

COMUNE DI CITTADELLA
Provincia di Padova

P.I.

Elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO DEGLI INTERVENTI



Il Sindaco
onorevole dott.
Massimo Bitonci

Progettisti
architetto
Damiano Scapin
pianificatore territoriale
Alberto Andreatta

ADOTTATO CON
D.C.C. N° 19 DEL 26.2.2010

Febbraio 2010

INDICE

	Pagina
1 PREMESSE	2
2 DAL PRG AL PRIMO PI	3
3 CONTENUTI DEL PIANO INTERVENTI	4
4 ATTUAZIONE DEL PATI	5
5 AREE TRASFORMABILI	5
6 AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE	5
7 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI	5
8 LA ZONIZZAZIONE	6
9 RISORSE FINANZIARIE	8
10 DIMENSIONAMENTO DEL PI	8
11 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	9
12 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA	9
13 COMPATIBILITA' IDRAULICA	11
14 COMPATIBILITA' AMBIENTALE	11
15 ELABORATI DEL PI	12
Allegato A – Direttive per la perequazione urbanistica	13

1. PREMESSE

La nuova legge urbanistica regionale L.R. n. 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale composto da un piano strategico (P.A.T. e/o P.A.T.I.) e successivamente da piani operativi più comunemente detti del Sindaco (P.I.), che vanno a sostituire il Piano Regolatore Generale della previgente L.R. n. 61/1985.

Il nuovo Piano Regolatore Comunale, si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) definito come *"strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale"* (art. 12), oppure Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali;
- Piano degli Interventi (P.I.), definito come *"strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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"* (art. 12).

Il Comune di Cittadella si è dotato di P.A.T.I. assieme ai Comuni di Fontaniva, Tombolo, Galliera Veneta e Camposanmartino, adottato ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 ed è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi tenutasi in data 27.5.2009, ratificato con Delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 2895 del 29.9.2009. 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, avvenuta il 20.10.2009 (BUR n. 86).

L'Amministrazione Comunale, volendo completare il percorso di formazione del nuovo Piano Regolatore Comunale, previsto dall'art. 12, comma 1, della L.R. 11/2004, intende procedere alla redazione di un primo Piano degli Interventi, strumento urbanistico operativo in grado di concretizzare alcune scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio, i cui contenuti sono stabiliti nella medesima legge dall'art. 17 mentre le procedure dall'art. 18 della L.R. 11/2004.

In data 9.7.2009 è stato presentato al Consiglio Comunale, da parte del Sindaco, il Documento Programmatico Preliminare del Piano degli Interventi (DCC n. 48 del 9.7.2009), così come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 11/2004.

Successivamente in data 8.10.2009 prot. n. 39811 è stato pubblicato un avviso pubblico finalizzato a dare rilevanza all'iniziativa comunale in merito ai contenuti del costruendo Piano degli Interventi.

Con la stesura del Piano degli Interventi il Comune di Cittadella completa la transizione e riorganizzazione dei propri strumenti urbanistici verso il nuovo dettato della Legge Regionale.

L'adeguamento del 1° P.I. avviene in conformità a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.A.T.I. "Alta Padovana" e procederà con gradualità per fasi successive, in particolare e soprattutto per quanto attiene allo strumento dei crediti edilizi e delle altre eventuali forme di perequazione urbanistica.

Attraverso il primo P.I. il Comune intende sviluppare e precisare le scelte strutturali e le azioni strategiche precedentemente individuate nel P.A.T.I. (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), indicando le azioni da svolgere per conseguire

gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

L'operazione di sviluppo delle scelte del P.A.T.I. non deve essere intesa nella sua totalità in capo ad un solo ed unico P.I., ma avverrà selettivamente in più fasi successive, attraverso Piani degli Interventi successivi che andranno a predisporre l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo futuro decennale.

In ogni caso il primo Piano degli Interventi opererà nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T.I., senza compromettere, con le proprie previsioni, le possibilità generali di successiva attuazione degli obiettivi del P.A.T.I. stesso.

2. DAL PRG AL PRIMO PI.

L'operazione è volta a garantire la stesura di una disciplina coerente, in grado di non generare vuoti normativi o incertezze procedurali che rallentino o precludano l'attività degli uffici tecnici nell'esame delle richieste di intervento edilizio sul territorio.

