



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
**COMUNE DI CAMPODARSEGO**

ELABORATO  
**P.01**

**PIANO DEGLI INTERVENTI - Variante n. 25**  
**A.P.P. "B. & B. di Ballan Costruzioni & C. srl"**  
**RELAZIONE TECNICA**



**COMUNE DI CAMPODARSEGO**

*Sindaco*  
Gallo Valter

*Assessore Urbanistica*  
Marzaro Fabio

*Resp. Settore Edilizia Privata  
e Urbanistica*  
Arch. Bizzotto Gabriele

*Ufficio Tecnico*  
Dott. Bertolini Michele

Adozione  
con D.C.C. N. DEL  
Approvazione  
con D.C.C. N. DEL

Febbraio 2024

**MRM PLUS**  
**Progettazione**  
Dott. Malaspina Gianluca | Urbanista  
Dott. Miotello Michele | Pianificatore



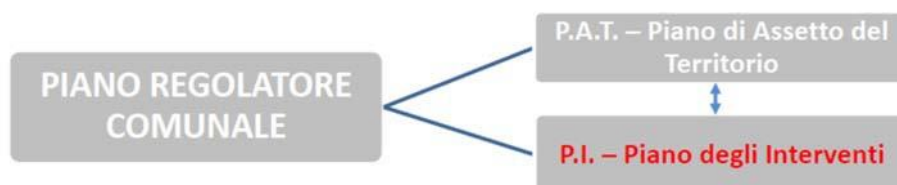
1. PREMESSA .....	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE .....	3
3. INQUADRAMENTO GENERALE DELL' ACCORDO PUBBLICO PRIVATO n. 13 .....	5
4. LA VARIANTE N. 25 AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	8
4.1. ELENCO ELABORATI .....	10
4.2. COERENZA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA E SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI .....	10
4.3. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO .....	19
5. IL PGRA E LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	19



## 1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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.



La L.R. n. 14/2017 "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.



## 2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Campodarsego è dotato del Piano Regolatore Comunale, così composto:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 245 del 9/10/2012;
- Piano degli Interventi (PI), la cui variante generale n. 1 è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 21/05/2014, con successive intervenute ulteriori varianti parziali;
- il Comune di Campodarsego è inserito nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), del quale la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 94 del 29/05/2014, ha ratificato l'approvazione, già espressa nella conferenza dei servizi decisoria del 11/04/2014;

Successivamente sono state approvate una serie di Varianti al primo P.I e di seguito si riportano quelle approvate negli ultimi tre anni:

- la **Variante Parziale n. 23** al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 15.11.2023, **Variante Parziale n. 21 al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 01.03.2023**, **Variante Parziale n. 19** al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.06.2022, concernenti “Iniziative per l’eliminazione dei Vincoli Peep in aree convenzionate per la rivitalizzazione del mercato immobiliare”;
- la **Variante Parziale n. 20** al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 28.09.2022 concernente “Recepimento dell’Accordo Pubblico Privato APP n.08 con permuta di terreni tra la ditta Hamilton Corporation srl e il Comune di Campodarsego”;
- la **Variante Parziale n. 18** al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 29.06.2022 concernente “Realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo via Bassa III – SP 34 con apposizione del Vincolo preordinato all’esproprio”;
- la **Variante Parziale n. 17** al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29.06.2022 concernente “Riconferma delle previsioni di Piano a seguito della decadenza delle revisioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti urbanistici attuativi non approvati”;
- la **Variante Parziale n. 16** al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 29.09.2021 concernente “Realizzazione di connessioni (piste) ciclabili per uno sviluppo turistico sostenibile nel sistema delle piste ciclabili del camposampierese”;



- la **Variante Parziale n. 15** al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 03.11.2021 concernente “Modifiche alle NTO in coordinamento al REC adeguato al RET”;
- la **Variante Parziale n. 14** al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 10.05.2021 e n. 34 del 31.05.2021 concernente “Recepimento di n. 2 Accordi Pubblico Privati”;

E' stata redatta la Variante semplificata n. 1 al PAT in adeguamento alla disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo (LR 14/2017 e DGR n. 668/2018) approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 08.05.2020.

Inoltre con D.C.C. n. 57 del 31.12.2020 è stato approvato il Regolamento Edilizio Comunale (REC) in adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa Conferenza Governo Regioni recepita con DGRV n. 188/2017.



### **3. INQUADRAMENTO GENERALE DELL' ACCORDO PUBBLICO PRIVATO n. 13**

La Variante n. 25 al Piano degli Interventi si occupa di definire la conformità urbanistica al Piano degli Interventi a seguito del recepimento dell' Accordo Pubblico Privato denominato "B. & B. di Ballan Costruzioni & C. srl" presentato all'Amministrazione in data 19 settembre 2023 prot. n. 16342 e rispondenti alle Linee Guida approvate dalla Giunta Comunale con delibera n. 209 del 23 dicembre 2015.

#### *Inquadramento*

In data 27 dicembre 2023 con Delibera di Giunta Comunale è stata approvata la proposta di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione Industriale nel Comune di Campodarsego presentata dalla ditta "B. & B. di Ballan Costruzioni & C. srl" con istruttoria tecnica ad esito favorevole in data 22 dicembre 2023.

La proposta di modifica interessa nel dettaglio un compendio immobiliare sito tra via Pioga e via Frattina, in continuità di via Severi. L'area di trasformazione va a ricucire in continuità le esistenti aree artigianali, ad ovest in prosecuzione dell' area artigianale realizzata con l'Accordo Pubblico Privato n. 2 denominato "Vanessa srl", introdotto da specifica Variante al PI n. 9, ed ad est dall'area artigianale prospiciente via Frattina.

La ditta promotrice è proprietaria dell'area (catastralmente censita al Catasto Terreni del Comune di Campodarsego foglio 25 mappali 55 e 122) attigua agli ambiti di PUA esistenti e classificati dal PI vigente ad ovest dalla "ZTO D1 Per 1 - aree produttive di trasformabilità perequata" ed ad est dalla "ZTO D1 - 12- aree produttive consolidate"

#### *Obiettivi dell'Accordo Pubblico Privato*

La ditta proponente intende trasformare l'intero ambito di intervento (Superficie Territoriale pari a mq 13.500,00) dall'attuale "Z.T.O. E – zone agricole" in "Z.T.O. D1 Per - aree produttive di trasformabilità perequata" con le caratteristiche urbanistiche già approvate per l'area posta ad Ovest (Pua Severi). Nell'ambito oggetto di trasformazione è prevista la realizzazione di uno o più edifici a destinazione industriale, con altezza massima di ml 10,00 e superficie coperta massima del 50% superfici a standard minimi pari al 10% della ST e la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento tra la via Severi e via Frattina.

La proposta di trasformazione urbanistica a carattere produttivo non va ad incidere sulla domanda aggiuntiva di servizi per gli abitanti teorici insediabili ma va ad incrementare le opere di urbanizzazione primaria e di superfici a parcheggio, a servizio della stessa zona industriale, oltre alla realizzazione della suddetta pista ciclabile.



