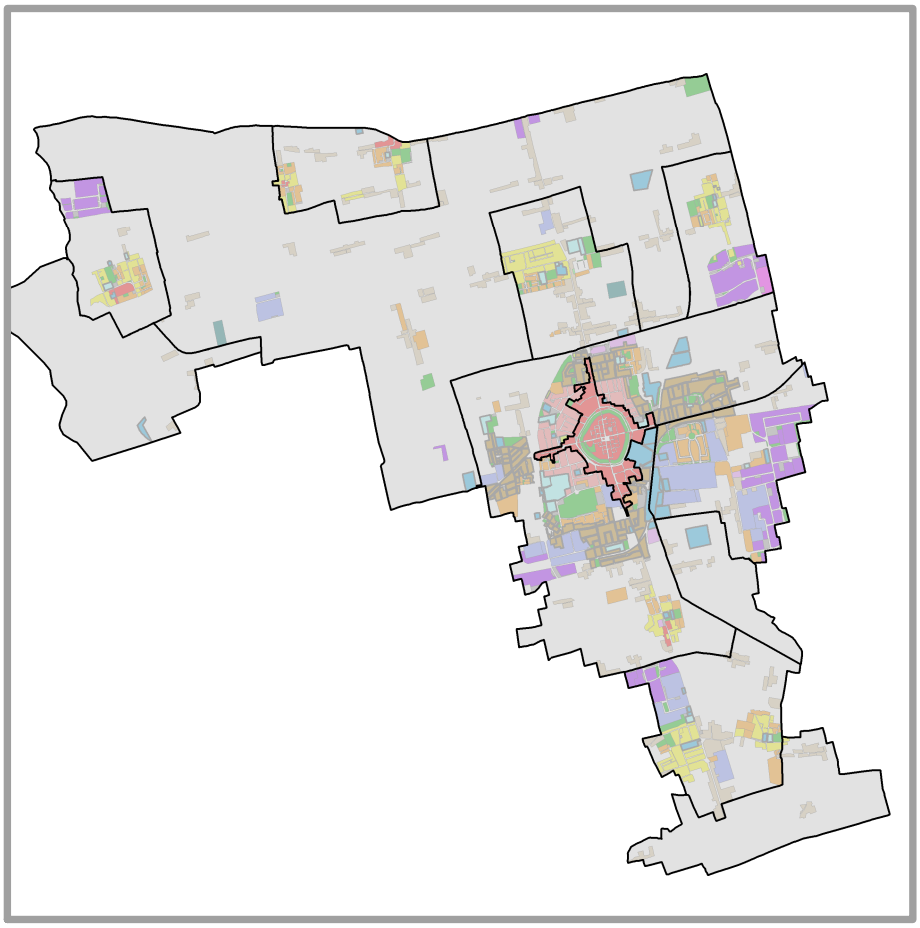
P.I.

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N° 8

Allegati: **ALL. 1 Proposta Modifica n. 1**
ALL. 2 Proposta Modifica n. 2



Il Sindaco Reggente
dott.
Luca Pierobon

Progettisti
architetto
Damiano Scapin

Gennaio 2016

1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

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".

Il tematismo relativo al sistema produttivo in generale è stato affrontato sia nel PATI Alta Padovana che nel PI sin dalla sua prima approvazione nel 2010.

La presente variante (n. 6) si occupa di definire nel dettaglio il sistema produttivo commerciale, in attuazione delle disposizioni regionali approvate con LR n. 50/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto”

Il percorso amministrativo del nuovo Piano regolatore è stato il seguente:

- con Conferenza dei Servizi tenutasi in data 27.5.2009 il Comune di Cittadella si è dotato di P.A.T.I. assieme ai Comuni di Fontaniva, Tombolo, Galliera Veneta e Campo San Martino. Il PATI è divenuto efficace, ai sensi dell’art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004 decorsi i 15 giorni dalla data della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, (BUR n. 86 del 20.10.2009 - DGRV n. 2895 del 29.9.2009).
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 12.7.2010 è stato approvato il primo Piano degli Interventi PI, efficace dal 23.8.2010 a seguito della pubblicazione nell’albo pretorio comunale (ai sensi dell’art 18 della LR 11/2004).