Il P.I. recepisce il disposto dell'art. 17 della L.R. 11/04 attraverso le seguenti operazioni:

- a. suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);
- b. sostanziale conferma, in sede di prima applicazione della legge, dell'attuale suddivisione classica in zone territoriali omogenee, con parziale riclassificazione di alcuni tessuti insediativi a seguito di analisi urbanistica degli stessi;
- c. riclassificazione delle aree a servizi con riferimento ai servizi di livello locale e territoriale;
- d. individuazione degli interventi edilizi puntuali (volumi puntuali di nuova costruzione e/o ampliamento ad uso residenziale);
- e. individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A.;
- f. definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare mediante schede di "Rilevamento dei Beni Architettonici e Ambientali";
- g. individuazione delle affossature private per la rete di scolo delle acque meteoriche;
- h. localizzazione degli allevamenti zootecnici esistenti,
- i. localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- j. schede normative relative la "Disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria ai sensi dell'art. 17, lett. i, L.R. 11/04" e della relativa disciplina già definita dal P.R.G. vigente mediante schedatura, nonché quelle relative agli SUAP;
- k. definizione della disciplina relativa alle fasce di rispetto ex art. 41 della L.R. 11/04 per la tutela di infrastrutture, beni e servizi;
- l. definizione del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale";
- m. adeguamento della disciplina per le zone agricole ai sensi degli art. 43, 44, 45 della L.R. 11/2004, e per le attività e manufatti che su di essa insistono alle disposizioni di legge regionale vigenti.

Relativamente al credito edilizio, viene previsto il sistema tecnico/amministrativo che garantisce la gestione di tale nuovo istituto

normativo conformemente ai criteri generali ed alla disciplina di cui alla L.R. 11/2004.

L'adeguamento normativo ha pertanto riguardato l'obbligatorio recepimento delle nuove disposizioni introdotte dalla L.R. 11/2004, l'aggiornamento dei riferimenti a leggi statali e regionali (e relative procedure) che nel tempo sono stati oggetto di variazione; l'introduzione di richiami a circolari tecniche relative a materie specifiche emanate dagli Enti preposti, nonché di tutte le prescrizioni dettate in sede di approvazione del PATI Alta Padovana con la Conferenza di Servizi del 27.5.2009.

3. CONTENUTI DEL PIANO INTERVENTI

Il primo P.I. del Comune di Cittadella avvia il processo di aggiornamento degli strumenti urbanistici, e provvederà ad operare una innovazione nella struttura normativa preesistente al fine di articolarla in modo coordinato con la disciplina del P.A.T.I.

Rispetto a questa situazione di transizione verso il nuovo Piano Regolatore Comunale, il primo P.I. si occupa prioritariamente di:

1. effettuare una conversione delle previsioni vigenti del P.R.G. in disciplina operativa del P.I.;
2. formulare un Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale degli interventi ed il recupero delle preesistenze in contrasto con l'ambiente;
3. definire la nuova zonizzazione urbanistica adeguando le varie destinazione d'uso del P.R.G. vigente alle disposizioni del P.A.T.I.;
4. individuare le nuove previsioni urbanistiche frutto di accordi pubblico-privato (art. 6, L.R. 11/04) sottoscritti dai soggetti promotori nell'ambito delle aree trasformabili;
5. integrare previsioni di sviluppo urbanistico proposte e ritenute compatibili dall'Amministrazione Comunale, relativamente a determinati ambiti territoriali facenti riferimento a nuove e limitate previsioni residenziali;
6. individuare interventi puntuali di nuova edificazione/ampliamento ad uso residenziale proposti attraverso specifiche richieste dagli aventi titolo e considerati dall'Amministrazione Comunale necessari a soddisfare particolari ed obiettive esigenze famigliari, non più rinviabili per molti cittadini del Comune;
7. verificare la attuale dotazione di servizi complessiva anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standard minimi relativi agli abitanti teorici insediabili; vengono stabiliti gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale.

In un secondo momento e dopo avere definito gli elementi guida che tratteranno gli indirizzi progettuali verranno trattati i seguenti temi:

1. disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico-culturale esterni al Centro Storico (ex art. 10 LR 24/1985);
2. definizione delle schede progettuali relative al recupero con fini residenziali, degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo rurale;
3. ridefinizione ed aggiornamento degli ambiti di cui alla LR 11/89 per le attività produttive in zona impropria;
4. Schedatura degli allevamenti zootecnici esistenti con ricognizione della localizzazione e dei dati aziendali.

