

COMUNE DI CITTADELLA
PROVINCIA DI PADOVA

DOCUMENTO PROGRAMMATICO
ART. 18.1 – LR N. 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

APPROVATO CON DCC N. 48 DEL 9.7.2009

UTC – LUGLIO 2009

INDICE

1. PREMESSA	Pag. 3
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	Pag. 3
3. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO	Pag. 4
4. LA ZONIZZAZIONE - ZONING	Pag. 5
5. LE AZIONI STRATEGICHE	Pag. 6
6. PRIORITA' DEGLI INTERVENTI	Pag. 7
7. GLI INTERVENTI PUBBLICI	Pag. 8
8. PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO	Pag. 8
9. LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE	Pag. 9
10. LA STRUTTURA DEL PI	Pag. 12
11. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI	Pag. 13

1. PREMESSA

Cittadella assieme ai comuni di Campo San Martino, Fontaniva, Galliera Veneta e Tombolo ha avviato la predisposizione del Piano di Assetto del territorio Intercomunale - PATI Alta Padovana nel 2005 e, dopo un impegnativo lavoro condiviso con enti e portatori di interessi diffusi è stato approvato con la conferenza dei servizi del 27.9.2009 il nuovo piano di assetto dei cinque comuni sopradescritti.

Il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più comuni

I Piani Regolatori Generali vigenti mantengono efficacia fino all'approvazione del primo PAT/PATI. A seguito di tale piano, il PRG vigente acquista l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PAT.

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Come si può desumere dagli estratti della LR 11/2004 Norme per il Governo del territorio l'attuale pianificazione urbanistica della Città è nella fase intermedia in cui è efficace il piano di "nuova generazione" PATI Alta Padovana e per contro la disciplina contenuta nel PRG vigente, strumento previsto dalla vecchia normativa LR 61/1985, non può esprimere nella sua integrità i contenuti innovativi del nuovo piano.

Dunque l'amministrazione comunale per completare il percorso di pianificazione e dotarsi della strumentazione prevista dalla nuova legge per il governo del territorio intende procedere alla stesura del Piano degli Interventi PI di Cittadella.

La fase propedeutica alla formazione del PI è contenuta nel **Documento Programmatico** di cui all'art. 18 comma 1° della LR n. 11/2004:

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

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

Rispetto alla precedente normativa regionale (L.R. 61/85) si evidenziano sostanziali differenziazioni in tale nuova impostazione:

- La distinzione, ormai acquisita nella cultura urbanistica, tra i contenuti del piano strutturale (P.A.T.) e i contenuti del Piano Operativo (P.I.);
- La distinzione, a livello di procedimento, tra il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e il Piano Operativo (P.I.).

Il primo, ai sensi dell'art. 14 della legge, prevede un iter di approvazione ancora tradizionale, abbastanza simile ai procedimenti ex

L.R. 61/85 (adozione comunale – approvazione della Provincia, ovvero della Regione).

Il secondo, regolamentato dall'art. 18, resterà di esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale;

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

L'acquisizione, nel processo di formazione e attuazione del P.I., del fattore "tempo" quale parametro condizionante l'attuazione delle previsioni urbanistiche operative.

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

La necessità di coordinamento con i piani operativi delle opere pubbliche del comune. E, quindi, l'esigenza di un riscontro concreto – operativo delle previsioni del P.I. con il "*Piano triennale delle opere pubbliche*" del Comune.

3. IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Il procedimento di formazione del P.I. è regolamentato dall'articolo 18 della L.R. 11/2004.

Interessa in questa sede particolarmente il punto 1 dell'articolo citato.

1. Il Sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio comunale.

L'articolo, quindi, assegna al "Sindaco" la funzione di predisporre i contenuti del P.I. attraverso un documento programmatico da sottoporre al Consiglio comunale in un "*apposita*" seduta.

Il "*documento programmatico del Sindaco*" è, quindi, particolarmente opportuno non solo in relazione al processo di partecipazione alle scelte operative del P.I., ma anche in riferimento alla concreta possibilità di attuazione delle previsioni del P.I..

Vediamone brevemente i contenuti.

Innanzitutto, opportunamente, il documento dovrà introdurre il tema delle "*priorità*".