In conformità con gli indirizzi del Documento preliminare del Sindaco e per darne attuazione concreta, sono state approvate poi le successive varianti:

- variante n. 1 approvata con DCC n. 40 del 12.9.2011;
- variante n. 2 approvata con DCC n. 2 del 12.3.2012,
- variante n. 3 approvata con DCC n. 57 del 23.11.2012;
- variante n. 4 approvata con DCC n. 35 del 2.8.2013;
- variante n. 5 approvata con DCC n. 36 del 29.9.2014;
- variante n. 6 approvata con DCC n. 43 del 24.11.2014:
- variante n. 7 approvata con DCC n. 49 del 21.12.2015.

2. LA VARIANTE N. 8 AL PI – CONTENUTI E ITER

La presente variante è riferita esclusivamente a due modifiche in attuazione alle previsioni già stabilite dal Pati Alta Padovana e più precisamente:

1. Alla modifica di una porzione di territorio in attuazione delle previsioni già stabilite dal Pati Alta Padovana, con trasformazione di un'area di circa **mq. 38.450** da Agricola compresa in Ambito Trasformabile in ZTO D3 (per una quota pari a mq. 22.190) e in ZTO F (per la quota pari a mq. 16.260), da assoggettare ad unico PUA convenzionato.
   Alla richiesta è stato allegato un Atto unilaterale d'obbligo contenente gli impegni che il proponente si assumerà dopo l'approvazione della variante da parte del Consiglio Comunale.
2. Alla modifica di una porzione di terreno nei pressi del centro di Cittadella interessata da edifici gia individuati come Opere Incongrue, con trasformazione della medesima area di circa **mq. 36.022**, da Zona D1-Produttiva a Zona C/2-Residenziale, da assoggettare ad unico PUA convenzionato, in attuazione alle previsioni già stabilite dall'art. 81 delle N.T.O. del P.I. vigente e art. 64 delle N.T. del P.A.T.I.;

In sintesi le superfici modificate risultano essere:

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

Il procedimento amministrativo di formazione ed approvazione della presente variante seguirà le disposizioni di cui all'art. 18 della LR 11/2004 fino all'approvazione finale.

3. 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. 8 comporta modifiche del dimensionamento di piano in quanto complessivamente porta in aumento la zona D3 e viene inoltre aumentata anche la zto F – aree per servizi.

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

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

Nei nuovi PUA è sempre obbligatorio il reperimento degli standard primari.

La quota di standard secondario può essere reperito o, in alternativa, monetizzato secondo i valori fissati dal Comune di Cittadella.

Tabella 2 – Verifica standard primari nei PUA del primo PI

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

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

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m^2		Totale m^2
		Park	Verde	
C2	285.684/150 = 1.905 ab	13.332	15236	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 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 5 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m^2		Totale m^2
		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
Totale				**53.795**

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

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m^2		Totale m^2
		Park	Verde	
C2	258.952/150 = 1726 ab	12.082	13.808	25.890
C3	135.226/150 = 862 ab	6.034	6.896	12.930
C4	14.592/150= 97 ab	679	776	1.455
D3	7.530 x 1	3.675	3.675	7.350
Totale				**47.625**

Tabella 9 – Verifica standard primari nei PUA della variante n. 8 PI

ZTO	Superficie Territoriale	Standard primari m^2		Totale m^2
		Park	Verde	
C2	285.952/150 = 1907 ab	13.349	15.256	28.605
C3	135.226/150 = 862 ab	6.034	6.896	12.930
C4	14.592/150= 97 ab	679	776	1.455
D3	22.190 x 1	12.000	10.190	22.190
Totale				**65180**

Tabella 10 – Aree a standard residuali

Verde Pubblico m^2		Parcheggio m^2		Attrezzature Collettive m^2		Istruzione m^2	
Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.
506.308	153.556	206.213	51.277	432.354	32.432	182.005	28.070

Totale standard realizzati al 12.9.2011: m^2 1.319.503
Totale aree a standard non realizzate: m^2 221.920*

* risultato da m^2 265.335 – m^2 43.415 (aree con vincolo decaduto)

Tabella 11 – Verifica Dimensionamento complessivo Variante n. 8 PI

Standard per abitanti insediati	n. Ab. insediabili
Abitanti nelle Ato Ambientali (AM): 1-16	68
Abitanti nelle Ato Residenziali (R): 2-3-5-13-21	2.787
Abitanti nell'Ato Centro Storico (CS): 14	29
Abitanti nelle Ato Agricole (A): 4-22	235
Abitanti nelle Ato Produttive (P): 6-15	387
Totale Abitanti	**3.506**
Dotazione di area per standard (ex. LR 11/2004)	30 m^2/ab
Standard per aree residenziali (3506 x 30) m^2	**105.180**
Standard per aree produttive m^2	**7.654**
Standard per aree commerciali/direzionali m^2	**29.250**
Totale aree a standard previste dal PI m^2	**142.084**

	m^2
Aree standard residuali da PRG – tab. 10	221.920
Standard primari per i nuovi SUA: minimo 15,00 m^2/ab	47.625
TOTALE STANDARD nel PI	**269.545**

TOTALE ECCEDENZA AREE PER STANDARD	**127.641**

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.

4. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

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

Con le Variante n. 4 e 6 (piano commercio) non è stato previsto consumo di sau aggiuntiva, mentre con la variante 5 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 m^2 42.082 che portano la SAU trasformabile a **m^2 176.832**, pari al 43% del limite massimo di Pati (m^2 409.893).

Con la variante 7 è stata ulteriormente aumentata la SAU trasformabile a seguito della riduzione di ZTO C2 per m^2 35.579, che portano la Sau a **m^2 141.253** (34% Sau Pati).

Con la variante 8 la SAU trasformabile viene diminuita per la trasformazione da agricola in zona D e F della superficie di mq. 38.450 risultando pari a **m^2 179.883** (43% Sau Pati).

Tabella 12 - 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	12.487	18.509	-6.022
4	A	13.312.484	22.540		22.540
5	R	1.890.450	5.690		5.690
6	PR	1.293.172	10.333		10.333
13	R	6.982.550	63.099		63.099
14	CS	631.100			
15	PR	2.131.414	27.853		27.853
16	AM	1.003.615			
21	R	2.222.133	21.651		21.651
22	A	1.839.657			
		36.664.757	**179.883**	**33.792**	**146.091**

L'aggiornamento dei dati viene sintetizzato nella Tavola 7 di variante (aggiornato dopo l'approvazione finale in consiglio comunale).

5. 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. 8 individua nuove aree da assoggettare a verifica di compatibilità idraulica in sede di approvazione del PUA.

6. AREE A SERVIZI E OPERE PUBBLICHE

La variante 8 al PI individua il nuovo ambito classificato con ZTO F (04) – aree per l'istruzione e questo incrementa le superfici destinate a servizi collettivi.

Contestualmente l'attuazione del PUA porterà alla realizzazione della nuova viabilità di snodo con la rotatoria lungo la SP 47 unitamente alla viabilità di collegamento della lottizzazione con le infrastrutture esistenti.

7. MONITORAGGIO VAS

La variante 8 al PI richiama il Piano di Monitoraggio relativo alla VAS, valutata comprendendo anche la variante n. 7, le cui conclusioni vengono di seguito sintetizzate.

Nel tempo, anno dopo anno, il piano di monitoraggio che potrà essere aggiornato con cadenza biennale, attraverso il report sintetico annuale ed eventuali aggiornamenti semestrali e attraverso report completo (report di verifica):

- porterà ad un aggiornamento del popolamento e delle proiezioni degli indicatori di contesto ambientale;
- porterà ad una descrizione dello stato di attuazione del piano ed a un aggiornamento del grado di raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità, evidenziando eventuali scostamenti e criticità;
- porterà ad una verifica ed aggiornamento delle previsioni in merito alla possibilità del piano di raggiungere gli obiettivi di sostenibilità alla luce di eventuali scostamenti e/o cambiamenti dello scenario di riferimento e dello stato di attuazione del piano
- porterà ad un aggiornamento dello scenario di riferimento attraverso la descrizione dell'evoluzione delle condizioni normative, delle politiche e delle strategie ambientali

intraprese nonché una analisi di piani, programmi, progetti attivi sul territorio di riferimento del piano.

Pertanto le aspettative poste nel ruolo e nell'utilizzo del rapporto di monitoraggio come elemento conoscitivo e come elemento per la qualificazione del processo decisionale, ne rendono la progettazione estremamente importante.

È dunque inevitabile rilevare l'importanza del sistema di monitoraggio e la sua configurazione parallelamente alla attuazione del Piano, per creare "un insieme" le cui parti riescano a dialogare e che consenta una reale diffusione delle informazioni ambientali legate all'attuazione del piano.

Le indicazioni che emergono dalla lettura delle matrici ambientali sono sostanzialmente positive, in linea con gli obiettivi pianificati in fase di approvazione del Pati nel 2010.

