



# CAMPODARSEGO

*Piano  
degli  
Interventi*

**Sindaco:**  
Mirko PATRON

**Assessore all'Urbanistica:**  
Pier Antonio COLETTI

**Progettista**  
arch. Giuseppe CAPPOCHIN



**Variante  
generale**

ELABORATO

**11**

## Relazione programmatica

Elaborato:  
adottato con Del. C.C. n° 40 del 29 novembre 2013  
approvato con Del. C.C. n° 18 del 21 maggio 2014



GIUSEPPE CAPPOCHIN ATELIER architettura-pianificazione territoriale e urbanistica  
I — 35030 Selvazzano Dentro — PD Via Vegri, 33/a tel. 049 - 8 055 642 fax 049 - 8 056 891 — e-mail: atelier@cappochin.com / www.cappochin.com

## INDICE

1. - Premessa.....	3
1.1 La L. R. 11/04 .....	3
1.2 La pianificazione strategica intercomunale .....	4
1.3 La pianificazione comunale .....	4
1.3.1 Il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) .....	4
1.3.2 Il Piano degli Interventi (P.I.) .....	4
2. - Il Documento del Sindaco .....	5
3. - Il percorso di redazione della variante generale al P.I. ....	5
4. - Elaborati della variante generale al P.I. ....	7
5. - Il progetto della variante generale al Piano degli Interventi .....	8
5.1 Introduzione – Principio di equità .....	8
5.2 Dimensionamento della variante generale al P.I. ....	9
5.2.1 Calcolo del fabbisogno .....	9
5.2.2 Dimensionamento aree a standard .....	10
5.3 Superficie agricola utilizzata trasformabile .....	15
5.4 Sistema della residenza .....	16
5.4.1 Z.T.O. A e beni culturali .....	16
5.4.2 Z.T.O. B – C1 – Aree residenziali urbane consolidate e di completamento .....	17
5.4.3 Z.T.O. C1.1 – Nuclei residenziali in ambito agricolo .....	17
5.4.4 Z.T.O. C2 – Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I. ....	19
5.4.5 Z.T.O. C2per – Aree residenziali di trasformabilità perequata .....	19
5.5 Sistema produttivo-commerciale.....	20
5.5.1 Attività produttive in zona impropria .....	21
5.6 Sistema rurale.....	21
5.6.1 Catalogazione aziende agricole .....	21
5.6.2 Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo .....	21
5.7 Sistema dei servizi .....	22
5.8 Compatibilità idraulica .....	22
5.9 Sostenibilità ambientale .....	23

PROVINCIA DI PADOVA

**COMUNE DI CAMPODARSEGO**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**VARIANTE GENERALE**

**RELAZIONE PROGRAMMATICA**

**1. - Premessa**

1.1 La L. R. 11/04

La legge regionale 23 aprile 2004 n° 11 con i relativi atti di indirizzo ha sostanzialmente modificato il metodo tradizionale di affrontare la materia urbanistica, ridefinendo non solo le funzioni ed i compiti amministrativi, ma introducendo nuovi strumenti, metodi e criteri di pianificazione, per governare in modo sostenibile il sistema insediativo territoriale.

L'art. 12 della L. R. 11/2004 n° 11 ha previsto l'articolazione del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), stabilendo che il P.A.T. è lo strumento che definisce le strategie pianificatorie comunali, indica gli obiettivi da raggiungere in coerenza con la pianificazione sovraordinata e, attraverso la valutazione ambientale strategica (VAS), ne misura gli aspetti che questi avranno con l'ambiente e le eventuali compensazioni che dovranno essere attuate per migliorare la qualità della vita.

È uno scenario innovativo che impone nuovi sistemi di pianificazione una nuova cultura in grado di intraprendere le dinamiche in atto e di progettare il futuro valutando la compatibilità degli interventi rispetto alle risorse urbanistiche ambientali del territorio, tenuto conto dei bisogni degli abitanti, del bene collettivo e dell'interesse generale che il Comune rappresenta.

Il P.I. è lo strumento urbanistico che in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio proponendo in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

In sostanza, mentre il P.A.T. non ha effetti conformativi dei diritti di proprietà, non appone alcun vincolo di natura urbanistica, riconoscendo e facendo propri solo i vincoli a temporali e non indennizzabili che discendono da leggi statali, regionali, comunitarie a tutela di specifici e riconosciuti interessi pubblici, il P.I., al contrario, ha validità quinquennale dalla data di entrata in vigore, decorsi i quali decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a P.U.A. non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi prospetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

## 1.2 La pianificazione strategica intercomunale

Il P.R.C. del Comune di Campodarsego si colloca in un più ampio progetto di pianificazione che ha visto protagonisti i Comuni nel processo di innovazione avviato con l'entrata in vigore della L. R. 11/04, chiamati ad abbandonare progressivamente il proprio strumento urbanistico generale, a favore di una strumentazione più snella e flessibile (P.A.T.I. / P.A.T. / P.I.), adatta a regolamentare con più efficienza ed efficacia, la gestione dell'uso del territorio.