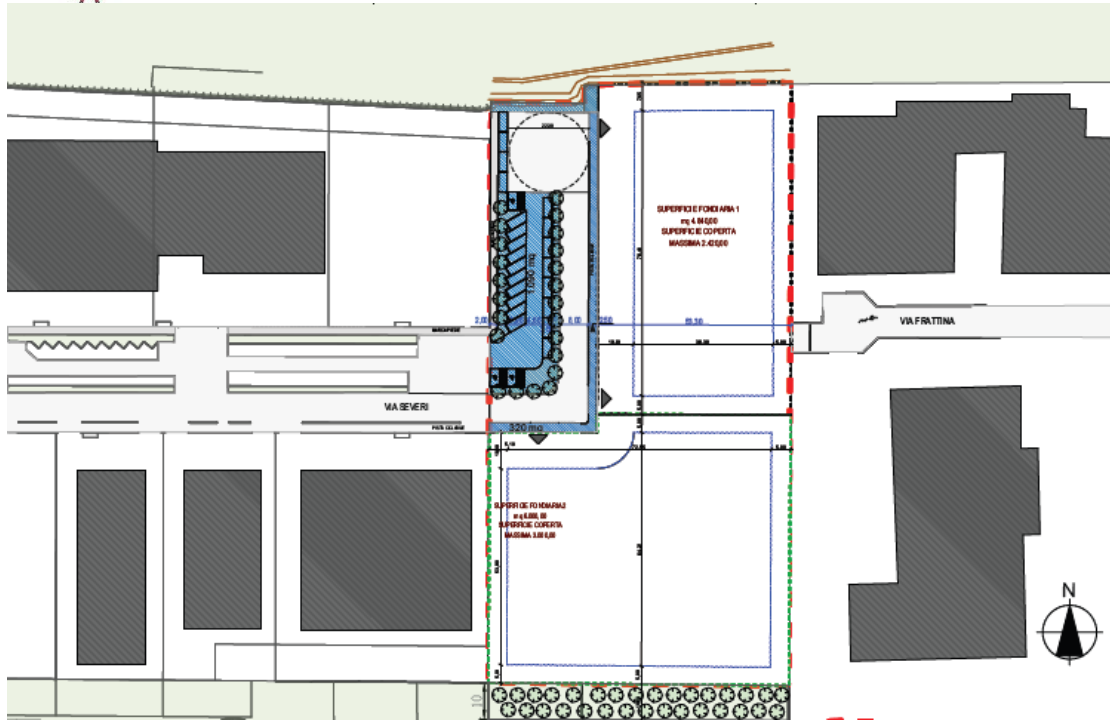
La ditta proponente assolve al dovuto contributo straordinario, pari alla differenza tra il valore dell'area attualmente destinata a "ZTO E – zone agricole" e quello della nuova zona Z.T.O. D1 Per - aree produttive di trasformabilità perequata".



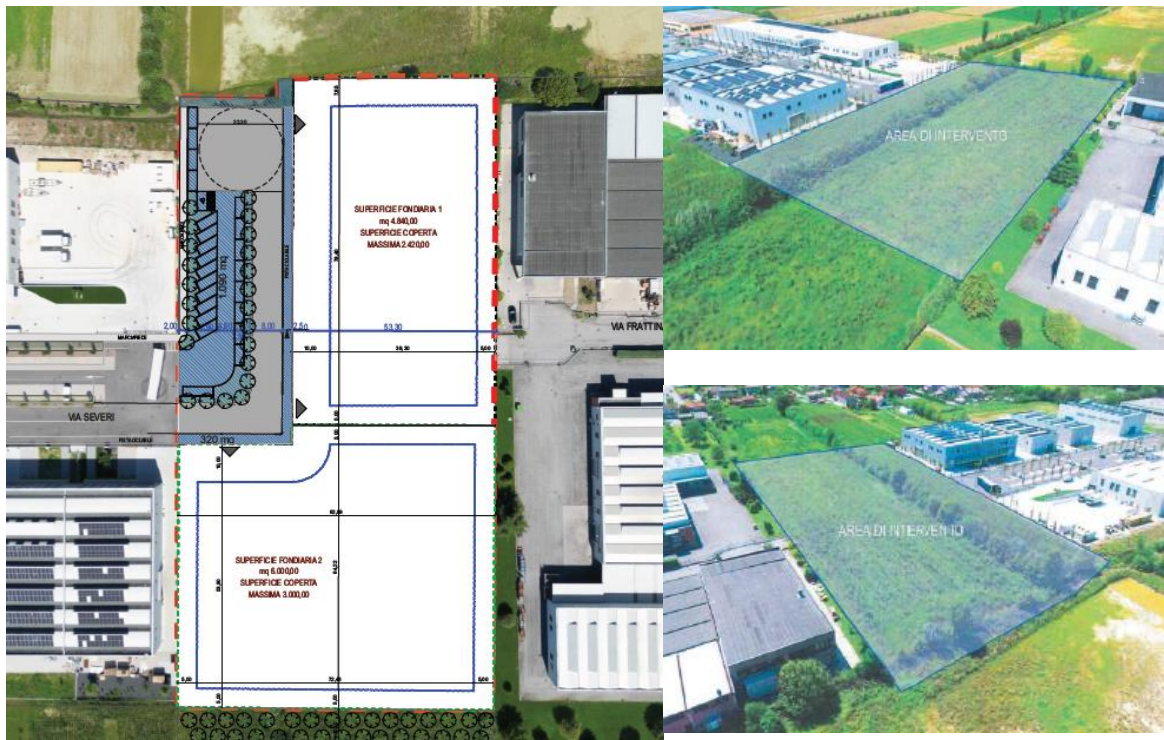
Ortofoto - Inquadramento territoriale



Estratto catastale



Progetto – inquadramento cartografia CTRN



Progetto – inquadramento ortofoto



#### **4. LA VARIANTE N. 25 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

L'Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati per inserire nel P. I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, articolo 6 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), articolo 59, delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P. I.).

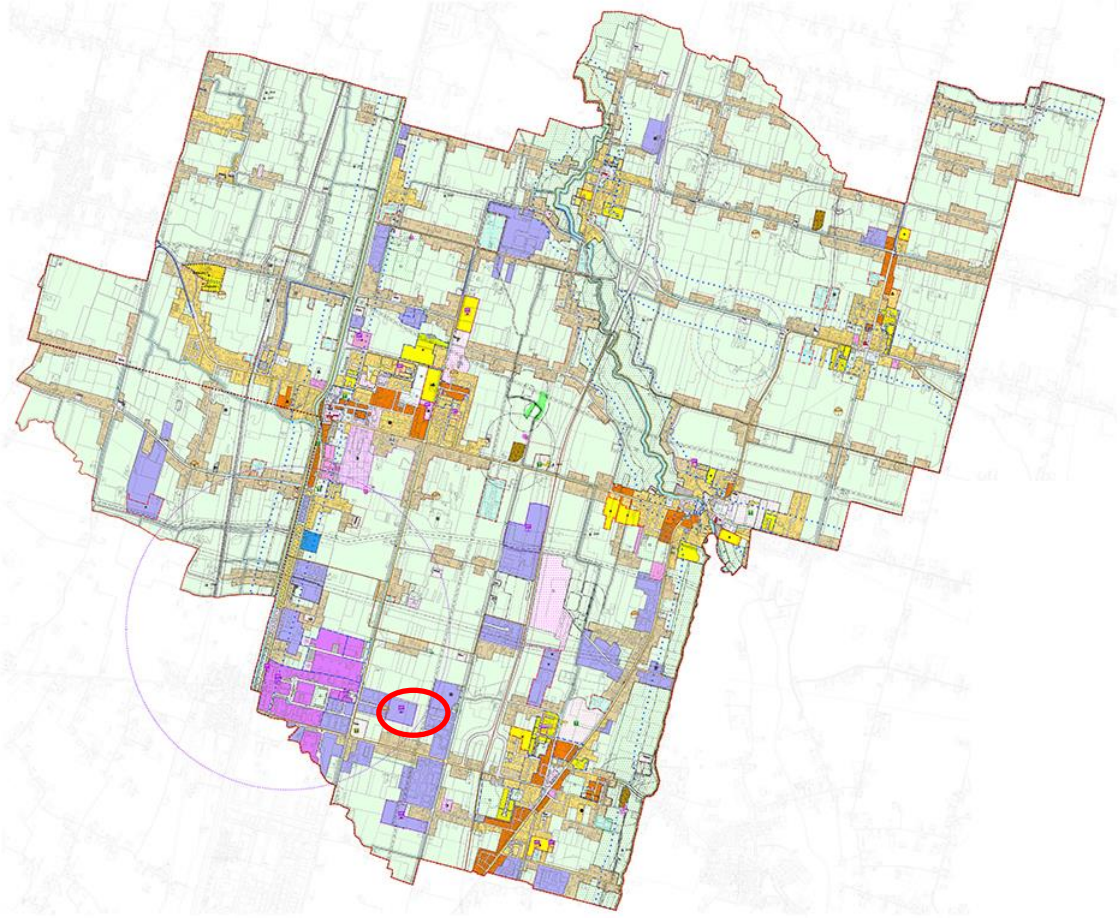
Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 29 giugno 2015, di presa d'atto del **Documento Programmatico Preliminare** 2015 alle varianti al P.I. è stato dato formalmente avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e di concertazione ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale n° 11 del 2004.