8. ELABORATI DELLA VARIANTE N. 8 AL PI

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa della variante
- TAV. 4 (estratto) – Vigente e Proposta di Modifica
- Repertorio Normativo
- Gli elaborati, TAV. 6 – Aree per Servizi, TAV. 7 – Nuove aree Edificabili, saranno aggiornati dopo l'approvazione
- La banca dati alfanumerica aggiornata verrà formalizzata dopo l'approvazione della variante n. 8 al PI;

Rimangono validi, in quanto non oggetto di modifiche, i seguenti elaborati di PI:

- Norme Tecniche Operative
- Prontuario Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale
- Relazione di Compatibilità Idraulica
- Relazione Dimensionamento
- TAV. 1 var.1 – Vincoli e Pianificazione Territoriale Valori e Tutele – scala 1:10.000
- TAV. 2 – Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- TAV. 3 var.1– Fragilità del Territorio – 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, 15.1.2016

Il Tecnico
Scapin arch. Damiano

Allegati alla Relazione:
All. 1 - Copia proposta n. 1 Atto Unilaterale d'Obbligo;
All. 2 - Copia proposta n. 2.

ALLEGATO 1 - PROPOSTA N. 1

Comune di Cittadella
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0001169 del 15/01/2016
Class: 10/44 Fasc: 2012/12
0004624709

COMUNE DI CITTADELLA (PD)

Modifica area trasformabile – Borgo Vicenza

Il sottoscritto :

- BATTAGLIN GIOVANNI, nato a Sandrigo, il 12/07/1963, residente a Sandrigo, in via S.Agata n.6 C.F.BTTGNN63L12H829T, legale rappresentante della ditta Battaglin G. Costruzioni Edili srl, con sede in Sandrigo, Via E. Fermi 11, P.IVA 02807350240

Premesso che:

- la sopra indicata azienda, è proprietaria (preliminare) delle aree oggetto della presente modifica, ubicate nel Comune di Cittadella, della superficie catastale complessiva di mq. 38.450 circa (come da pianta allegata);

- le aree predette sono state incluse dal vigente PI (Piano degli Interventi) come Area Trasformabile e pertanto destinate alla potenziale edificabilità in conformità alle disposizioni contenute nelle NTO del citato PI;

- è volontà dell'Amministrazione Comunale perseguire una politica tesa ad incentivare l'acquisizione di aree e standards e servizi per le quali il Comune non ha le risorse finanziarie dirette secondo i principi tracciati dalle recenti indicazioni in materia di pianificazione urbanistica.

- in linea generale, e di principio, la trasformazione dell'area indicata sopra (attualmente ambito trasformabile) con nuova destinazione d'uso commerciale/direzionale, con il ricorso alla compensazione urbanistica, risulta coerente con gli obbiettivi del Comune, in quanto tesa a contemperare l'interesse pubblico con quello privato, ovvero adottare una proposta che, nell'assicurare un utile compatibile al privato, garantisce una reale possibilità di soluzione delle esigenze dell'Amministrazione, cioè l'attuazione, tra l'altro, di interventi con interesse collettivo e servizi pubblici che, nella fattispecie, si configurano nella cessione di aree per il nuovo polo scolastico e realizzazione di infrastrutture viarie;

- la citata compensazione avrà come oggetto i seguenti i parametri edilizi ed urbanistici:

  - nuova superficie territoriale in ZTO D3 per mq. 38.450 e Rapporto di Copertura = 50%, (inserire anche proprietà Cecchetto da espropriare) come da pianta allegata A;

  - cessione al Comune di Cittadella della superficie fondiaria di mq. 14.900, così classificata: mq. 13.000 di z.t.o. F – e mq. 1.900 quale area adibita a parcheggio, come da pianta allegata B;

- Il progetto d'ambito sulla nuova area, soggetto a Progetto Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata realizzabile anche per stralci funzionali, porterà all'edificazione di costruzioni adibite ad attività commerciali e/o altre funzioni compatibili con la destinazione di zona. La tipologia degli edifici e la loro disposizione sarà regolamentata da Piano Attuativo e potrà portare a lotti edificati con diversa densità, per un totale di area privata di mq. 19.000 ripartita in due maxi aree come da pianta allegata B