Il territorio, su iniziativa e coordinamento provinciale, attraverso il recepimento delle direttive e prescrizioni del P.T.C.P., ha deciso di dotarsi di uno strumento intercomunale preordinato al coordinamento delle scelte strategiche di rilevanza sovracomunale e alla predisposizione di una disciplina urbanistica ed edilizia unitaria.

Il Comune di Campodarsego ha partecipato, assieme agli altri 11 Comuni dell'Ambito Territoriale del Camposampierese, e con il coordinamento della Provincia, alla elaborazione del P.A.T.I. attraverso la definizione dei seguenti temi:

- a) Sistema ambientale;
- b) Difesa del suolo;
- c) Servizi a scala territoriale;
- d) Settore turistico e ricettivo;
- e) Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale;
- f) Sistema produttivo;
- g) Sviluppo economico delle fonti di energia rinnovabile.

Il P.A.T.I. è stato adottato da tutti i Consigli Comunali (il Comune di Campodarsego ha adottato il P.A.T.I. con deliberazione di C.C. n° 50 del 21.12.2012) e, dopo le fasi di deposito e pubblicazione, si è giunti alla fase di approvazione da parte della Conferenza dei Servizi.

## 1.3 La pianificazione comunale

### 1.3.1 Il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.)

Il Comune di Campodarsego ha completato la propria pianificazione strategica con il P.A.T. comunale recependo, con opportuni approfondimenti a scala locale di maggiore dettaglio, i contenuti delle scelte effettuate a livello collegiale dal P.A.T.I., affrontando nel contempo gli ulteriori temi relativi al sistema insediativo residenziale e rurale, al sistema relazionale e dei servizi a scala comunale.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 27 in data 25 luglio 2011 il Comune ha adottato il P.A.T..

La Giunta Provinciale con delibera n° 225 del 9 ottobre 2012 ha approvato il P.A.T. con le prescrizioni ed indicazioni contenute nella valutazione del comitato tecnico provinciale n° 28 del 8 agosto 2012.

### 1.3.2 Il Piano degli Interventi (P.I.)

Il Piano degli Interventi (P.I.) è lo strumento urbanistico di durata quinquennale, "conformativo" della proprietà delle aree e degli immobili, coerente con il P.A.T., sede della concertazione pubblico-privata, della perequazione urbanistica, dei crediti edilizi, della programmazione e disciplina degli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, delle opere pubbliche, del vincolo e relativo esproprio/compensazione di eventuali aree o immobili necessari per lo sviluppo del P.I.

Il P.I. si rapporta con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche nonché con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.).

Come previsto dall'art. 17 della L. R. 11/04, il P.I. assegna ad ogni area la capacità edificatoria e le modalità di attuazione nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T. per ogni singolo A.T.O..

## **2. - Il Documento del Sindaco**

Il Sindaco, in conformità al 1° comma dell'art. 18 della L. R. 11/04, ha predisposto il “Documento programmatico preliminare.

In tale documento sono contenuti, in coerenza ed attuazione del P.A.T., i principali obiettivi e finalità del P.I. così sintetizzabili:

- marginalizzazione dell'esproprio come politica attuativa;
- adozione del modello attuativo della perequazione urbanistica: uguali trattamenti di tutte le proprietà coinvolte nel processo di trasformazione urbana che si trovano nelle stesse condizioni di fatto e di diritto,
- perseguimento, anche attraverso politiche territoriali coordinate, di uno sviluppo capace di preservare le risorse, di tutelare e dare identità ai luoghi, di intraprendere l'uso ed il recupero di attrezzature e infrastrutture esistenti, riducendo l'esigenza di nuove occupazioni di suolo;
- tutela e valorizzazione delle identità storico-culturali;
- tutela e valorizzazione dell'attività agricola, il paesaggio rurale e della centuria, le aree di importanza naturalistica;
- tutela del territorio e degli abitanti dai principali rischi di dissesto idrogeologico;
- sviluppo del sistema delle comunicazioni e ottimizzazione delle funzionalità degli attuali sistemi relazionali esistenti con l'obiettivo di fornire il raccordo e la percezione dei diversi ambiti territoriali;
- promozione del risparmio energetico e del contemporaneo impiego delle risorse energetiche rinnovabili;

## **3. - Il percorso di redazione della variante generale al P.I.**

Il percorso che ha portato alla redazione della variante generale al P.I. è articolato nelle seguenti fasi:

### **1<sup>A</sup> FASE – Elaborazione del Documento del Sindaco e illustrazione dello stesso al Consiglio Comunale.**

L'elaborazione della variante generale al P.I. ha avuto inizio con la predisposizione da parte del Sindaco del “Documento Programmatico Preliminare” i cui obiettivi sono riportati al precedente punto 2, illustrato al Consiglio Comunale in occasione dell'apposita seduta in data 8 ottobre 2012.