4. ATTUAZIONE DEL PATI

Le disposizioni e direttive sulla pianificazione territoriale di cui alla Parte II, Capo I, II e III delle NTA del Pati dell'Alta Padovana, approvato in Conferenza di Servizi del 27.5.2009 e ratificato con DGRV n. 2895 del 29.9.2009, sono state recepite con i titoli II, III, IV e V delle NTO allegate al PI.

Le direttive contenute nella Parte II, Capo IV delle NTA del Pati, sono invece state recepite nel Titolo VI del PI.

Nel PI sono poi stati sviluppati i Titoli da VII a XII dove sono state codificate le norme specifiche per la definizione degli interventi nel territorio relativamente alle specifiche zone.

5. AREE TRASFORMABILI

Le proposte relative alle "aree oggetto di perequazione" indicanti elementi di pianificazione o proposte di progetti nonché iniziative di rilevante interesse pubblico riguardanti interventi urbanistici da localizzare sia nelle aree di nuova urbanizzazione, che in quelle da recuperare o riqualificare, hanno trovato una loro collocazione territoriale e saranno codificate con specifiche schede progetto ed a seguito di apposita variante al PI.

I criteri da seguire per l'attuazione della perequazione urbanistica sono contenuti nelle Direttive allegate (sub. A) alla presente relazione.

6. AMBITI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Sono stati inseriti nel P.I. gli ambiti di nuova edificazione e ampliamento degli immobili derivanti dall'applicazione diretta delle nuove aree ad edificazione diffusa e consolidata previste dal PATI, e considerati dall'Amministrazione Comunale necessari a soddisfare particolari ed obiettive esigenze familiari, non più rinviabili per molti cittadini.

Per tali ambiti le NTA del Pati (artt. 62 e 63) prevedono la possibilità di ampliamento e/o ricomposizione nel limite del 5% del perimetro dell'ambito riconosciuto.

Nel primo PI verranno ripериметrate le aree ad edificazione diffusa e consolidata in funzione della correzione cartografica e planimetrica riferita allo stato di fatto. In sede di revisione del PI saranno valutate le modifiche degli ambiti edificatori con riferimento alle istanze dei privati ed a seguito di un procedimento ad evidenza pubblica per l'individuazione dei beneficiari nei limiti del limite imposto dal Pati.

Il criterio osservato per l'accoglimento di tali richieste è stato quello della compatibilità con le azioni di tutela previste dal P.A.T.I. e gli obiettivi della Relazione programmatica di contenimento del fenomeno della diffusione edilizia nel territorio aperto, a favore del completamento e integrazione degli insediamenti consolidati e all'edificazione diffusa esistente.

7. PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano (massimo cinque anni),

come peraltro già anticipato con il Documento Programmatico (DCC n. 48 del 9.7.2009)

Oltre ad essa restano comunque valide alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- a. dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e s.m.i.;
- b. l'approvazione del primo P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- c. i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata, come da forme di legge in vigore.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

All'interno di questo quadro temporale di riferimento il Comune di Cittadella identifica la seguente programmazione temporale rispetto agli interventi evidenziati nelle priorità operative:

1. revisione e semplificazione della normativa edificatoria, in armonia con le norme del P.A.T.I. vigente;
2. sviluppo dei servizi e della qualità abitativa, anche e soprattutto in funzione degli incentivi dovuti alle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici.

8. LA ZONIZZAZIONE

Il Piano degli Interventi, nel quadro generale delle "azioni strategiche" del P.A.T.I ha l'obiettivo di operare scelte che non compromettano o condizionino nelle le fasi successive ed attuative con le relative scelte operative.

Va rilevato come da un lato la legge Regionale 11 configura, attraverso il P.A.T.I, 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.I stesso, d'altro lato si innestano le problematiche legate ai cosiddetti "diritti acquisiti" derivanti dalla normativa del P.R.G. vigente.

Il P.I. si dovrà "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. pertanto ha scelto di suddividere il territorio comunale in "Zone Territoriali Omogenee" (Z.T.O.).

Va ricordato 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. ha suddiviso 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. 61/85) 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).

Il Piano degli Interventi suddivide in Zone Territoriali Omogenee l'intero territorio comunale, con la precisazione degli ambiti dell'urbanizzazione consolidata, della programmazione, dell'edificazione diffusa.