- In sede di convenzione del Piano Urbanistico Attuativo sarà inoltre definito il contenuto della perequazione urbanistica, attraverso la cessione di aree al Comune di Cittadella, unitamente alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri secondari e del costo di costruzione dovuti per la realizzazione del progetto, per mq. 5.250 circa di edificato, mentre per eventuali altre realizzazioni saranno versati alla P.A.

tutto ciò premesso e considerato parte integrante del presente documento, ivi compresa le allegate planimetria, la sottoscritta Ditta dichiara e si impegna nei confronti del Comune di Cittadella ai seguenti obblighi:

1. attuare il tutto, solo dopo che il Comune di Cittadella avrà approvato la Variante al PI nelle aree interessate dall'intervento e oggetto della presente richiesta, classificate attualmente come ZTO E (zona agricola) e definite come ambito trasformabile dal vigente PI;

2. condividere ed accettare l'attribuzione della nuova ZTO D3 nelle aree individuate in verde (allegato B) in cessione al Comune, per una superficie complessiva di mq. 14.900 circa, della nuova ZTO F per mq. 13.000 e mq 1.900 a parcheggio;

3. riconoscere al Comune di Cittadella, quale compensazione per l'avvenuta trasformazione edificatoria dei terreni, la cessione a titolo gratuito dei terreni di proprietà, indicativamente circa mq. 14.900 di cui mq. 13.000 z.t.o. F e mq 1.900 a parcheggio. In sede di convenzione saranno indicate le modalità e i tempi per detta cessione;

4. presentare una proposta di Piano Urbanistico Attuativo per la definizione degli interventi da realizzare nelle aree di cui al precedente punto 1), unitamente alla convenzione urbanistica che ne disciplini le modalità attuative, entro 6 mesi dall'approvazione della variante al PI, dove saranno realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria all'interno della ZTO D3 approvate dal comune e dove saranno individuate le strutture commerciali per una Sv (superficie di vendita) complessiva massima di mq. 2.500 così ripartita: mq. 1.450 circa di superficie commerciale di vendita, sull'area di mq 9.100 a sud della bretella di penetrazione e mq 1.050 circa di superficie commerciale di vendita, a nord della stessa bretella, sull'area di circa mq. 9.900 (vedi pianta allegata B / C).

5. impegnarsi a realizzare direttamente le opere extra-ambito PUA/D3 su progetti esecutivi approvati dall'amministrazione comunale quale contropartita per rilascio di licenza commerciale, differenza di percentuale paritetica di area trasformata e somme da versare alla P.A. per oneri di costo costruzione dei fabbricati erigendi, le opere così definite:
   - rotatoria stradale sulla SP 47 Valsugana comprese le immissioni est ed ovest;
   - tratto stradale est (nuovo) che collega la SP 47 con Viale Gabrielli compresa una nuova rotatoria urbana di intersezione con la stessa via;
   - tratto stradale di collegamento tra la ZTO D3 con la viabilità esistente nel PUA "RG" ad ovest;
   - opere strutturali relative al solo sottopasso(cunicolo) ciclo-pedonale alla SP 47;
   - pagamento dei costi sostenuti dall'AC per l'acquisizione dei terreni (Cecchetto) per la realizzazione della rotatoria a seguito di procedura

espropriativa a carico dell'Ente: è comunque fatta salva l'eventuale acquisizione diretta da parte del soggetto attuatore;

- realizzare percorso ciclo-pedonale, lungo Via Gabrielli, dalla rotatoria fino a Via Verdi

- di accettare, quale compensazione per la realizzazione dei lavori extra-ambito PUA, l'acquisizione in permuta i 3 lotti già urbanizzati e contraddistinti con i nn. 1, 2 e 3 nel PUA "RG" e di proprietà comunale, che saranno successivamente ceduti al Comune per il polo scolastico;

- di autorizzare l' A C di utilizzare l'area che verrà ceduta nella perequazione, in conformità alle proprie esigenze, senza vincolo alcuno sulla futura destinazione d'uso.