### **2<sup>A</sup> FASE – Redazione e divulgazione degli avvisi pubblici per la formulazione di proposte di: accordi pubblici-privati finalizzati alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare gli interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione, ampliamento di attività produttive/commerciali in zona impropria, modifiche di destinazione d'uso di fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo, individuazione di lotti residenziali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa e selezione delle proposte pervenute**

Con delibera di G.C. n° 9 del 16 gennaio 2013 sono stati approvati gli avvisi pubblici e relative linee guida per:

- la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare in sede di P.I. interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- la formulazione di proposte di ampliamento di attività produttive/commerciali in zona impropria;
- la formulazione di proposte di modifica di destinazioni d'uso di fabbricati rurali non più funzionali alle esigenze del relativo fondo rustico.

Tali avvisi e linee guida sono stati divulgati dal 22 gennaio 2013 al 22 aprile 2013, mediante procedure ad evidenza pubblica, allo scopo di garantire la massima trasparenza ed equità nei confronti dei cittadini.

Con delibera di G.C. n° 92 del 26 giugno 2013 è stato approvato l'avviso pubblico e relative linee guida per:

- Individuazione di lotti residenziali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa.

Tale avviso e linee guida è stato divulgato dal 23 luglio 2013 al 22 agosto 2013, mediante procedura ad evidenza pubblica, allo scopo di garantire la massima trasparenza ed equità nei confronti dei cittadini.

### **3<sup>A</sup> FASE – Aggiornamento del quadro conoscitivo e confronto con enti-associazioni economiche e sociali e con la popolazione**

Il quadro conoscitivo utilizzato per la redazione della variante generale al P.I. è quello del P.A.T., aggiornato con le specifiche informazioni necessarie per la redazione della variante generale al P.I., con particolare riguardo al patrimonio culturale architettonico, ai beni materiali, alla pianificazione e vincoli.

Contestualmente all'attività di aggiornamento del quadro conoscitivo e della divulgazione degli avvisi pubblici, l'Amministrazione Comunale ha avviato il confronto e la concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti; ha altresì assicurato il confronto con le Associazioni economiche e sociali interessate, ma anche con la cittadinanza.

### **4<sup>A</sup> FASE – Elaborazione della variante generale al P.I.**

L'elaborazione della variante generale al P.I. è stata effettuata tenendo conto:

- che il P.R.G. vigente, con l'approvazione del P.A.T. è il primo P.I. per le parti non in contrasto con il P.A.T. e con il P.A.T.I. adottato;
- che la presente variante generale al P.I. ha il non facile compito, considerata l'attuale fase sperimentale e la carenza di esaustivi atti di indirizzo, di attuare una nuova pianificazione operativa attraverso una complessa azione di intervento, mediante un approccio di transizione progressivo ed equilibrato di mediazione tra le innovazioni introdotte dalla nuova L.U.R. e le previsioni non ancora attuate dal P.R.G. non in contrasto con il P.A.T.;
- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo, ma, soprattutto, quale elemento propedeutico per una corretta progettazione urbanistica operativa;
- dei contributi dei cittadini, enti e associazioni, nonché delle specifiche proposte di accordi pubblici-privati, e richieste dei cittadini sui temi sollecitati dall'Amministrazione Comunale, mediante procedure ad evidenza pubblica;
- dell'articolato e innovativo quadro normativo del P.A.T. e del P.I. e del rapporto ambientale del P.A.T..

## **5ª FASE – Adozione e approvazione della variante generale al P.I.**

La variante generale al P.I. è adottata dal Consiglio Comunale e, entro otto giorni dall'adozione, è depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse e approva il Piano.

Copia integrale della variante generale al P.I. approvata è trasmessa alla Provincia ed è depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione.

La variante generale al P.I. diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio del Comune.

## **4. - Elaborati della variante generale al P.I.**

La variante generale al P.I. è formata dai seguenti elaborati:

### **Elaborati Grafici di Progetto**

Elab. 01 - tav. 1 - Foglio 01 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Nord	sc. 1: 5.000
Elab. 02 - tav. 1 - Foglio 02 - Progetto P.I. - Territorio Comunale Sud	sc. 1: 5.000
Elab. 03 - tav. 2 - Foglio 01 - Zona Significativa Bosco del Vescovo	sc. 1: 2.000
Elab. 04 - tav. 2 - Foglio 02 - Zona Significativa Bronzola	sc. 1: 2.000
Elab. 05 - tav. 2 - Foglio 03 - Zona Significativa Campodarsego	sc. 1: 2.000
Elab. 06 - tav. 2 - Foglio 04 - Zona Significativa Fiumicello	sc. 1: 2.000
Elab. 07 - tav. 2 - Foglio 05 - Zona Significativa Zona Produttiva	sc. 1: 2.000
Elab. 08 - tav. 2 - Foglio 06 - Zona Significativa S. Andrea di Campodarsego	sc. 1: 2.000
Elab. 09 - tav. 2 - Foglio 07 - Zona Significativa Reschigliano	sc. 1: 2.000
Elab. 10 - tav. 3 - Foglio 01 - Valori e tutele culturali-ambientali	sc. 1:10.000

### **Relazione – Norme – Prontuario - Registro**

Elab. 11 – Relazione Programmatica
Elab. 12 – Norme Tecniche Operative
Elab. 13 – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
Elab. 14 – Registro Crediti Edilizi

### **Schedature**

Elab. 15 – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento allegate al P.R.G. previgente.