E' questo un tema non nuovo nella pianificazione urbanistica: la legge 10/1977 aveva introdotto l'obbligo per i comuni di dotarsi del cosiddetto "Programma Pluriennale di Attuazione" (P.P.A.) che aveva appunto la funzione di programmare nel tempo gli interventi di pianificazione operativa.

Obbligo, per la verità, caduto presto nel dimenticatoio e di fatto inattuato, per la macchinosità del processo di approvazione.

Appare, quindi, più che mai opportuno il riferimento nel "documento programmatico" alle "priorità": in questo caso, però, riportate ai contenuti del P.I.

I riferimenti alle priorità non costituiranno, quindi, un documento a se stante (come nella vecchia legge 10/1977), ma esse diverranno parte integrante del Piano degli Interventi.

Possono riassumersi qui, brevemente, i contenuti del presente “Documento programmatico”:

- L'individuazione delle trasformazioni urbanistiche già individuate nel Piano Strutturale (P.A.T.), da attuarsi nel piano operativo (P.I.);
- Gli interventi operativi riferibili alle azioni strategiche del P.A.T.;
- Le opere pubbliche da realizzarsi.
- Gli effetti attesi conseguenti all'attuazione operativa delle trasformazioni urbanistiche.

4. LA ZONIZZAZIONE - ZONING

Il Piano Regolatore Generale vigente (che acquisisce la valenza di primo P.I., per le parti non in contrasto col P.A.T.), costituirà necessariamente la base su cui impostare il nuovo P.I., seppure nel quadro più complesso dell'attuazione delle azioni strategiche del P.A.T..

Con la precisazione che tali azioni non devono intendersi “*in toto*” comprese nel primo P.I., la cui validità temporale verrà ad esaurirsi, ai sensi del citato art. 18/7, nei cinque anni successivi all'entrata in vigore del piano.

Nel quadro generale delle “*azioni strategiche*” del P.A.T. sarà, comunque, obbligo del primo P.I. (primo quinquennio) operare scelte che non compromettano o condizionino, nelle fasi successive (secondo quinquennio) le relative scelte operative.

E' questa una fase particolarmente delicata.

Da un lato infatti la legge Regionale 11 configura, attraverso il P.A.T., uno scenario nuovo nella pianificazione urbanistica comunale, ove sembra concretizzarsi un azzeramento delle capacità edificatorie del vigente P.R.G. a fronte delle nuove “*quantità aggiuntive*” previste dal P.A.T. stesso, d'altro lato si innestano le problematiche legate ai cosiddetti “diritti acquisiti” derivanti dalla normativa del P.R.G. vigente.

Il P.I. dovrà, quindi, “muoversi con discrezione” garantendo all'interno dell'esistente edificato (ex Z.T.O. “C1” e “B”) le possibilità di manutenzione, ristrutturazione, nonché di ampliamento, funzionali alle esigenze familiari, ovvero finalizzate al recupero e alla valorizzazione dell'esistente e, quindi, anche alla valorizzazione delle aree scoperte e degli spazi di pertinenza.

Il P.I. provvederà a suddividere il territorio comunale in “Zone Territoriali Omogenee” (Z.T.O.).

Ricordiamo che la Legge Regionale 11 non ha modificato le disposizioni del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 che prevedono appunto la suddivisione, nel P.R.G., del territorio comunale in Z.T.O..

Tuttavia la L.R. 11 introduce un nuovo concetto in ordine ai criteri di individuazione delle Z.T.O.: non più i criteri di cui all'art. 24 della L.R. 61/85, ma nuovi criteri (art. 17 L.R. 11) da definirsi “*con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. B*”.

Il riferimento alla suddetta circolare (art. 50/1 lett. B) appare, pertanto, più che opportuno in questa sede, proprio per individuare i “*criteri*” di suddivisione del territorio comunale in Z.T.O..

“*Per l'approvazione dei nuovi P.I. i comuni potranno provvedere..... ad una suddivisione del territorio comunale diversa da quella prevista dal D.M. 2/4/19678 n°1444*”.