Con delibera di Giunta Comunale n. 209 del 23 dicembre 2015, sono state approvate **le linee guida e criteri generali** per le proposte di accordo pubblico-privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

La **proposta di Accordo Pubblico Privato** denominato "*B. & B. di Ballan Costruzioni & C. srl*" è stata presentata all'Amministrazione in data 19 settembre 2023 prot. n. 16342 e **con Delibera di Giunta Comunale n. 190 in data 27 dicembre 2023 è stata approvata** la medesima proposta di Accordo Pubblico Privato per la realizzazione di un Piano di Lottizzazione Industriale nel Comune di Campodarsego al foglio 25 mappale 55 e 122.

La seguente Variante al PI n. 25, localizzata nell'ATO n. 5 – "Zona produttiva" interessa l'individuazione della "*ZTO D1 Per 3 - aree produttive di trasformabilità perequata*" con l'individuazione specifica dell'Ambito dell'A.P.P. n. 13 e l'aggiornamento della cartografia con lo stralcio della linea del metanodotto con relativa fascia di rispetto, essendo quest'ultimo un errore cartografico. L'attuazione del relativo A.P.P. n. 13 sarà demandato ad un successivo Piano Urbanistico Attuativo .

**La variante puntuale al Piano degli Interventi risulta coerente con la pianificazione sovraordinata e con le indicazioni del PAT** come di seguito evidenziato al paragrafo 4.2.



Piano Interventi Vigente - Individuazione Variante Puntuale



#### **4.1. ELENCO ELABORATI**

La Variante parziale urbanistica n. 25 al Piano degli Interventi è costituita dai seguenti elaborati:

*Elaborati grafici e descrittivi:*

- Elaborato P01 | Relazione Tecnica
- Elaborato P02 | Variante cartografica puntuale  
Estratto Elaborato 2 Tavola 01 Foglio 02 Territorio Comunale Sud” (scala 1:5.000)  
Estratto Elaborato 7 Tavola 02 Foglio 05 Zona Significativa Zona Produttiva  
(scala 1:2.000)
- Elaborato P03 | Estratto Elaborato 16bis – Schede Normative  
Accordi Pubblico Privato art. 6 LR 11/04
- Elaborato P04 | Proposta Accordo Pubblico Privato n. 13  
B. & B. di Ballan Costruzioni & C. srl

Sono fatti salvi tutti gli altri elaborati, i contenuti e le disposizioni normative non in contrasto con la presente Variante Parziale n. 25 e i relativi studi specialistici come la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI), la Verifica di Assoggettabilità a VAS e la VInCA.

#### **4.2. COERENZA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA E SINTESI DELLE TRASFORMAZIONI**

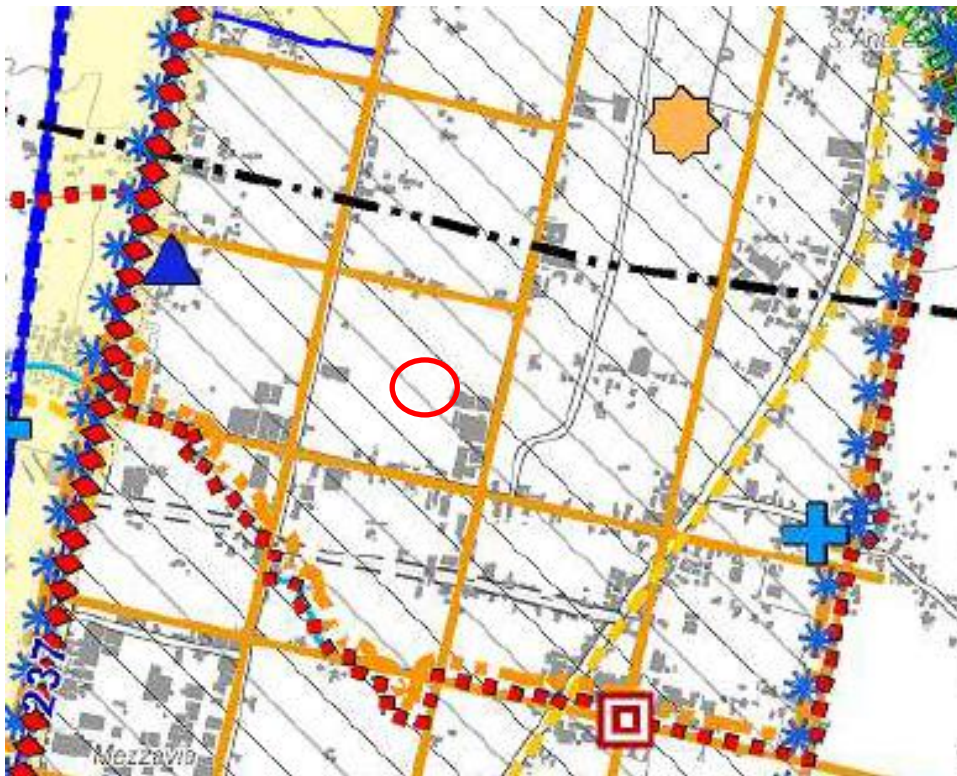
A fronte delle premesse e di quanto riportato nei precedenti paragrafi, si riassumono di seguito i contenuti della Variante Parziale n. 25 al Piano degli Interventi indicando la coerenza con i Piani Sovraordinati e con il Piano di Assetto del Territorio vigente.