6) di dare atto che tutti i lavori di cui sopra saranno definiti nell'ambito della convenzione urbanistica connessa al PUA e di impegnarsi ad iniziare i lavori di cui ai precedenti punti 4 e 5 entro 6 mesi dalla firma della convenzione urbanistica stessa;

Sandrigo, lì 15/01/16

Battaglin Giovanni

(ALLEGATO 2)
PROPOSTA 2

Vicenza, 11 gennaio 2016

Egregio signor Sindaco del
Comune di CITTADELLA
Via Indipendenza 41
35013 Cittadella (PD)

Oggetto: Richiesta di variante urbanistica

Vs. Riferimento:
Ns. Riferimento: c222 -SF

Il sottoscritto geom. Carlo Valle residente in Arcugnano (VI) via Roma 2, delegato dalla FRO – Air Liquide Welding Italia spa, come da comunicazione allegata,

chiede

di prendere in considerazione la necessità di apportare una variante urbanistica all'area sede FRO, sita in via Verdi 39 a Cittadella, unità produttiva dismessa, trasformando l'area ora a destinazione industriale in area a destinazione residenziale.

Allo scopo si è provveduto a redigere una proposta di massima dell'urbanizzazione dell'area per insediare circa 35 unità unifamiliari, per cui sarebbe necessario avere una cubatura territoriale di 0,75 mc/mq che consente di realizzare complessivamente 27.000 mc. per un insediamento di 180 persone.

Su questa quantità si sono calcolati gli standard urbanistici.

La proposta prevede anche la creazione di un passaggio pedonale attraversante l'area a nord per poter collegare direttamente gli impianti sportivi e le scuole alla stazione ferroviaria, inoltre prevede la continuazione della pista ciclabile su via Verdi e la creazione di parcheggi a lato strada.

Certi che questa richiesta possa essere valutata positivamente dall'Amministrazione Comunale restiamo in attesa di conoscerne l'esito e restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento ci possa essere richiesto.

Distinti saluti

geom. Carlo Valle

Comune di Cittadella
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0000574 del 11/01/2016
Class: 10/44 Fasc: 2012/12
0004619557

FRO - AIR LIQUIDE Welding Italia S.p.A.

SEDE LEGALE: LOC. CASALMENINI 3 - 37010 RIVOLI VERONESE (VR) - ITALY
TEL.: +39 045 8291511 - FAX: +39 045 8291500
E-mail: info.saldatura@airliquide.com - web site: www.airliquidewelding.it

Alla cortese attenzione del
Vice Sindaco Reggente
del Comune di Cittadella
Dott. Luca Pierobon

Inviata a mezzo PEC all'indirizzo cittadella.pd@cert.ip-veneto.net

La sottoscritta FRO-Air Liquide Welding Italia SpA, con sede legale in Località Casalmenini 3, 37010, Rivoli Veronese (VR)

premesso che

è proprietaria di un immobile così descritto: **complesso industriale sito in Comune di Cittadella (PD) via Verdi n. 39 (catastalmente ancora numero 23)** costituito di capannoni industriali ed unità abitativa già adibita ad alloggio del custode, ed in seguito ad unità direzionale, con relativa area di insistenza e pertinenza, il tutto così catastalmente identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Cittadella (PD)
Sezione B Foglio 22
mappale n. 347 sub 2 Piano T-1-2 Cat. A/2 Cl. 2 vani 6,5 R.C.E. 822,46;
mappale n. 347 sub 3 Piano T-1-2 Cat. D/1 R.C.E. 120.458,41;
mappale n. 347 sub 4 BCNC;
Catasto Terreni del Comune di Cittadella
Foglio 32
mappale n. 216 ente urbano di ha 3.60.22.
(d'ora innanzi Area)

- il geometra Carlo Valle, residente in via Roma 2, Arcugnano (VI), intende realizzare un progetto che prevede la realizzazione di un compendio residenziale sull'Area;

- FRO-Air Liquide Welding Italia SpA è interessata alla vendita dell'Area e il geom. Carlo Valle è interessato all'acquisto dell'Area stessa;

- in data 6/11/2015 è stata firmata tra FRO-Air Liquide Welding Italia SpA e il geom. Valle una Lettera d'intenti con patto di prelazione concernente la compravendita dell'Area;

- il geom. Valle ha fatto redigere da un professionista di propria fiducia un progetto di massima per l'urbanizzazione dell'Area ed ha avviato a tal fine i contatti con l'Autorità Comunale;

prende atto

che il geom. Valle seguirà il procedimento per l'ottenimento della variante trattando in piena autonomia con gli uffici comunali preposti e

dichiara

che il proprio interesse alla realizzazione del compendio residenziale sull'Area, in conformità al progetto del geom. Valle, è univocamente collegato alla vendita dell'Area stessa in conformità alla Lettera di Intenti.

Rivoli Veronese, 16 Dicembre 2015

FRO-Air Liquide Welding Italia SpA

Dott. Fabio Targa