Il P.I. provvederà, pertanto, a suddividere il territorio comunale in Z.T.O. sulla base di valutazioni più complesse del tessuto insediativo, riferibili, quindi, non tanto alla quantificazione delle preesistenze edificate (art. 24 L.R. 61/86) quanto alla “*formazione storica*”, alle “*fasi di trasformazione*” al “*rapporto fra spazi pubblici e privati*” alla “*prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative*”. (circolare ex art. 50 lett.B).

Sempre sulla base delle indicazioni contenute nella citata circolare regionale, all'interno delle stesse Z.T.O., il P.I. provvederà ad individuare specifiche “*aree progetto*” che andranno a qualificare le più significative trasformazioni urbanistiche (nuova edificazione, progetti complessi, nuovi servizi, nuova viabilità ecc.).

Il P.I. provvederà, infine, ad individuare in apposite “*schede progettuali*” le attività e le funzioni che, seppure non omogenee ai caratteri prevalenti delle Z.T.O., possono essere compatibili, una volta specificatamente normate, con le destinazioni prevalenti della stessa.

5. LE AZIONI STRATEGICHE

Il P.A.T.I. quantifica nel prossimo decennio le seguenti trasformazioni del territorio di Cittadella:

- S.A.U. Trasformabile: mq. 341.578
- Carico aggiuntivo (residenza): mc. 1.051.800
- Carico aggiuntivo (produttivo): mq. 76.538

La SAU può essere aumentata del 20% trattandosi di Patì Integrale, così come previsto dal punto 2 Allegato D) DGRV n. 3650/2008 (modifica atto di Indirizzo lettera C).

Il P.I. dovrà, pertanto, “*muoversi*” all'interno di tali quantità ricordando che la validità dello stesso è coincidente con i tempi del mandato del Sindaco (cinque anni).

Una suddivisione delle quantità di cui sopra in termini proporzionali ai tempi dei due ipotetici P.I. (primo e secondo quinquennio) non appare realistica pertanto non sarà oggetto di valutazione: ne consegue che l'attuazione del PATI avverrà seguendo le dinamiche di sviluppo del territorio in funzione delle effettive esigenze della città.

Il primo P.I. si occuperà innanzi tutto, nel quadro delle trasformazioni urbanistiche ammesse dal P.A.T.I., di:

1. Quantificare le aree trasformabili, nonché le quantità aggiuntive per singoli A.T.O., nell'ambito delle quantità massime ammissibili dal P.A.T.I.
2. Definire, altresì, per ogni Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O) gli ambiti trasformabili e le relative quantità volumetriche ammissibili.
3. Acquisire nel primo P.I. le norme attuative relative agli interventi nei centri storici, norme già codificate – e particolarmente affinate – nell'attuale Piano Regolatore Comunale.
4. Anche per gli interventi nel centro storico il P.I. potrà, comunque, individuare eventuali quantità aggiuntive all'esistente che dovranno attuarsi all'interno del perimetro dei centri storici (art. 40 – L.R. 11/2004).

6. PRIORITA' DEGLI INTERVENTI

Il P.I. verificherà la fattibilità delle previsioni urbanistiche sulla base di alcuni parametri che possono così sintetizzarsi in ordine alla loro priorità:

- Interventi di ristrutturazione urbanistica (art. 3/e DPR 380/2001) con particolare riferimento alle aree di centro storico degradate;
- Interventi di sostituzione di “*opere incongrue*” definite nel P.A.T. anche attraverso l'applicazione del “*credito edilizio*” (art. 36 L.R. 11/2004) e della “*compensazione urbanistica*” (art. 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di miglioramento ambientale delle attività produttive esistenti;
- Interventi di trasformazione delle attività produttive in zona impropria, attraverso la dismissione delle stesse e/o la loro ricollocazione in zone proprie;
- Interventi di nuova edificazione e, comunque, tutti gli interventi assoggettati a convenzionamento per i quali si applicheranno le norme della “*perequazione urbanistica*” (art. 35 L.R. 11/2004).