Sono inoltre definite le aree per spazi pubblici e/o di uso pubblico, per edifici, opere ed impianti pubblici, di uso pubblico, di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù.

L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie debbono intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto e che comunque l'opera venga prevista all'interno del corridoio di previsione.

La suddivisione del territorio comunale, rappresentato nelle Tavole grafiche del PI è così organizzata:

- la struttura storica, comprendente la ZTO A1, A2 e A3 - Centri Storici;
- la struttura insediativa, definita dalle zone residenziali di completamento: ZTO B1, B2 e C1;
- le aree residenziali di espansione: ZTO C2;
- gli insediamenti residenziali nei nuclei: ZTO C3;
- aree residenziali di recupero: ZTO C4;
- le zone destinate ad insediamenti produttivi industriali ed artigianali: ZTO D1 e D2;
- gli insediamenti di tipo commerciale e direzionali: ZTO D3;
- la zona per la Grande struttura commerciale: ZTO D3.1;
- le zone dedicate ad attività di tipo agro-industriale: ZTO D4;
- gli insediamenti produttivi in zona impropria, schedati ai sensi della L.R. 11/87;
- le zone agricole: ZTO E;
- gli edifici con rilevanza storico-culturale (ex art. 10 LR 24/85);
- gli annessi rurali non più funzionali alla conduzione del fondo
- gli allevamenti zootecnici;
- le aree destinate a servizi di interesse generale e collettivo e aree private sportive di uso pubblico: ZTO F.
- le aree destinate a verde privato.

9. RISORSE FINANZIARIE DEL PIANO

Ulteriore novità introdotta rispetto al precedente PRG è data dalla quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni, per la realizzazione degli interventi vincolati dal P.I. nonché dalla definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Il primo P.I. non prevede particolari interventi derivanti da accordi pubblico-privato o da altri meccanismi perequativi e, pertanto, le opere pubbliche previste nella programmazione del Comune di Cittadella ed individuate nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici potranno trovare parziale finanziamento sulla base del contributo per costruzione introitato in funzione degli interventi diretti, dei Piani urbanistici attuativi e degli accordi art. 6 L.R. 11/2004 previsti nel P.I.

Alcuni interventi potranno essere realizzati direttamente dai privati nell'ambito del rapporto convenzionale che sottende alla pianificazione urbanistica attuativa ed in conformità alle disposizioni vigenti in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo oneri.

Per gli interventi che invece verranno realizzati direttamente dal Comune di Cittadella, la copertura finanziaria per la realizzazione di tali opere, che verrà introitata con "contributo dei privati" nel piano triennale, sarà garantita dal meccanismo della **PEREQUAZIONE** di cui agli artt. 6 e 7 delle NTA del PATI vigente e definita secondo quanto contenuto nell'Allegato (Sub. A) alla presente relazione.

10. DIMENSIONAMENTO DEL PI

Considerando che il dimensionamento del P.A.T.I. è calcolato per soddisfare le esigenze abitative/produktive del prossimo decennio è necessario che il P.I. definisca quale quota di dimensionamento intende esprimere, e quale lasciare residuale ai successivi piani operativi.

Dall'analisi delle esigenze contingenti e dalle proposte pervenute, risulta coerente attribuire al primo P.I. una percentuale adeguata del dimensionamento complessivo del P.A.T.I., al fine di non causare un'insufficienza nell'offerta di nuove unità immobiliari, con ovvie ripercussioni sociali ed economiche.

La rimanente quota di volume (per quanto attiene alla residenza) e di superficie (per quanto attiene al produttivo) potrà esprimersi dal quinquennio successivo.

Il dimensionamento del primo P.I., coerentemente con le osservazioni riportate nelle analisi sociodemografiche del P.A.T.I. vigente, è quindi calcolato come capace di soddisfare le volumetrie (o le superfici) rese disponibili e viene riportato nella specifica relazione allegata al PI.

La conseguente dotazione di aree a servizi calcolata sul dimensionamento del Piano degli interventi, risulta soddisfatta attraverso il rispetto dei parametri dimensionali di legge. Il dimensionamento dei servizi previsti dal P.I. inoltre risulta coerente con le tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze reali degli insediamenti esistenti e di nuova previsione e soddisfa altresì il carico delle aree per servizi complessive previsto dal P.A.T.I. Nelle specifico elaborato di P.I. vengono riepilogati i valori complessivi del dimensionamento delle aree a servizi.