##### **• Coerenza Programmazione Urbanistica Sovraordinata**

*Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP*

Il PTCP della Provincia di Padova è stato approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4234/2009 e l’area in questione, nell’Elaborato P1a Carta dei Vincoli della Pianificazione Territoriale, viene individuata come area all’interno dell’Agro-centuriato (P.T.R.C.) e soggetta a vincolo archeologico di cui al D.Lgs. 42/2004

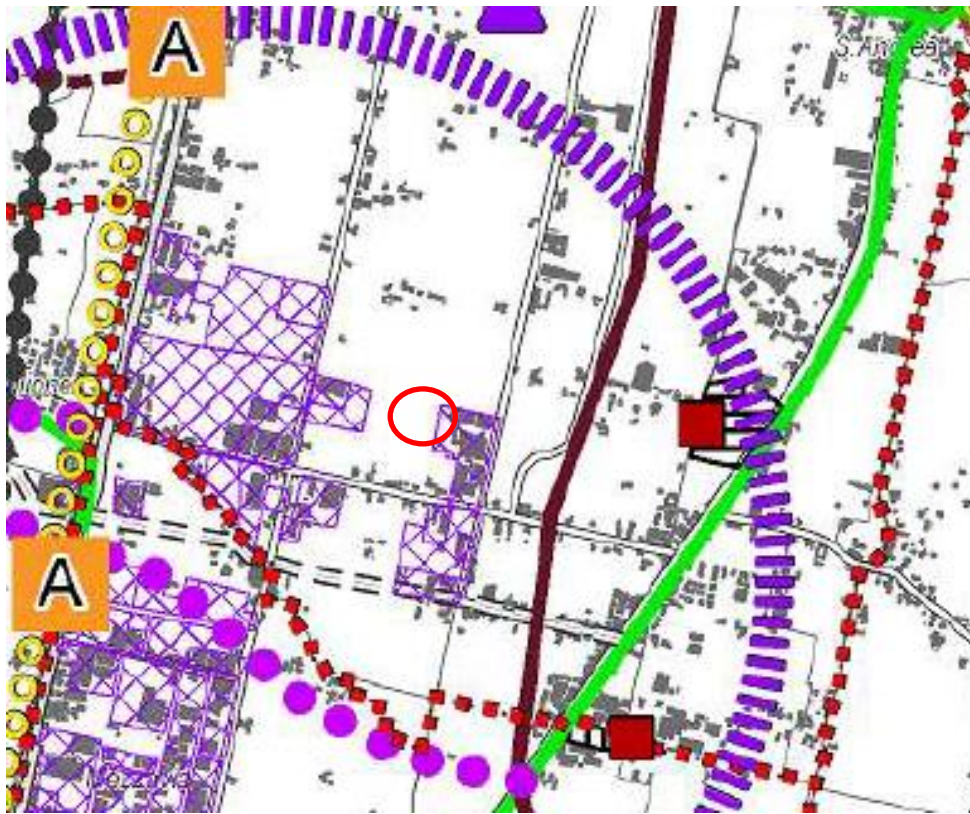
L’Elaborato P2a Carta delle fragilità indica che l’ambito di intervento ricade all’interno di aree esondabili o a periodico ristagno idrico mentre l’Elaborato P4a Sistema Insediativo Infrastrutturale conferma la vocazione a Poli produttivo da confermare.



PTCP Estratto Elaborato P1a Carta dei Vincoli della Pianificazione Territoriale



PTCP Estratto Elaborato P2a Carta delle fragilità

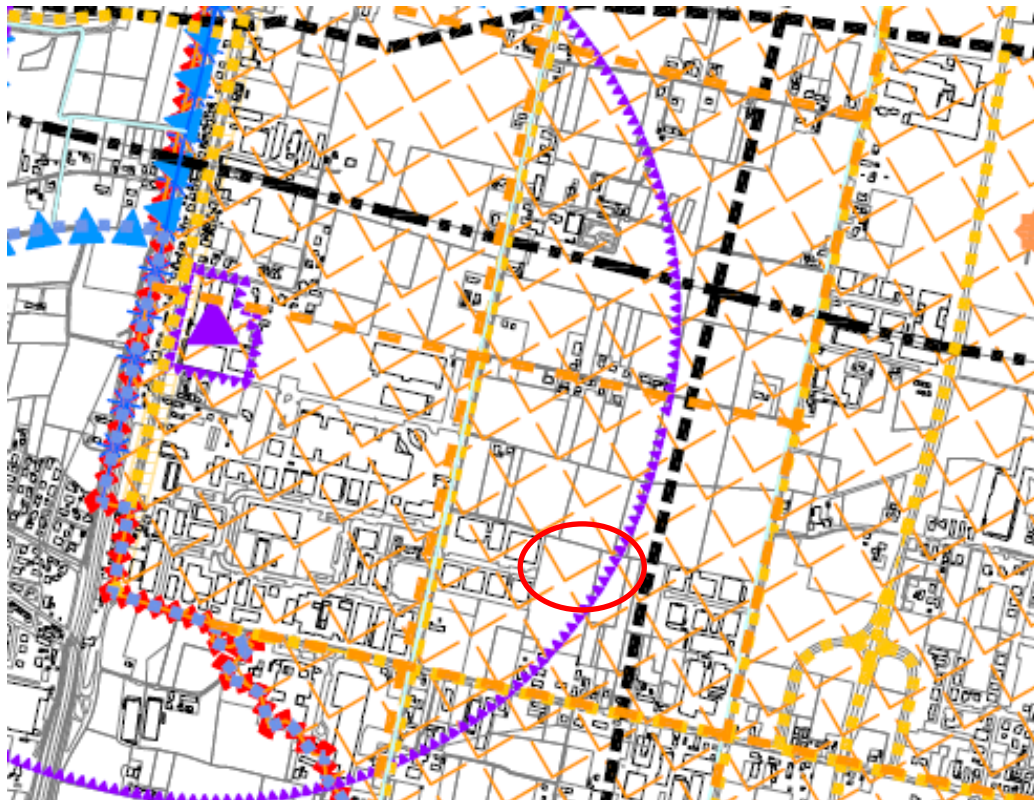


PTCP Estratto Elaborato P4a Sistema Insediativo Infrastrutturale

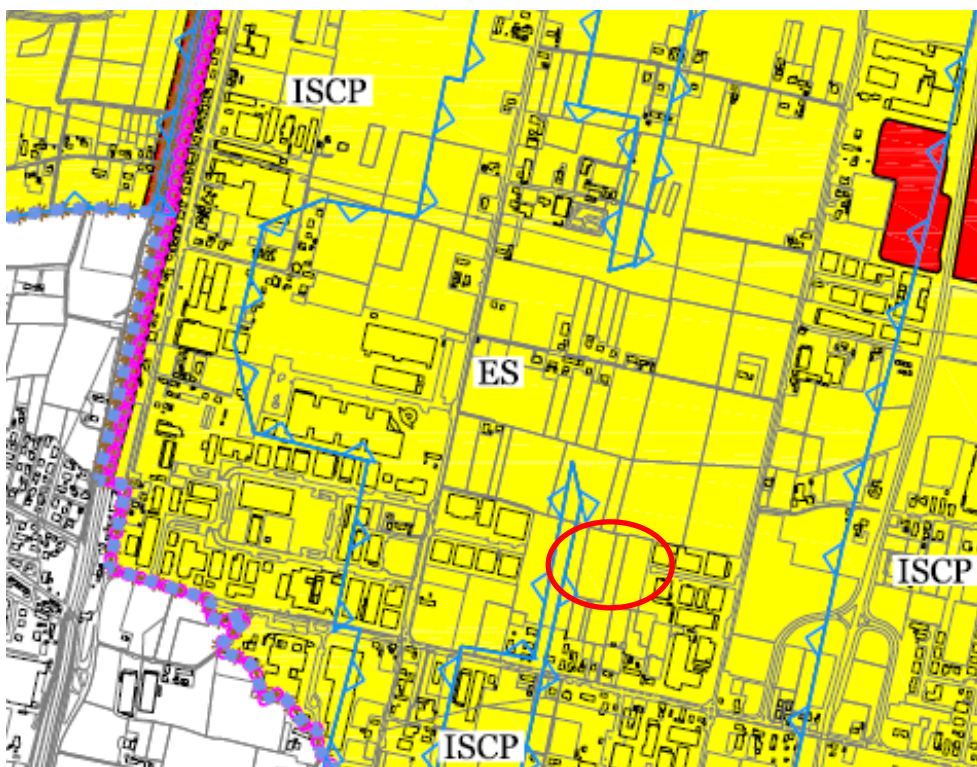
*Il Piano Assetto Territoriale Intercomunale del Camposampierese – P.A.T.I.*