In questo quadro il P.I. valuterà con particolare interesse le proposte di accordo pubblico-privato di cui all'art. 6 L.R. 11/2004, con i seguenti indirizzi:

- Capacità di promuovere la riqualificazione urbana ed ambientale oltre che degli ambiti interessati anche del loro intorno;
- Grado di compartecipazione, anche in forma coordinata, per la realizzazione degli interventi che l'AC intende promuovere o che ha già programmato con il Piano Triennale delle Opere Pubbliche;
- Livello di dotazione per aree a standard sia per la realizzazione che per la successiva manutenzione nel tempo, garantendo comunque il miglioramento complessivo di dotazione per servizi collettivi.

Gli accordi, il cui presupposto principale è da individuarsi nel “*rilevante interesse pubblico*”, potranno costituire la garanzia di fattibilità – temporalmente definita – degli interventi proposti dai privati in attuazione degli obiettivi strategici del P.A.T..

Spetterà al Consiglio comunale, con apposita deliberazione, recepire tali accordi, in un contesto di verifica degli obiettivi di “*interesse pubblico*” proposti.

Esso sarà recepito, nel Piano degli Interventi, dopo aver superato le normali procedure di pubblicità e di partecipazione, divenendo, quindi, parte integrante dello stesso.

L'efficacia dell'accordo pubblico-privato, ex art. 6, si concretizzerà, perciò, solo contestualmente all'entrata in vigore del P.I. dove verranno definiti i criteri e le regole per l'ammissibilità degli interventi.

7. GLI INTERVENTI PUBBLICI

Il P.A.T.I. ha messo in risalto le trasformazioni demografiche, avvenute nel territorio comunale, anche a seguito dei fenomeni migratori particolarmente significativi in tutta l'area del veneto.

Il P.I. dovrà, quindi, prioritariamente verificare la dotazione di servizi secondo le quantità definite dall'art. 31 della L.R. 11/2004.

E tutto ciò, in accordo con la programmazione operativa delle opere pubbliche (*"Programma triennale opere pubbliche 2009-2011"*) di cui si riportano di seguito gli interventi più significativi e da realizzare con il contributo dei privati derivante dall'attuazione della perequazione urbanistica:

- Restauro mura quadrante sud-est 3° e 4° interventi
- Pista ciclabile Cà nave
- Riqualificazione ambientale Riva del Grappa e illuminazione fortificazioni
- Area verde S. croce Bigolina
- Riqualificazione Borgo Bassano
- Pista ciclo-pedonale Via Commercio – Via S. Francesco
- Area verde Via Mazzini
- Area verde a Facca
- Pista ciclo-pedonale Via Bolzonella
- Pista ciclo-pedonale Via Casaretta

Tale elenco è comunque indicativo e può essere implementato, aggiornato e modificato in relazione al grado di priorità e disponibilità finanziaria che deriva dall'attuazione del PI.

Il P.I. dedicherà nel primo quinquennio particolare attenzione al recupero del centro storico, anche attraverso convenzionamento di interventi di demolizione e ricostruzione usufruendo delle possibilità offerte dalla L.R. 11 (credito edilizio – compensazione urbanistica di cui agli articoli 36 – 37).

L'attuazione del programma triennale opere pubbliche è tracciato il linea operativa con le *"direttrici di sviluppo residenziale"* previste dal P.A.T.I., nel senso che prioritariamente saranno inserite nel P.I. le aree e gli interventi per i quali la quantità e la qualità degli spazi di uso pubblico e i servizi primari risultino facilmente fruibili, senza che i nuovi interventi edificatori vengano a costituire un aggravio non controllabile alla stessa fruibilità.

8. PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITO EDILIZIO

Il PI, in attuazione a quanto disposto dagli art. 35 (perequazione urbanistica) e 36 (credito edilizio) della LR 11/2004, nonché a quanto stabilito nel Patto dell'Alta Padovana, dovrà contenere i criteri e le modalità operative che disciplinano questi due nuovi istituti urbanistico-territoriali.

Nelle more che la Regione Veneto approvi le Linee Guida di cui all'art. 46c della LR 11/2004, si ritiene che il Piano degli Interventi, pur nel rispetto dei fondamenti normativi che trattano tali strumenti, debba stabilire i parametri e le modalità operative sia della perequazione urbanistica che del credito edilizio.