11. REGISTRO CREDITI EDILIZI

Il credito edilizio (art. 36 della L.R. 11/04) viene conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e dell'eliminazione degli elementi di degrado, purchè non realizzati in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi.

Il primo Piano degli Interventi, per conseguire tale obiettivo di riordino urbanistico non prevede l'individuazione di edifici da assoggettare con apposita simbologia all'istituto del credito edilizio e quindi non prevede l'individuazione degli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi. Prevede invece l'attribuzione alle varie zone territoriali di indici di edificabilità differenziati e l'eventuale recupero del credito in sito previa apposita analisi di valutazione ambientale positiva.

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 m³ o m²

V_m è il valore di mercato delle aree, espresso in €

R è il valore unitario riferito al m³ o al m²

Il Registro dei Crediti Edilizi dovrà avere la seguente struttura:

REGISTRO CREDITI EDILIZI (schema)

Titolare del CE	Quantità di CE (m ³ o m ²)	Origine del CE (estremi catastali)	Destinazione CE (estremi catastali)	Atto di trasferimento del CE	Titolo Edilizio (PdC/Dia)
-----------------	---	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------	---------------------------

12. SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

Con il P.A.T.I. si è determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

Per il Comune di Cittadella, la quantità di SAU trasformabile in dieci anni ammonta a m² 409.893 a partire da fine anno 2009.

Tabella 1 – Determinazione SAU trasformabile con il Pati

SAU (m ²)	Area Trasformabile (m ²)	nc.10% (m ²) (circ. lett. c)	Totale (m ²)	Inc. 20% (dgrv 3650/08) m ²	Totale complessivo nuova SAT (m ²)
23.886.595	310.526	31.052	341.578	68.315	409.893

Tuttavia, nel calcolo successivo, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel PRG con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore;
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi simili a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

È ammessa, la conversione di SAU con destinazione urbanistica diversa, purché vi sia una trasposizione di pari superficie, all'interno dell'ambito SAU. Non essendo previsti interventi su annessi rustici non più funzionali, non è dovuta alcuna relazione agronomica.

La determinazione puntuale della SAU trasformabile con il PATI risulta come riportato nella Tabella 2:

ATO Tipo	ATO Sup. (mq)	Nuove aree residenziali (mq)			Nuove aree produttive (mq)			
		Complessive	Di cui di P.R.G.	Di cui di P.A.T.I.	Complessive	Di cui di P.R.G.	Di cui di P.A.T.I.	
1	AM	2.579.326	0	0	0	0	0	
2	R	1.331.579	15.450	15.450	0	0	0	
3	R	1.447.277	52.062	18.509	33.553	0	0	
4	A	13.312.484	31.146	0	31.146	0	0	
5	R	1.890.450	186.837	0	186.837	10.608	0	
6	PR	1.293.172	4.625	0	4.625	0	0	
13	R	6.982.550	752.818	0	752.818	44.308	0	
14	CS	631.100	0	0	0	0	0	
15	PR	2.131.414	185.569	0	185.569	21.622	0	
16	AM	1.003.615	0	0	0	0	0	
21	R	2.222.133	89.998	0	89.998	0	0	
22	A	1.839.657	0	0	0	0	0	
		36.664.757	1.318.505	33.959	1.284.546	76.538	0	76.538

Tabella 2: SAU trasformabile da PATI

La determinazione puntuale della SAU trasformabile con il primo P.I. risulta come riportato nella Tabella 3:

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	15.283	- 167
3	R	1.447.277	19.842	1.333
4	A	13.312.484	27.942	27.942
5	R	1.890.450	8.821	8.821
6	PR	1.293.172	4.625	4.625
13	R	6.982.550	14.347	14.347
14	CS	631.100		
15	PR	2.131.414	75.860	75.860
16	AM	1.003.615		
21	R	2.222.133	26.180	26.180
22	A	1.839.657		
		36.664.757	192.900	158.941

Tabella 3: SAU trasformabile con il primo PI

Il consumo di zona agricola che viene assorbito con il primo PI ammonta a circa **m² 192.900**, cioè pari al **14%** rispetto ai complessivi **m² 1.318.505** di totale trasformabilità indicata dal P.A.T.I. e pari al **47%** della SAU ammessa come trasformabile pari a **m² 409.893**.