Elab. 15bis – Schede progettuali attività produttive-commerciali da confermare ampliabili in conformità alle schede di intervento individuate in sede di Variante generale al P.I. (L. R. 11/2004)

Elab. 16 – Schede annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo

### **Quadro Conoscitivo**

Elab. 17 – Banca dati alfanumerica - quadro conoscitivo (DVD)	
Elab. 18 – Carta verifica aree a standard	sc. 1:10.000
Elab. 19 – Carta verifica superficie agricola utilizzata (S.A.U.)	sc. 1:10.000
Elab. 20 – Carta verifica nuclei residenziali in ambiti di edificazione diffusa	sc. 1:10.000
Elab. 21.1 nord– Carta degli ambiti delle aziende agricole ed individuazione degli allevamenti intensivi esistenti	sc. 1:10.000

Elab. 21.2 sud – Carta degli ambiti delle aziende agricole ed individuazione degli allevamenti intensivi esistenti	sc. 1:10.000
Elab. 21.3 – Relazione agronomica	

### **Valutazione Compatibilità idraulica**

Elab. 22 - tav. 1 - Foglio 01 – Ortofotopiano Territorio Comunale	sc. 1:10.000
Elab. 23 - tav. 2 - Foglio 01 – Carta del Rischio Idraulico – Zone di attenzione	sc. 1:10.000
Elab. 24 - tav. 3 - Foglio 01 – Inquadramento Piano degli Interventi	sc. 1:10.000
Elab. 25 - tav. 4 - Foglio 01 – Corografia Sottobacini Tributari degli Scolii Consortili	sc. 1:10.000
Elab. 26 - tav. 5 - Foglio 01 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 1 – Bosco del Vescovo	sc. 1: 5.000
Elab. 27 - tav. 6 - Foglio 01 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 2 – Capoluogo	sc. 1: 5.000
Elab. 28 - tav. 6 - Foglio 02 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 3 – Fiumicello-Bronzola	sc. 1: 5.000
Elab. 29 - tav. 6 - Foglio 03 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 4 – Reschigliano-S.Andrea	sc. 1: 5.000
Elab. 30 - tav. 6 - Foglio 04 – Rete Idrografica e Rete Affossature – A.T.O. 5 – Zona produttiva	sc. 1: 5.000
Elab. 31 - tav. 7 - Foglio 01 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 1 – Bosco del Vescovo – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 32 - tav. 7 - Foglio 02 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 2 – Capoluogo – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 33 - tav. 7 - Foglio 03 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 3 – Fiumicello - Bronzola – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 34 - tav. 7 - Foglio 04 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 4 – Reschigliano - S. Andrea – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 35 - tav. 7 - Foglio 05 – Schede Z.T.O. - A.T.O. 5 – Zona produttiva – Parametri insediativi e idraulici – Stato di fatto e di Progetto	
Elab. 36 – Schede Analisi Tematiche – A.T.O. e Sottobacini Idraulici	
Elab. 37 – Relazione Idraulica-Idrologica	

## **5. - Il progetto della variante generale al Piano degli Interventi**

### **5.1 Introduzione – Principio di equità**

Il progetto del P.I. è nato e si è sviluppato a partire dall'analisi del P.R.G. vigente, tenuto conto che, ai sensi dell'art. 48, comma 5bis della L. R. 11/04 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per le parti con esso compatibili, è diventato il primo Piano degli Interventi.

Secondo il sistema tradizionale di redazione del P.R.G., nel processo di definizione degli interventi, la fase di pianificazione prevede quella di reperimento delle risorse da parte del comune, spesso scarse rispetto agli obiettivi prefissati.

In questo sistema il P.R.G. si è dimostrato un vincolo quantitativo e qualitativo, distante e non flessibile rispetto alle richieste del territorio; il privato non ha la possibilità di partecipare alla definizione del progetto di trasformazione e contribuisce soltanto attraverso la corresponsione di oneri e la realizzazione di singoli interventi.

Il nuovo Piano Regolatore Comunale, nella sua articolazione strategica (P.A.T.) e operativa (P.I.), inverte lo schema: la programmazione assume un ruolo strategico, curando i presupposti per mettere subito a confronto in sede di formazione del P.I., le manifestazioni di interesse coerenti con le scelte strategiche del P.A.T. e l'ammontare delle risorse disponibili a realizzarle, garantendo una maggiore certezza sia ai tempi di realizzazione, sia alla rispondenza delle effettive richieste del progetto, concertando con l'amministrazione obiettivi ed interventi coerenti con le suddette scelte strategiche del P.A.T.

Il grande tema dell'immediato futuro è sicuramente la rigenerazione urbana sostenibile.