8.1 – Perequazione urbanistica (att. 6 NTA Pati)

Per l'individuazione del valore della plus-valore di cui all'art. 1.1.4.4 delle NTA Pati si può procedere in via sperimentale alla seguente formula:

$$V_a = V_{mp} - V_{ma}, \text{ dove:}$$

V_a è il valore dell'area,

V_{mp} è il valore di mercato dell'area resa trasformata

V_{ma} è il valore di mercato dell'area prima della trasformazione urbanistica.

Il valore trovato può essere corretto con un coefficiente (K) che varia in funzione dell'indice di densità territoriale:

$$V_f = V_a \times K \quad \text{con } 0,6 < K < 1,3.$$

Pertanto il corrispettivo da cedere al Comune nel contesto perequativo (valore di aree, importo di opere da realizzare o ammontare di crediti edilizi) viene calcolato come quota non inferiore al 50% di V_f .

L'ammontare del corrispettivo sarà comunque valutato anche in relazione al livello di interesse pubblico che sarà originato dai vari interventi.

8.2 – Credito Edilizio

Il valore del credito edilizio nasce come riconoscimento di un bonus volumetrico o superficiale a soggetti che vengono interessati da interventi espropriativi connessi alla realizzazione di interventi pubblici o di pubblico interesse promossi ed attuati dal Comune di Cittadella o da altri e diversi Enti ed Organismi pubblici o che forniscono un servizio pubblico.

Nel caso di acquisizioni di edifici il credito edilizio sarà pari al volume (immobili residenziali) o alla superficie (immobili produttivi) legittimata esistenti.

Nel caso di acquisizione di terreni (edificabili o agricoli), il credito assumerà il seguente valore:

$$CE = V_m / R \quad \text{dove:}$$

CE è la quantificazione del credito edilizio espresso in m^3 o m^2

V_m è il valore di mercato delle aree

R è il valore unitario riferito al m^3 o al m^2

9. LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Il P.A.T. ha individuato per ognuno degli A.T.O. in cui è stato suddiviso il territorio comunale, precisi obiettivi e strategie.

Il P.I. in un quadro di confronto continuo con la popolazione e le associazioni operanti sul territorio, dovrà concretizzare tali obiettivi all'interno delle proposte operative.

Vediamoli, sinteticamente, in riferimento ai vari sistemi in cui è stato suddiviso dal P.A.T. il territorio comunale.

9.1 – Sistema agricolo-ambientale

Le aree agricole assumono, nella legge 11/2004, una valenza di particolare significato paesaggistico – ambientale (oltre naturalmente all'aspetto più prettamente agricolo – produttivo). Il "Titolo V" della legge 11 è infatti connotato dalla seguente dizione: "*Tutela ed edificabilità del territorio agricolo*" e, quindi, sembra essere superato il contenuto

letterale della L.R. 24/85 che assegnava alle zone agricole una sostanziale connotazione di “*aree produttive*” (anche se nella prassi urbanistica le stesse venivano spesso integrate da contenuti ambientali: come ad esempio, le sottozone E1 o le E2 speciali)

Il P.I. provvederà, pertanto, (art. 43 L.R. 11/2004):

- Al censimento ed alla revisione degli edifici di valore storico-testimoniale-architettonico insistenti in zona agricola (ex art. 10 LR 24/85).
- All'individuazione delle tipologie costruttive per le nuove edificazioni o per il recupero degli edifici storici di cui al punto precedente.
- Alla possibilità di inserire soluzioni tipologicamente innovative finalizzate all'utilizzo di fonti alternative di energia (fotovoltaico – biomasse – solare ecc..).
- Individuare modi e forme di incentivo per interventi edilizi che prevedano fonti alternative di energia, assegnando agli stessi premi volumetrici (o di superficie coperta) anche in deroga agli indici o alle quantità assegnate dalle singole Z.T.O. Lo stesso incentivo potrà essere assegnato anche nel caso gli interventi che usufruiscono del riciclaggio delle acque usate delle acque piovane, ovvero prevedano sistemi affinati di raccolta differenziata dei rifiuti.