Va rilevato come con il primo PI verranno attuate anche le previsioni del precedente PRG in termini di aree residenziali residuali pari a **m² 33.792** calcolate come differenza tra Pati e PRG (33.959-167).

13. 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.

14. COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

La compatibilità ambientale degli interventi è ricercata attraverso l'introduzione di un sistema innovativo di sfruttamento degli indici di edificabilità stabiliti dal P.I., che privilegia ed incentiva realizzazioni urbanistiche ed edilizie di elevata sostenibilità.

Il Comune promuove la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale che, fatte salve le condizioni minime richieste per legge o regolamento comunale, raggiungano ulteriori o più elevati livelli prestazionali energetici rispetto allo standard regolamentare, consentendo un incentivo volumetrico in funzione dei livelli raggiunti.

L'incentivo è costituito dallo scomputo dal calcolo del volume urbanistico, in deroga ai limiti edilizi di zona, di quota parte della volumetria dei fabbricati residenziali fino ad una percentuale massima del **20%**, modulata con la Classe Energetica del fabbricato (D. Lgs. n. 115 del 30.5.2008).

Tabella 4: Bonus Volumetrico

Classe Energetica	A+	A	B	C	D
Incremento Volumetrico	Max 20%	Max 15%	Max 10%	Max 5%	0

Tale incentivo, oltre ad altri accorgimenti operativi riportati nel "*Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*", costituisce elemento sostanziale per il miglioramento delle prestazioni energetiche del fabbricato.

15. ELABORATI DEL PI

Il PI è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche Operative
- Repertorio Normativo
- Prontuario Qualità Architettonica e Mitigazione Ambientale
- Registro Crediti Edilizi
- Relazione di dimensionamento
- Relazione di Compatibilità Idraulica
- TAV. 1 – Carta dei Vincoli - scala 1:10.000;
- TAV. 2 – Carta delle Invarianti – scala 1:10.000
- TAV. 3 – Carta delle Fragilità – scala 1:10.000
- TAV. 4.1/2/3 - Zonizzazione Intero territorio - scala 1:5000
- TAV. 5/1.2 - Centro Storico scala 1:1000
- TAV. 6 – Aree per Servizi – scala 1:10.000
- TAV. 7 – Nuove aree Edificabili – scala 1:10.000
- TAV. 8 – Compatibilità idraulica – scala 1:10.000
- TAV. 9 - Rete idrografica – 1:10.000
- La banca dati alfanumerica verrà formalizzata dopo l'approvazione dello strumento e conseguentemente inviata in Regione per competenza.

Il Tecnico Progettista
Scapin arch. Damiano

Allegato A)

DIRETTIVE
PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il presente allegato è predisposto ai fini della determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dagli artt. 6 e 7 del PATI Alta Padovana Vigente e dal Piano degli Interventi approvato, in attuazione della perequazione urbanistica.

La trasformazione urbanistica del bene, resa possibile dalle scelte del Consiglio Comunale con l'approvazione del P.I., comporta generalmente costi per attuare tale trasformazione e ricavi realizzati attraverso la commercializzazione del bene trasformato. Dal confronto di tali valori deriva la determinazione della plusvalenza prodotta dall'intervento.

La determinazione della plusvalenza avviene tramite una tabella di calcolo, approvata dal Consiglio Comunale e suscettibile di variazioni seguendo il medesimo iter amministrativo.

Il calcolo dei costi di trasformazione urbanistica, dei ricavi determinati dalla trasformazione del bene trasformato e della relativa plusvalenza avviene mediante la determinazione di:

- a) valore iniziale del bene al suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica (cfr. tabella p.to 1);
- b) oneri e spese necessarie per realizzare le opere di trasformazione del bene (cfr. tabella p.to 2);
- c) valore commerciale sul mercato del bene risultante dal processo di trasformazione urbanistica (cfr. tabella p.to 3);
- d) differenza tra valore originario aumentato di tutti gli oneri e le spese necessarie per la trasformazione e valore finale del bene trasformato denominata "plusvalenza" (cfr. tabella p.to 4);
- e) quota di tale plusvalenza che viene ceduta all'Ente locale per la realizzazione di interventi di interesse pubblico.