Le molteplici dimensioni - ambientali, sociali, culturali economiche e finanziarie - della vita urbana sono intrecciate tra loro, pertanto uno sviluppo urbano positivo può essere congiunto solo mediante un approccio olistico in grado di coniugare misure concernenti la rinnovabilità delle fonti di energia, l'ecosviluppo urbano ed ambientale, con misure interne a promuovere l'istruzione, lo sviluppo economico, l'inclusione sociale e la protezione/valorizzazione ambientale.

Il perseguimento di questi obiettivi è un processo che implica il ricorso strumenti innovativi per perseguire l'obiettivo di un approccio integrato finalizzato allo sviluppo sostenibile.

Obiettivo del P.I. è di dare avvio ad una cultura del governo del territorio che, attraverso nuovi processi in cui vi sia il giusto bilanciamento tra interesse pubblico e interesse privato, favorisca una logica di riduzione del consumo di suolo, che veda valorizzati gli interventi sul patrimonio esistente nella ricerca di un punto di sintesi tra bisogni della collettività ed esigenze economiche in una visione comunque integrata del disegno urbano.

L'urbanistica concertata è il nuovo modo di operare, riflesso di una razionalità amministrativa in cui l'accordo e il negoziato non rappresentano più una deroga al percorso fissato dalla legge, quanto il modo in cui si costruisce il futuro delle scelte urbanistiche con il consenso dei cittadini e di portatori di interessi, nel quadro delle nuove regole pianificatorie.

L'innovazione della gestione del piano passa così sistematicamente, per strumenti capaci di organizzare nuovi percorsi di formazione e di distribuzione del valore immobiliare, quali la perequazione, il credito edilizio, la compensazione urbanistica e gli accordi pubblici-privati.

Sotto il profilo economico la perequazione impone simultaneamente due processi redistributivi.

Il primo è tra le proprietà interessate dalla trasformazione urbanistica promossa dal P.I.: il potenziale di edificazione è dunque il valore fondiario ad esso associato ed i relativi oneri, sono distribuiti proporzionalmente tra tutte le proprietà senza discriminazione; il secondo riguarda la ripartizione del plusvalore determinato dalle scelte urbanistiche, tra Amministrazione Comunale e le proprietà: con la regola perequativa l'Amministrazione distribuisce meno valore rispetto alle tradizionali formule di attuazione dei piani, restituendo alla comunità parte del plusvalore determinato dalle scelte della pianificazione.

A ciò consegue l'obbligo, in tutti gli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione da sottoporre a P.U.A., di trasferire al pubblico una quota del plusvalore economico conseguito a seguito delle trasformazioni attuate dai soggetti privati.

In sostanza i proponenti legati alla realizzazione degli interventi privati devono concorrere a finanziare gli interventi pubblici e la socializzazione di quota parte del plusvalore si giustifica proprio in quanto destinato ad opere e attrezzature collettive, altrimenti a carico della fiscalità generale.

D'altra parte, la recente sentenza dalla Corte Costituzionale – che ha dichiarato illegittimo per gli espropri un indennizzo inferiore ai valori di mercato – ha reso ancor più difficile, in ragione degli insorgenti costi che inevitabilmente si riversano sui cittadini, la realizzazione della parte collettiva e pubblica delle previsioni urbanistiche, le cosiddette “dotazioni territoriali”.

La sentenza rende conseguentemente ineludibile l'utilizzo generalizzato della perequazione urbanistica, quale strumento per permette di realizzare, una volta approvata la variante generale al P.I., le dotazioni territoriali contestualmente alle trasformazioni urbane, mettendone a carico parte dei costi ai soggetti economico-impresariali attuatori delle previsioni pianificatorie.

## 5.2 Dimensionamento della variante generale al P.I.

### 5.2.1 Calcolo del fabbisogno

Dal calcolo del fabbisogno edilizio teorico del P.A.T. si evince che a fronte di un incremento reale della popolazione stimato per i prossimi dieci anni in 2.590 abitanti, l'effettivo fabbisogno,

comprensivo anche del fabbisogno arretrato per eliminazione del sovraffollamento e per eliminazione delle condizioni igieniche inadeguate, nonché del fabbisogno insorgente conseguente alla costante riduzione della composizione media dei nuclei familiari, è stato stimato in complessivi 3.125 abitanti equivalenti.

A fronte di un consumo medio pro-capite di volume residenziale, comprensivo anche dei fabbricati in costruzione e di quelli attualmente non utilizzati, calcolato in 276 m<sup>3</sup>/ab, è stato utilizzato, come previsto dal P.A.T., un parametro di 200 m<sup>3</sup>/ab, mentre per il calcolo della dotazione di aree a standard è stato adottato il parametro previsto dalla L. R. 11/04, art. 31 comma 8 pari a 150 m<sup>3</sup>/ab.

Dalla relazione tecnica del P.A.T. risulta inoltre che il fabbisogno edilizio commerciale/direzionale in zona residenziale è stimato in m<sup>3</sup> 62.500, mentre il fabbisogno produttivo è stato quantificato dal P.A.T.I. del Camposampierese in m<sup>2</sup> 130.000.