Il P.I. individuerà inoltre (art. 43 L.R. 11/2004):

- Gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1 lettera c dell'art. 43. Spetterà, quindi al P.I. valutare, nell'ambito delle aree trasformabili del P.A.T. (art. 13/1 lett f) quali aree agricole potranno essere “trasformate” ai fini edificatori e quali, pur individuate nel P.A.T. come aree trasformabili, dovranno mantenere la propria destinazione agricola.
- Potrà ancora il P.I. individuare aree non edificabili sulle quali, quindi, non potrà collocarsi l'edificazione di cui all'art. 44/1 L.R. 11/2004.
- Particolare attenzione il P.I. riserverà ai fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo. Tale operazione, particolarmente significativa in quanto legata alla dinamicità dei cambiamenti in zona agricola, sarà innanzi tutto mutuata da censimento di P.R.G. ex L.R. 24/85. Su questo censimento saranno apportati gli opportuni affinamenti, anche integrando la schedatura di P.R.G. Ricordando, comunque, che eventuali nuove destinazioni d'uso ammesse dal P.I. non potranno incidere negativamente sulla tutela dei beni vincolati.

9.2 - Sistema residenziale

Il comune è dotato di un patrimonio edilizio residenziale di notevoli proporzioni, frutto di interventi edificatori particolarmente intensi negli anni di fine secolo.

Altrettanto significativi, anche quantitativamente, le preesistenze storicamente rilevanti rintracciabili all'interno dei centri storici.

Il P.I. si propone, pertanto, di intervenire all'interno delle aree già compromesse dall'edificazione, perseguendo alcuni obiettivi prioritari.

Centri storici

Il comune è già dotato di un piano particolareggiato dei centri storici.

Il P.I. acquisirà tali previsioni.

Potranno, comunque, essere rivisitate criticamente le previsioni del P.R.G. vigente in ordine alla tutela dei fabbricati esistenti (gradi di

protezione) nell'obiettivo di una rivitalizzazione dei centri storici, anche ripensando a destinazioni d'uso diverse delle esistenti (attività commerciali – direzionali – piccole attività artigianali di servizio) nello spirito della legge regionale sul commercio (L.R. 15/2004) (e in particolare l'art. 15 e gli artt. 26 – 27 – 28).

Zone edificate diverse dal Centro storico

Le zone territoriali omogenee cosiddette “di completamento” di P.R.G. (B – C1) (D.M. 2 aprile 1968 – art. 24 L.R. 61/85) saranno oggetto di una attenta disciplina urbanistica volta da un lato a completare il tessuto urbano non ancora oggetto degli interventi edilizi previsti dal P.R.G. vigente, d'altro canto riconsiderare le precedenti previsioni urbanistiche in un'ottica diversa dall'acquisizione tout-court dello zoning di P.R.G.. Si privilegeranno, quindi. Le richieste dei cittadini finalizzate al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamenti igienico-sanitari – ristrutturazioni – suddivisioni in più unità immobiliari ecc..) e nel contempo le proposte che prevedano una ricomposizione ambientale e una nuova e più organica dotazione di servizi primari (parcheggi – aree a verde – percorsi pedonali ecc..).

Zone Territoriali Omogenee (C2) del P.R.G. vigente (Zone di espansione)

Il P.I. acquisirà come stato di fatto i Piani Attuativi convenzionati. Le relative carature dimensionali non saranno, pertanto, conteggiate all'interno delle “*quantità aggiuntive definite*” del P.A.T..

Il P.I. verificherà lo stato di attuazione dei P.U.A. convenzionati.

Sulla scorta di tale verifica verranno eventualmente individuate nuove aree edificabili all'interno delle “*aree trasformabili*” del P.A.T..

Aree di urbanizzazione diffusa (P.A.T.)

In queste aree, in parte coincidenti con le “*aggregazioni edilizie rurali*” di cui alla L.R. 24/85 (Sottozone agricole E4) (e in parte acquisite dal PAT come semplici aggregazioni edilizie), il P.I. ammetterà esclusivamente, oltre agli interventi sull'esistente edificato, (fino alla “*ristrutturazione edilizia*”) anche gli interventi puntuali di nuova edificazione finalizzati esclusivamente al soddisfacimento delle esigenze familiari (ampliamento per motivi igienico-sanitari, ampliamento per membri della famiglia).