Il P.A.T.I. del Camposampierese è stato approvato con Conferenza dei Servizi in data 11 aprile 2014. La Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale (Elaborato A1) conferma la classificazione del PTCP come *2 zona di interesse archeologico* in quanto all'interno dell'Agro-centuriato ed individua la fascia di interesse allo stabilimento classificato a rischio di incidente rilevante. Per quanto riguarda la compatibilità geologica l'Elaborato A3 - Carta delle Fragilità individua l'ambito di trasformazione come *"Area idonea a condizione mettendo in evidenza che è un'area facilmente soggetta a ristagno idrico e/o esondazione e/o rischio idraulico"* confermando le indicazioni del PTCP. Nella programmazione di sviluppo produttivo il PATI nell'Elaborato A4a Carta delle Trasformabilità conferma l'ambito di trasformazione delle zone D nelle previsioni del 10% delle aree produttive complessive.

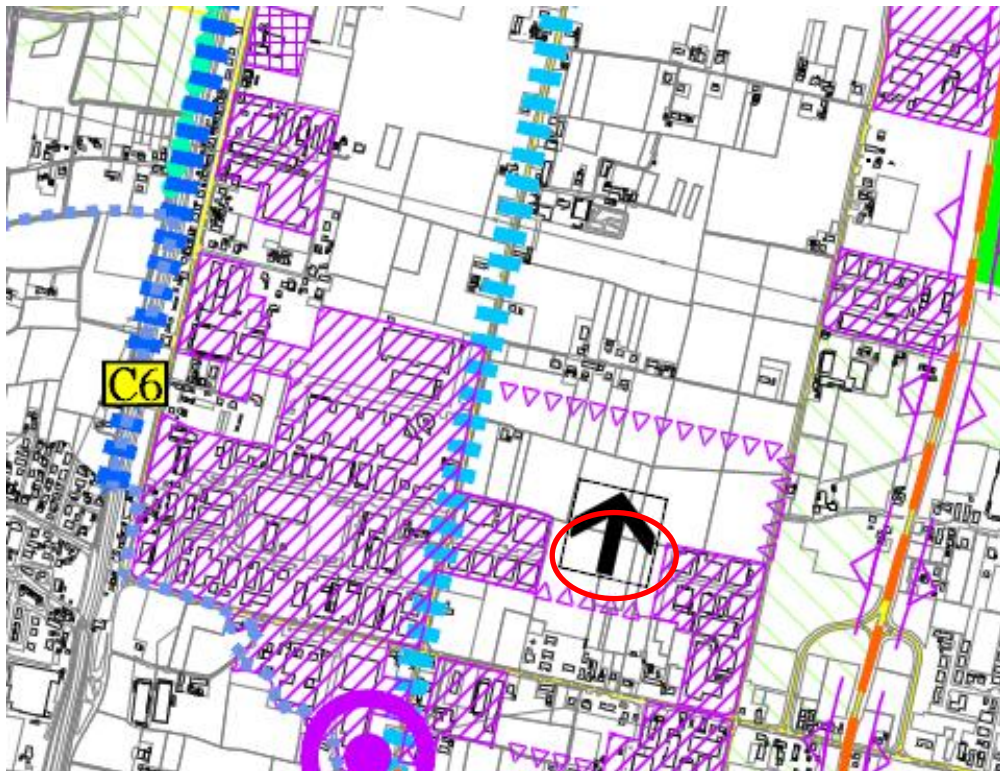
L'Elaborato A4b Carta delle Trasformabilità – valori e tutele culturali individua l'area oggetto di Variante all'interno di *"Ambiti interni al graticolato di compromessa integrità paesaggistica"* confermando come l'ambito possa essere soggetto a trasformazioni urbanistiche secondo le modalità del PATI e del PTCP punto di riferimento.



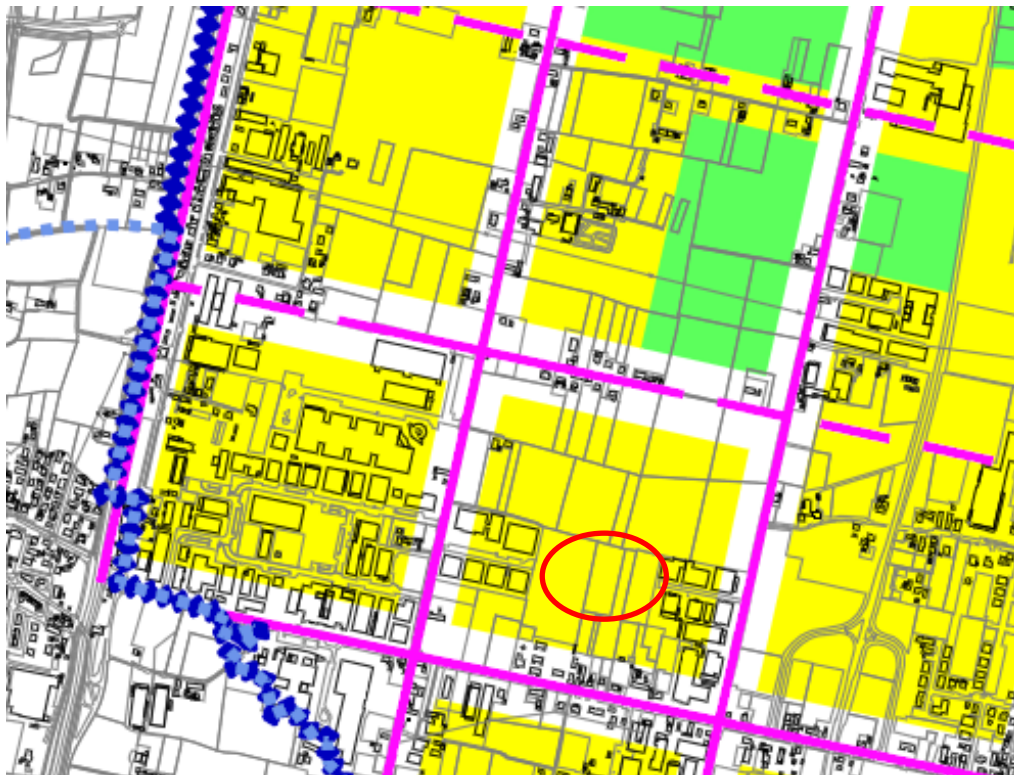
PATI Estratto Elaborato A1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale



PATI Estratto Elaborato A3 - Carta delle Fragilità



PATI Estratto Elaborato A4a - Carta della Trasformabilità



PATI Estratto  
Elaborato A4b Carta delle Trasformabilità – valori e tutele culturali individua