La presente variante generale al P.I. prevede di impegnare una potenzialità edificatoria di m<sup>3</sup> 392.052 pari al 57,03% del fabbisogno complessivo (m<sup>3</sup> 687.500) previsto dal P.A.T. allo scopo di:

- favorire attraverso procedure ad evidenza pubblica l'attuazione, anche con risorse private, del piano triennale delle opere pubbliche e l'acquisizione di aree per l'utilizzo dei crediti edilizi;
- calmierare i prezzi di mercato garantendo un'offerta in grado di soddisfare con ampio margine la domanda.

Tale potenzialità edificatoria residenziale, comprensiva del carico insediativo commerciale/direzionale aggiuntivo, nel rispetto della ripartizione effettuata dal P.A.T. per ogni singolo A.T.O., viene, dalla variante generale al P.I., così suddivisa:

Ambito Territoriale Omogeneo A.T.O.		Programmato P.R.G. confermato	Aggiuntivo P.I.	Aggiuntivo P.I. Schede cambio d'uso annessi	Totale variante generale P.I.
N°	Denominazione	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>3</sup>
1	Bosco del Vescovo	59.921	9.170	986	70.077
2	Capoluogo	113.712	18.000	0	131.712
3	Fiumicello - Bronzola	49.998	11.400	975	62.373
4	Reschigliano – S. Andrea	96.105	25.285	0	121.390
5	Zona Produttiva	6.000	500	0	6.500
<b>Totale</b>		<b>325.736</b>	<b>64.355</b>	<b>1.961</b>	<b>392.052</b>

### 5.2.2 Dimensionamento aree a standard

Le zone F, così come indicate nell'elaborato 18 della variante generale al P.I. e nell'art. 33 delle N.T.O., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1444, come integrato dall'art. 31 della L. R. 11/04 e successivi atti di indirizzo.

La variante generale al P.I., al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, considera i seguenti parametri urbanistici:

- a) volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali, attribuendo ad ogni abitante teorico 150 m<sup>3</sup> di volume edificabile lordo;
- b) superficie territoriale di zona, relativamente agli insediamenti produttivi;
- c) s.l.p. relativamente agli insediamenti commerciali e direzionali e turistici.

L'art. 33 delle N.T.O., in assenza dello specifico atto di indirizzo regionale, prevede una dotazione minima di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni, con la seguente articolazione:

a) relativamente alla residenza, m<sup>2</sup> 35 per abitante teorico, così ripartiti:

- parcheggi pubblici: 5,00 m<sup>2</sup>/ab
- verde pubblico: 10,00 m<sup>2</sup>/ab
- parco urbano / attrezzature sportive: 10,00 m<sup>2</sup>/ab
- attrezzature scolastiche: 5,00 m<sup>2</sup>/ab
- attrezzature di interesse comune: 5,00 m<sup>2</sup>/ab

di cui standard primari:

- parcheggi pubblici: 5,00 m<sup>2</sup>/ab
- verde pubblico: 5,00 m<sup>2</sup>/ab

b) relativamente agli insediamenti produttivi e commerciali all'ingrosso: m<sup>2</sup> 10 ogni m<sup>2</sup> 100 di superficie territoriale delle singole zone;

c) relativamente al commerciale e direzionale: m<sup>2</sup> 100 ogni m<sup>2</sup> 100 di s.l.p., fatte salve le maggiori dotazioni previste dalla L. R. 50/2012 e s.m.i..

La verifica delle aree a standard previste dalla variante generale al P.I., suddivise tra realizzate e da realizzare, porta al seguente prospetto di sintesi:

DOTAZIONE STANDARD RESIDENZIALI P.I.:

A.T.O. n° 1 – Bosco del Vescovo

abitanti insediati	n°	2.462
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard: m <sup>3</sup> 70.077/ 150 m <sup>3</sup> /ab	n°	467
abitanti complessivi	<u>n°</u>	<u>2.929</u>

Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheggio pubblico</u>		
- esistente (3,63 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	8.935
- carenze	m <sup>2</sup>	3.693
- nuovi abitanti: ab. 467 x 5 m <sup>2</sup> /ab	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>2.335</u>
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>14.963</u>
• <u>Verde pubblico</u> (primario e secondario)		
- esistente (0,61 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	1.497
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti - primario: ab. 467 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.335
- nuovi abitanti - secondario: ab. 467 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.335
- parco urbano: ab. 467 x 10 m <sup>2</sup> /ab	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>4.670</u>
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>10.837</u>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (2,32 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	5.702
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 467 x 5 m <sup>2</sup> /ab	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>2.335</u>
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>8.037</u>

• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (3,59 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	8.842
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 467 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.335
totale	m <sup>2</sup>	<u>11.177</u>

#### A.T.O. n° 2 – Capoluogo

abitanti insediati	n°	3.200
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard:		
m <sup>3</sup> 131.712/ 150 m <sup>3</sup> /ab	n°	878
abitanti complessivi	n°	<u>4.078</u>

#### Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheggio pubblico</u>		
- esistente (11,34 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	36.302
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 878 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.390
totale	m <sup>2</sup>	<u>40.692</u>
• <u>Verde pubblico (primario e secondario)</u>		
- esistente (32,45 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	103.834
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti - primario: ab. 878 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.390
- nuovi abitanti - secondario: ab. 878 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.390
- parco urbano: ab. 878 x 10 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	8.780
totale	m <sup>2</sup>	<u>121.394</u>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (9,49 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	30.375
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 878 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.390
totale	m <sup>2</sup>	<u>34.765</u>
• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (6,05 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	19.356
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 878 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.390
totale	m <sup>2</sup>	<u>23.746</u>

#### A.T.O. n° 3 – Fiumicello Bronzola

abitanti insediati	n°	3.247
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard:		
m <sup>3</sup> 62.373 / 150 m <sup>3</sup> /ab	n°	416
abitanti complessivi	n°	<u>3.663</u>

Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheeggio pubblico</u>		
- esistente (2,35 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	7.633
- carenze	m <sup>2</sup>	8.605
- nuovi abitanti: ab. 416 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.080
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>18.318</u>
• <u>Verde pubblico (primario e secondario)</u>		
- esistente (6,65 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	21.600
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti - primario: ab. 416 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.080
- nuovi abitanti - secondario: ab. 416x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.080
- parco urbano: ab. 416x 10 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.160
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>29.920</u>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (3,52 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	11.414
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 416x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.080
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>13.494</u>
• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (2,87 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	9.316
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 416x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	2.080
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>11.396</u>

A.T.O. n° 4 – S. Andrea - Reschigliano

abitanti insediati	n°	4.499
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard:		
m <sup>3</sup> 121.390 / 150 m <sup>3</sup> /ab	<u>n°</u>	<u>809</u>
abitanti complessivi	<u>n°</u>	<u>5.308</u>

Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheeggio pubblico</u>		
- esistente (2,75 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	12.392
- carenze: ab 4.499 x 2,25 m <sup>3</sup> /ab	m <sup>2</sup>	10.123
- nuovi abitanti: ab. 809x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.045
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>26.560</u>
• <u>Verde pubblico (primario e secondario)</u>		
- esistente (14,43 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	64.904
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti - primario: ab. 809x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.045
- nuovi abitanti - secondario: ab. 809x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.045
- parco urbano: ab. 809x 10 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	8.090
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>81.084</u>

• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente (3,12 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	14.015
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 809x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.045
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>18.060</u>
• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente (2,32 m <sup>2</sup> /ab)	m <sup>2</sup>	10.434
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 809x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	4.045
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>14.479</u>

#### A.T.O. n° 5 – Zona Produttiva

abitanti insediati	n°	633
nuovi abitanti teorici previsti al fine del calcolo degli standard:		
m <sup>3</sup> 6.500/ 150 m <sup>3</sup> /ab	n°	43
abitanti complessivi	<u>n°</u>	<u>676</u>

#### Dotazione standard residenziali:

• <u>Parcheggio pubblico</u>		
- esistente	m <sup>2</sup>	0
- carenze:	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 43x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	215
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>215</u>
• <u>Verde pubblico (primario e secondario)</u>		
- esistente	m <sup>2</sup>	0
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti - primario: ab. 43x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	215
- nuovi abitanti - secondario: ab. 43x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	215
- parco urbano: ab. 43x 10 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	430
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>860</u>
• <u>Attrezzature scolastiche</u>		
- esistente	m <sup>2</sup>	0
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 43x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	215
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>215</u>
• <u>Attrezzature di interesse comune</u>		
- esistente	m <sup>2</sup>	0
- carenze	m <sup>2</sup>	0
- nuovi abitanti: ab. 43 x 5 m <sup>2</sup> /ab	m <sup>2</sup>	215
totale	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>215</u>