Il P.I. proporrà in tal senso una regolamentazione di tali interventi, a garanzia della conservazione delle destinazioni d'uso originarie dell'intervento.

Gli interventi in queste aree saranno sempre e, comunque, condizionati alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare attenzione alle aree a parcheggio.

Il P.I. provvederà, infine, per tutti gli ambiti e in modo particolare per le aree destinate alla residenza, ad individuare i perimetri degli interventi da assoggettare a perequazione urbanistica (art. 35 L.R. 11/2004).

Come per le aree di centro storico e ancor più nei nuovi interventi edilizi il P.I. assegnerà premi volumetrici a quelle proposte operative che propongano interventi innovativi in materia di tutela ambientale e di risparmio energetico (fonti alternative).

9.3 - Aree produttive industriali – commerciali

Valgono le valutazioni di cui al punto precedente.

Il P.I. provvederà in particolare ad affinare operativamente gli accordi pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2004.

Verificherà in tal senso che tali accordi si concretizzino in una effettiva scelta di accresciuta sostenibilità ambientale.

Gli ampliamenti delle aree produttive, nei limiti imposti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) dovranno essere prioritariamente riservati alle “attività produttive esistenti in zona impropria” che programmassero il proprio trasferimento in zona propria.

Tali trasferimenti saranno normati dal P.I. nell’ambito delle possibilità contenute nella legge R. 11/2004

(art. 36: *riqualificazione ambientale e credito edilizio* – art. 37. *compensazione urbanistica*).

9.4 - Servizi

Il P.I. provvederà innanzi tutto ad una verifica sul territorio delle aree a servizi attualmente fruibili dal cittadino.

Verranno, pertanto, censite tutte le aree pubbliche che assolvono tale funzione.

E quindi:

- le aree comunali (in proprietà);
- le aree degli enti pubblici (parrocchie – ULS..) che assolvono una funzione pubblica;
- le aree a servizi oggetto di trasferimento, ma non ancora in proprietà del Comune (ad es. le aree di urbanizzazione primaria dei PUA).

Successivamente sulla base di questi censimenti verranno verificati i parametri di cui all’art. 31 L.R. 11/2004, anche in relazione alla decadenza dei vincoli preordinati all’esproprio.

Come già sopra accennato il P.I. dovrà rapportarsi con le previsioni del Piano Triennale delle opere pubbliche che costituirà la vera “scaletta” temporale di realizzazione delle aree a servizi.

Conformemente alle disposizioni dell’art. 31/7 della L.R. 11/2004, il P.I. provvederà alla verifica della dotazione dei servizi per ogni singolo ATO ricordando che il rapporto mq/abitante insediabile non potrà essere inferiore a 30 mq (art. 31/3a)

10. LA STRUTTURA DEL PI

Il P.I. provvederà a ridefinire l’intero sistema normativo del vecchio P.R.G. e non solo perché la LR 11/2004 introduce sostanziali innovazioni nella pianificazione urbanistica, ma anche per una indubbia e oggettiva obsolescenza della regolamentazione urbanistico-edilizia vigente, conseguenza logica di una sovrapposizione di leggi regionali e statali che hanno profondamente innovato (e complicato) in questi ultimi anni il quadro di riferimento normativo.

10.1 – Norme Tecniche

In relazione agli elaborati del P.I. definiti all’art. 17/5, le *Norme Tecniche Operative* (N.T.O.) rappresentano il riferimento più immediato all’operatività del P.I.

Le N.T.O. dovranno, pertanto, normare i contenuti del P.I. definiti dal punto 2 dell’art. 17 e in particolare:

- Art. 17/b dettano criteri e limiti per la modifica dei perimetri dei PUA.
- Art. 17/e definiscono le operazioni edilizie ammissibili sui fabbricati oggetto di

- salvaguardia.
- Art. 17/f definiscono le “modalità per l’attuazione degli interventi di
- trasformazione e conservazione”.
- Art. 17/i disciplinano le attività produttive in zona impropria.
- Art. 17/ j disciplina i centri storici.
- Art. 17/k integrano la normativa urbanistica alla legislazione regionale in
- materia di:
- attività commerciali
- piani urbani del traffico e dei parcheggi
- piani per l’inquinamento luminoso
- piani per la classificazione acustica
- piani per la mobilità ciclistica.