• **Coerenza Programmazione Urbanistica Comunale**

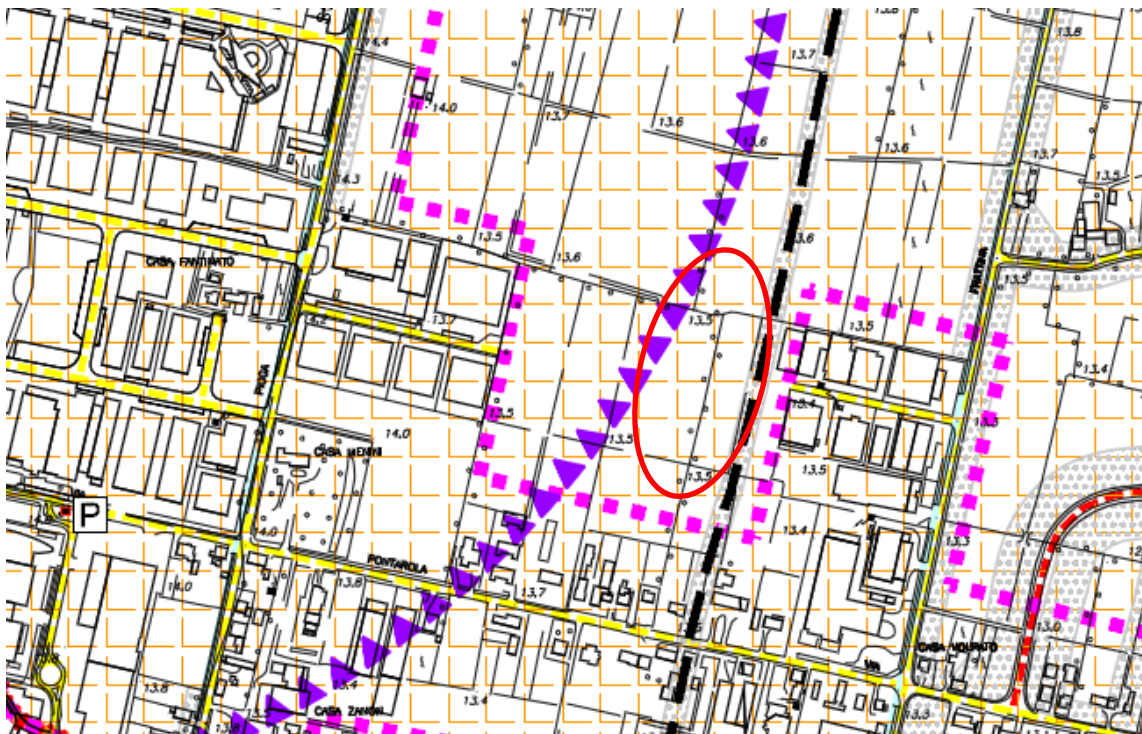
*Il Piano Assetto Territoriale– P.A.T.*

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 245 del 9/10/2012. Il Piano recepisce le direttive e le indicazioni dei piani Sovraordinati quali il PTCP e il PATI e pertanto sono riscontrabili negli elaborati con maggior dettaglio le stesse indicazioni. Nell'Elaborato A1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale l'ambito oggetto di Variante ricade in zone di interesse archeologico ed è prossima al metanodotto con relativa fasci di rispetto.

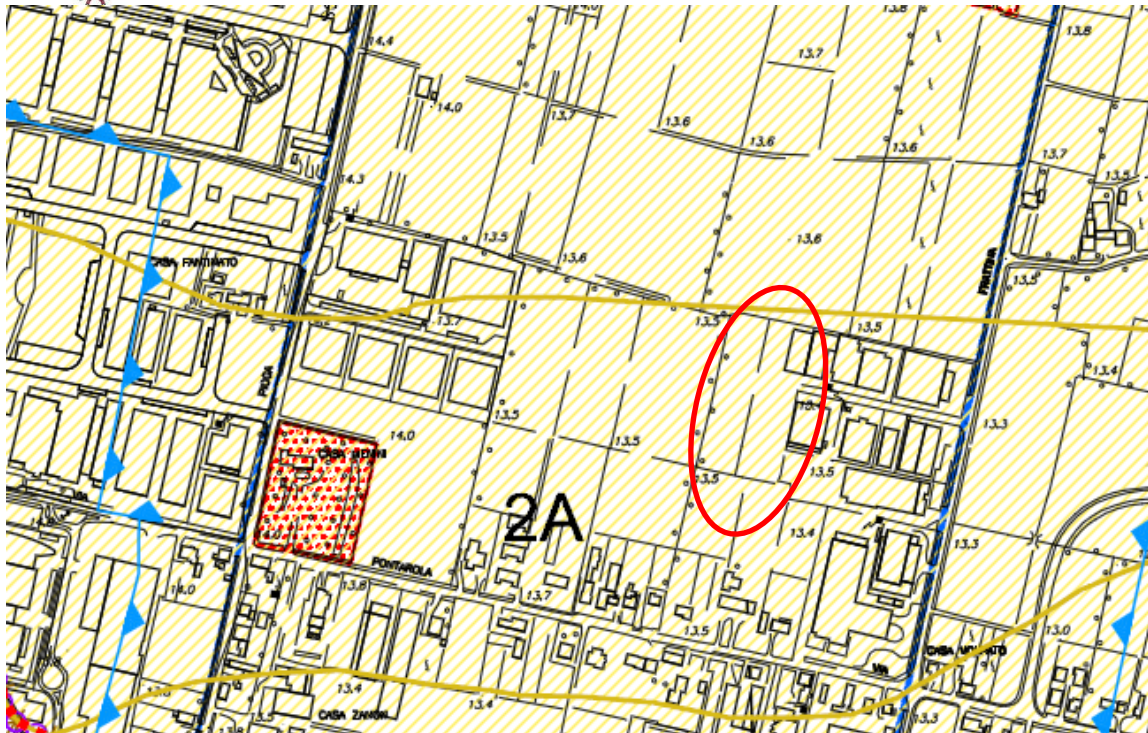
L'Elaborato A3 Carta delle Fragilità conferma come l'area sia idonea a trasformazioni urbanistiche a condizione con sottoclasse 2A (terreni aventi caratteristiche geotecniche mediocri 9 e come l'ambito ricada all'interno di Aree esondabili o a ristagno idrico.

L'Elaborato A4 Carta della Trasformabilità conferma l'area a vocazione produttiva indicandola come "Nuove previsioni Polo di rango provinciale".