La tabella di valutazione si compone dei seguenti elementi:

Tabella A		€/m ²
1	Valore iniziale del bene	
2	Costi per la trasformazione urbanistica	
	2.a Costi per demolizioni /sistemazioni area	
	2.b Costo di costruzione	
	2.c Spese tecniche (in % su 2b)	
	2.d Oneri di urbanizzazione	
	2.e Contributo costo di costruzione	
	2.f Oneri finanziari (in % su 2b)	
	2.g Quota per imprevisti (max. 5% su 2b)	
	2.h Utile di impresa (max. 10% su 2b)	
	2.i Spese generali (max. 12% su 2b)	
3	Valore finale di mercato del bene trasformato	
4	Plus-valenza: 3 - (1+2)	
5	Quota plus-valenza da destinare per interventi pubblici o di interesse pubblico (min. 50% di 4)	

NB: tutti i valori vengono riferiti al m² di Superficie Territoriale

I valori di calcolo esposti in tabella A, sono differenziati per:

- categoria dell'area omogenea come definita dal P.I.
- tipologia di intervento (trasformazione, nuova costruzione, ristrutturazione, ecc)
- destinazione d'uso finale degli immobili (residenziale, commerciale, direzionale e produttivo)
- localizzazione territoriale (differenze qualitative delle zone).

Il valore iniziale del bene (ante nuova classificazione urbanistica di P.I.) è quello corrispondente alla classificazione urbanistica e/o allo stato precedenti, prima delle opportunità di trasformazione.

Il valore iniziale del bene, non caratterizzato dalle opportunità di trasformazione urbanistica, corrisponde all'incidenza del valore attribuito all'immobile originario per ogni m² di superficie utile lorda del bene oggetto di commercializzazione a seguito della trasformazione.

Quale ulteriore elemento di valutazione della plus-valenza viene proposto anche il seguente metodo di calcolo:

Tabella B	
$V_a = V_{mp} - V_{ma}$	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
$V_f = V_a \times K$	$0,6 < K < 1,3$
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.	

Il valore finale del bene trasformato e oggetto di commercializzazione è determinato attraverso una indagine sui valori di mercato. I valori di mercato individuati sono attribuiti ad una zonizzazione specifica per la determinazione della plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica, non corrispondente con le microzone catastali, ma soprattutto riferita alle differenziazioni riscontrabili sul territorio comunale per i prezzi di commercializzazione di prodotti edilizi di nuova edificazione o derivanti da ristrutturazione totale. Su tali valori hanno incidenza anche valutazioni quali la posizione (centralità o marginalità), la dotazione di servizi nell'area e nelle vicinanze, la qualità ambientale e paesaggistica.

Al valore iniziale del bene è attribuito, per ogni zona, un coefficiente di adeguamento proporzionale, commisurato alla differenziazione dei valori commerciali degli immobili, definiti dalla specifica zonizzazione.

Tutti i valori utilizzati per il calcolo tabellare sono parametrati al m² di s.u.l. del prodotto edilizio derivante dal processo di trasformazione urbanistica. Il valore parametrico, relativo all'incidenza a m² dei costi di demolizione, può essere sostituito da un diverso valore reale, risultante dalla divisione dell'importo totale delle spese di demolizione (desunto da computo metrico analitico verificato e approvato dall'U.T.C.) per i m² di superficie lorda edificabili e/o oggetto di recupero; eventuali oneri e

spese relativi a smontaggio di impianti (non compresi nell'intervento di demolizione), a smaltimento di materiali e prodotti depositati sulle aree di intervento non derivanti da demolizioni e movimenti di terra e a bonifiche del suolo e del sottosuolo, potranno essere sommati ai costi di demolizione, sempre dividendo l'importo totale di tali oneri e spese (desunti da verifiche analitiche approvate dall'U.T.C.) per i m² di superficie lorda prodotti dall'intervento.

Il valore parametrico definito come costo di costruzione si riferisce all'importo netto del costo delle opere di costruzione per m² di superficie lorda.

Il costo riferito alle opere di urbanizzazione è determinato dai costi medi reali per la realizzazione delle opere stesse sommati al valore tabellare per oneri secondari se non direttamente realizzati.

L'ammontare dell'importo relativo alla quota del 50% della plusvalenza viene ricavato come media dei due valori risultanti dalle due tabelle (A e B) sopra indicate.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale accogliere la rateizzazione della quota di plusvalenza che verrà appositamente gestita da convenzione.