Si ritiene opportuno riproporre anche la riscrittura del “Regolamento edilizio comunale” come elemento autonomo rispetto alle “Norme Tecniche Operative” (eventualmente usufruendo della bozza predisposta della Provincia di Padova) ma che al contempo sia comunque integrato nel sistema normativo del PI.

10.2 – Prontuario per la qualità

E’ questo un elaborato normativo dai contenuti non facilmente definibili in questo documento. Esso sortirà da un’analisi del tessuto urbano e delle tipologie edilizie storicamente significative consolidate sul territorio.

Le proposte contenute nel prontuario di mitigazione ambientale avranno necessariamente un contenuto alquanto generale; esso dovrà in particolare definire i contenuti del “prontuario di mitigazione ambientale” prescritto all’art. 19/2l L.R. 11/2004 come elaborato dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

10.3 - Cartografia

Il P.I. sarà redatto su carta catastale informatizzata in formato cxf del Catasto di Padova in scala 1:2000 per le zone edificate più significative mentre manterrà il supporto della CTR (carta tecnica regionale) in scala 1:5000 per tutto il territorio (art. 9 LR 11/2004).

Le informazioni contenute nella carta catastale permettono un grado di definizione delle zone urbanistiche legate al “mappale” e quindi facilmente misurabili e definibili sul territorio.

Non si potranno, pertanto, problemi di definizione del “*Certificato di Destinazione Urbanistica*” (C.D.U.), né di quantificazione delle aree a servizi, ovvero delle aree di espansione ecc.. in quanto sarà immediatamente verificabile la superficie catastale di ogni singolo mappale.

10.4 – Elaborati

Gli elaborati di P.I. sono elencati all’art. 17/5 della L.R. 11/2004.

Gli elaborati grafici (punto 5b – art. 17) saranno costituiti dalle seguenti carte:

- Intero territorio comunale: CTRN
scala 1/5000

- Zone significative – Catastale (formato Geomedia)
scala 1/2000

La banca dati alfanumerica (punto 5.f art. 17) sarà integrata dalla carta catastale 1/5000 in cui sono individuate le aree pubbliche destinate a servizi, attualmente in proprietà comunale (o di altri enti pubblici).

11. IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Il primo Piano degli Interventi, oltre che contenere i principi ed i contenuti generali illustrati nel presente documento programmatico, conterrà i seguenti elementi obbligatori, derivanti dalle indicazioni e prescrizioni contenute nel PATI così come approvato dalla Conferenza di Servizi del 27.5.2009:

- a) Individuazione delle affossature private al fine di garantire un adeguato sistema drenante sotto il profilo idraulico (parere Genio Civile del 27.5.2008);
- b) Individuazione e revisione dei fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo con specifiche schedature di progetto;
- c) Individuazione degli allevamenti zootecnici in conformità alla DGR 3178/2004 (art 33 NTA Pati);
- d) Individuazione delle ZTO con attribuzione, nelle NT, delle destinazioni d'uso e dei relativi indici edificatori;
- e) Verifica del dimensionamento per le aree a standard.

Trattandosi di nuovo piano urbanistico ed essendo complessa la sua integrale definizione, il PI verrà attuato in varie fasi operative, tanto da vedere negli anni un'adeguamento del Piano in coerenza con gli obiettivi prefissati ed in armonia con le finalità ad esso attribuite dalla legge urbanistica regionale.

Conseguentemente nel primo PI troveranno risposte tutte le questioni di adeguamento prescritte in fase di approvazione del PATI e da subito verrà affrontato il tematismo della residenza limitatamente alle zone per edificazione diffusa e consolidata.

Per converso le aree trasformabili saranno oggetto di specifica verifica in accordo con i privati e sottoposte a bandi preventivi per l'attribuzione dei parametri edificatori al fine di individuare quelle che troveranno attuazione con specifica variante al PI. Comunque la ricerca dei soggetti interessati a perequare le nuove zone di espansione partirà subito dopo l'adozione del PI.

Cittadella, luglio 2009

IL SINDACO