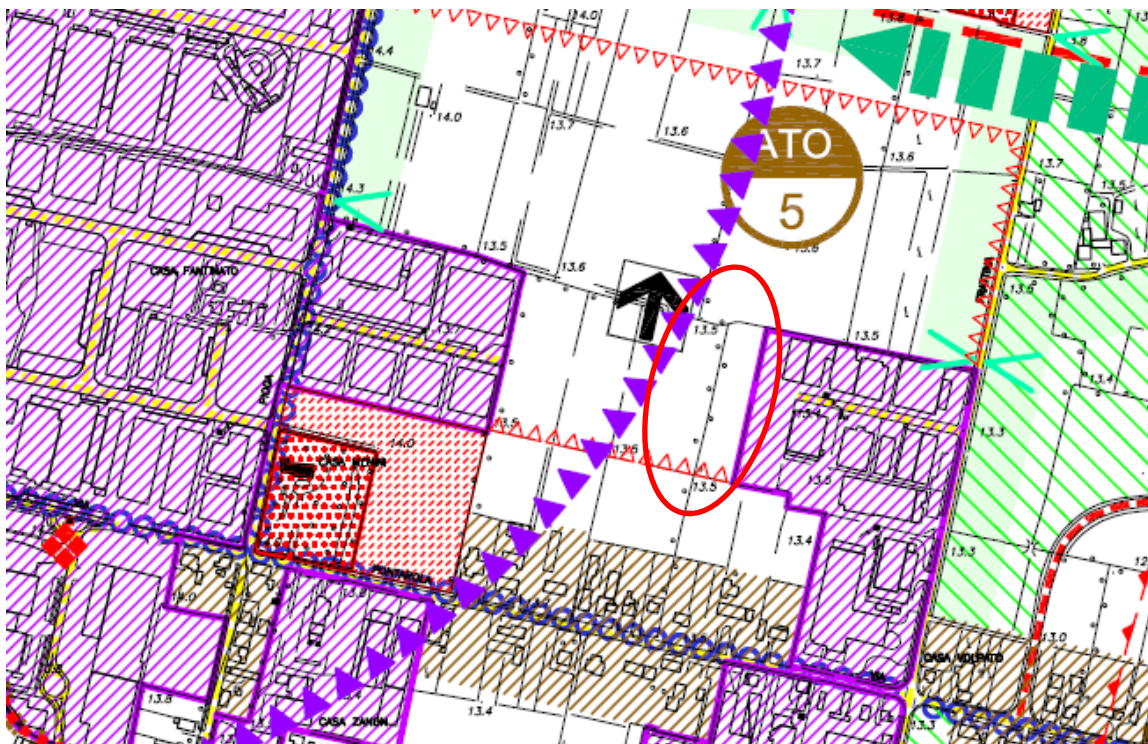
**La variante puntuale al Piano degli Interventi risulta coerente con le indicazioni del PAT**



PAT Estratto Elaborato A1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



PAT Estratto Elaborato A3 Carta delle Fragilità



PAT Estratto Elaborato A4 Carta delle Trasformabilità

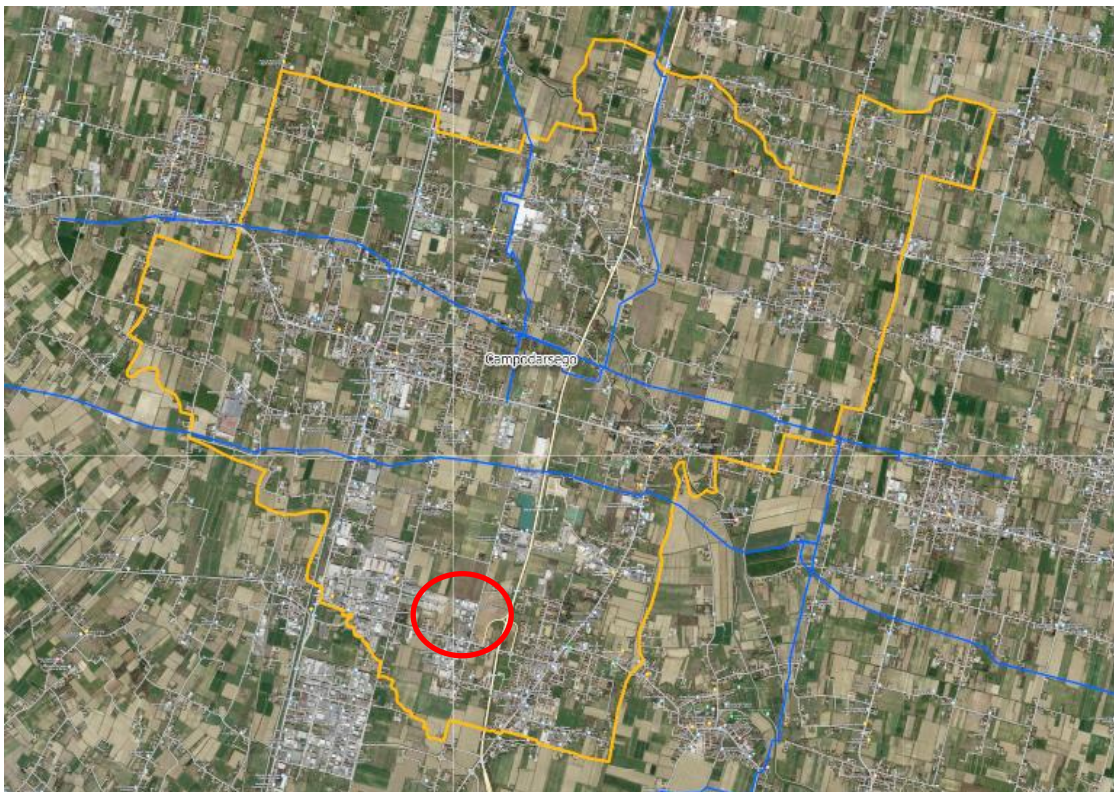


• ***Variante puntuale cartografica***

L'Elaborato "P02 Variante cartografica puntuale" è costituito dagli estratti cartografici in scala 1:5.000 e 1:2000 in cui viene evidenziato l'ambito oggetto della variante sia in riferimento al PI vigente che a seguito della Variante stessa al Piano degli Interventi.

La Variante cartografica riguarda la riclassificazione di una ZTO E – Zone Agricole in una nuova "ZTO D1 Per 3 - aree produttive di trasformabilità perequata" con l'individuazione specifica dell'Ambito dell'A.P.P. n. 13.

A seguito della verifica della rete dei metanodotti gravanti sul territorio del Comune di Campodarsego l'Amministrazione comunale ha aggiornato il quadro della rete infrastrutturale esistente evidenziando come quella riportata nella cartografia del PAT "Elaborato A1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale" e nel Piano degli Interventi vigente non fosse più attuale. La Società SNAM Rete GAS SpA con Atto notarile, registrato presso l'Agenzia delle entrate TP2 Milano DPI in data 18.04.23, difatti certifica la rinuncia al diritto di servitù di metanodotto per il tratto gravante sugli appezzamenti siti in Comune di Campodarsego. La Variante urbanistica interessa anche lo stralcio dell'individuazione del metanodotto e della relativa fascia di rispetto.

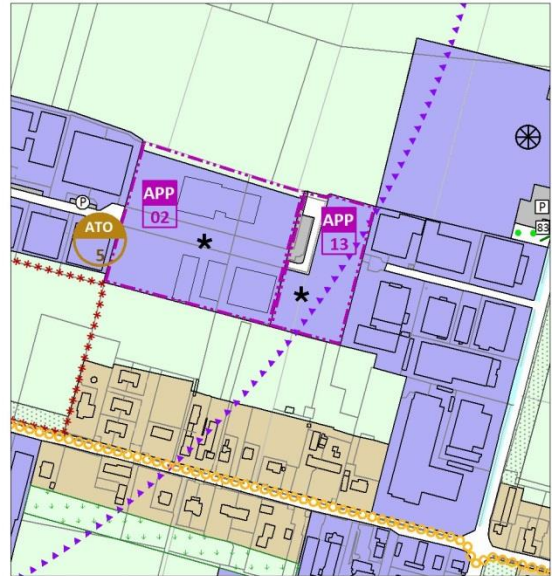
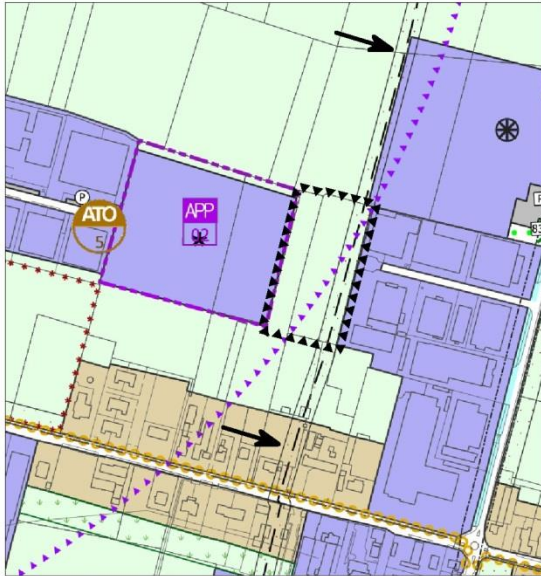


Individuazione rete metanodotti esistente



### Variente Cartografica

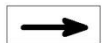
#### ATO 5: APP 13 B&B di Ballan & C. srl



#### PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



Ambito di Variante



Metanodotto e Fascia di rispetto

#### VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

scala 1:5.000





#### **4.3. VERIFICA DEL CONSUMO DI SUOLO**

Dall'elaborato A della relazione riguardante la Variante semplificata al PAT n.1 recante *Adeguamento alla L.R. n. 14 del 6 giugno 2017 per il contenimento del consumo di suolo* si evince che sulla base dei dati trasmessi dal Comune di Campodarsego alla Regione, la Giunta Regionale (con delibera n. 668 del 15 maggio 2018) ha assegnato al Comune di Campodarsego la quantità massima di consumo di suolo determinata in 27,37 ha.

Le trasformazioni urbanistiche introdotte dalla Variante n. 16 al Piano degli Interventi hanno determinato un consumo di suolo pari a 9,87 ha portando in questo modo al residuo di aree ancora trasformabili a 17,50 ha.

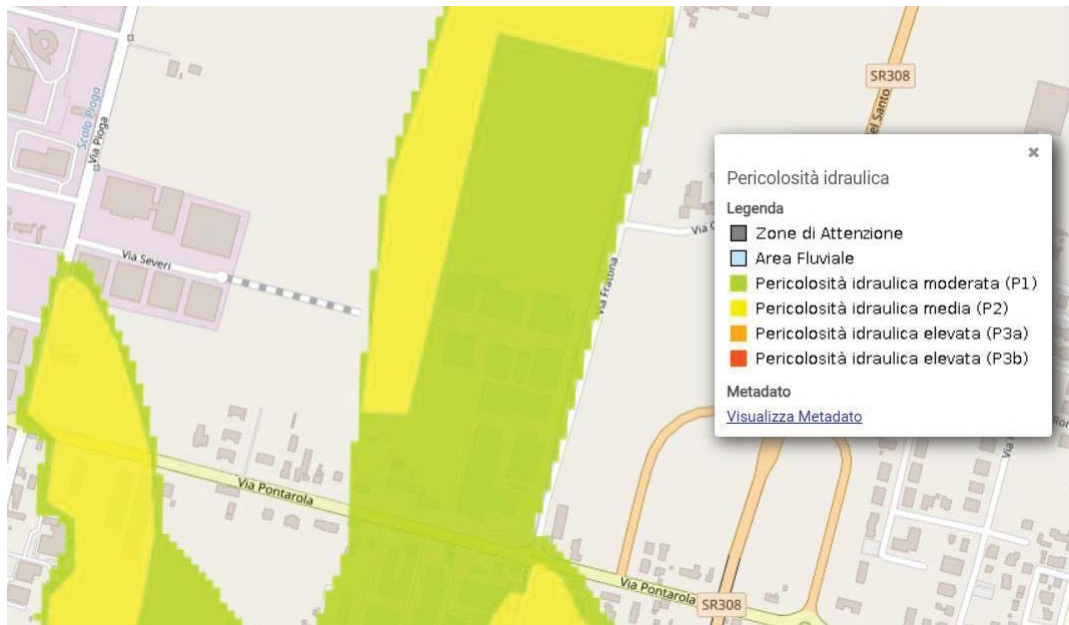
La presente Variante al Piano degli Interventi interessa una superficie fondiaria pari a 10.840 mq e un consumo di suolo pari a 1,08 ha. **Le aree residue ancora trasformabili, una volta approvata la Variante, saranno pari a 16,41 ha.**

#### **5. IL PGRA E LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA**

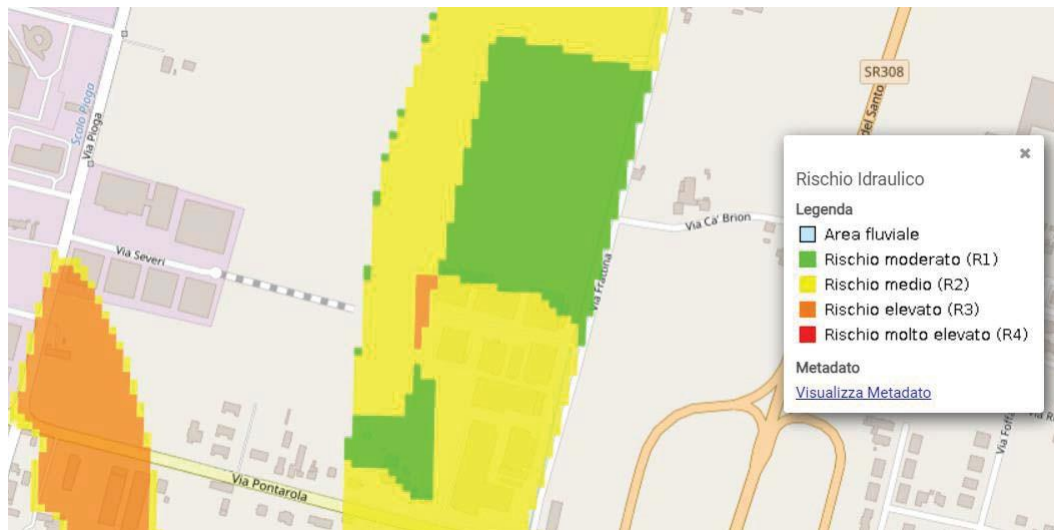
A seguito del progressivo recepimento nella normativa nazionale della Direttiva Europea 2007/60/CE, l'Autorità di Distretto delle Alpi Orientali, costituita in sostituzione e ad integrazione delle competenze delle Autorità di Bacino preesistenti, ha redatto un nuovo documento denominato Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), con la collaborazione di tutti gli enti territoriali coinvolti.

Tale Piano rappresenta un completo compendio delle conoscenze idrauliche territoriali e locali e riporta su cartografia tecnica regionale i risultati di nuove modellazioni idrauliche bidimensionali che indagano gli effetti di eventi eccezionali, con Tempi di ritorno pari a 30, 100 e 300 anni. A tale cartografia si accompagna una seconda serie di cartografie nella quale sono riportati i gradi di rischio per le aree soggette ad alluvione in base alla pericolosità intrinseca dell'evento (esemplificata dal tirante d'acqua) e agli elementi di valore esposti che insistono sulle suddette aree.

Si riportano di seguito le mappe della pericolosità e del rischio idraulico per l'area interessata dalla Variante. Come evidenziato nelle mappe del PGRA, **l'area oggetto di Variante ricade in ambito di Pericolosità P2 e Rischio R2/R3**. A tal proposito si rimanda alla Valutazione di Compatibilità Idraulica e ai relativi pareri degli Enti Competenti al fine dell'Approvazione della Variante stessa.



Estratto PGRA – Pericolosità idraulica



Estratto PGRA – Rischio idraulico

Campodarsego, febbraio 2024