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARD</b>					
<b>A.T.O. n° 1 – Bosco del Vescovo</b>					
	<i>esistenti</i> m <sup>2</sup>	<i>carenze</i> m <sup>2</sup>	<i>nuovi abit.</i> m <sup>2</sup>	<i>totale</i> m <sup>2</sup>	<i>previsti dal</i> P.I. m <sup>2</sup>
<i>parcheggio pubblico</i>	8.935	3.693	2.335	14.963	18.565
<i>verde pubblico I° e II°</i>	1.497	-	9.340	10.837	3.600
<i>attrezzature scolastiche</i>	5.702	-	2.335	8.037	6.100
<i>attrezzature interesse comune</i>	8.842	-	2.335	11.177	24.230
<b>totale A.T.O. n° 1</b>	<b>24.976</b>	<b>3.693</b>	<b>16.345</b>	<b>45.014</b>	<b>52.495</b>
<b>A.T.O. n° 2 – Capoluogo</b>					
	<i>esistenti</i> m <sup>2</sup>	<i>carenze</i> m <sup>2</sup>	<i>nuovi abit.</i> m <sup>2</sup>	<i>totale</i> m <sup>2</sup>	<i>previsti dal</i> P.I. m <sup>2</sup>
<i>parcheggio pubblico</i>	36.302	-	4.390	40.692	39.590
<i>verde pubblico I° e II°</i>	103.834	-	17.560	121.394	117.470
<i>attrezzature scolastiche</i>	30.375	-	4.390	34.765	43.580
<i>attrezzature interesse comune</i>	19.356	-	4.390	23.746	72.125
<b>totale A.T.O. n° 2</b>	<b>189.867</b>	<b>-</b>	<b>30.730</b>	<b>220.597</b>	<b>272.765</b>
<b>A.T.O. n° 3 – Bronzola - Fiumicello</b>					
	<i>esistenti</i> m <sup>2</sup>	<i>carenze</i> m <sup>2</sup>	<i>nuovi abit.</i> m <sup>2</sup>	<i>totale</i> m <sup>2</sup>	<i>previsti dal</i> P.I. m <sup>2</sup>
<i>parcheggio pubblico</i>	7.633	8.605	2.080	18.318	12.860
<i>verde pubblico I° e II°</i>	21.600	-	8.320	29.920	39.695
<i>attrezzature scolastiche</i>	11.414	-	2.080	13.494	15.835
<i>attrezzature interesse comune</i>	9.316	-	2.080	11.396	9.925
<b>totale A.T.O. n° 3</b>	<b>49.963</b>	<b>8.605</b>	<b>14.560</b>	<b>73.128</b>	<b>78.315</b>
<b>A.T.O. n° 4 – S. Andrea - Reschigliano</b>					
	<i>esistenti</i> m <sup>2</sup>	<i>carenze</i> m <sup>2</sup>	<i>nuovi abit.</i> m <sup>2</sup>	<i>totale</i> m <sup>2</sup>	<i>previsti dal</i> P.I. m <sup>2</sup>
<i>parcheggio pubblico</i>	12.392	10.123	4.045	26.560	44.470
<i>verde pubblico I° e II°</i>	64.904	-	16.180	81.084	127.480
<i>attrezzature scolastiche</i>	14.015	-	4.045	18.060	14.020
<i>attrezzature interesse comune</i>	10.434	-	4.045	14.479	18.935
<b>totale A.T.O. n° 4</b>	<b>101.745</b>	<b>10.123</b>	<b>28.315</b>	<b>140.183</b>	<b>204.905</b>
<b>A.T.O. n° 5 – Zona Produttiva</b>					
	<i>esistenti</i> m <sup>2</sup>	<i>carenze</i> m <sup>2</sup>	<i>nuovi abit.</i> m <sup>2</sup>	<i>totale</i> m <sup>2</sup>	<i>previsti dal</i> P.I. m <sup>2</sup>
<i>parcheggio pubblico</i>	-	-	215	215	-
<i>verde pubblico I° e II°</i>	-	-	860	860	-
<i>attrezzature scolastiche</i>	-	-	215	215	-
<i>attrezzature interesse comune</i>	-	-	215	215	-
<b>totale A.T.O. n° 5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.505</b>	<b>1.505</b>	<b>-</b>
<b>A.T.O. n° 1 - 2 - 3 - 4 - 5</b>					
<b>totale generale</b>	<b>366.551</b>	<b>22.421</b>	<b>91.455</b>	<b>480.427</b>	<b>608.480</b>

### 5.3 Superficie agricola utilizzata trasformabile

Come si evince dall'elaborato n° 21 della variante generale al P.I. e dal Repertorio Normativo, a fronte di una previsione di utilizzo con la presente variante generale al P.I. di una volumetria complessiva di m<sup>3</sup> 392.052 corrispondente ad una percentuale dell' 57,03% della potenzialità edificatoria del P.A.T.,

la variante generale al P.I. prevede una trasformazione di superficie agricola utilizzata pari ad ha 13,77 corrispondente ad una percentuale del 71,63 % dell'intera S.A.U. trasformabile nel decennio.

#### 5.4 Sistema della residenza

La variante generale al P.I. classifica come segue le zone residenziali:

- Z.T.O. A Centri storici (A1);  
Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete, esterni ai centri storici (A2);
- Z.T.O. B Residenziali urbane, consolidate;
- Z.T.O. C1 Residenziali urbane di completamento;
- Z.T.O. C1.1 Nuclei residenziali in ambito agricolo;
- Z.T.O. C2 Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I.;
- Z.T.O. C2Per Aree residenziali di trasformabilità perequata.

##### 5.4.1 Z.T.O. A e beni culturali

Il P.I. coerentemente con il P.A.T. individua i centri storici del Capoluogo e di S. Andrea.

Si considerano Centri Storici gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati a conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi e a consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia del centro storico e delle singole preesistenze che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana.

Il recupero e la riqualificazione dei centri storici, la dotazione dei necessari servizi pubblici deve avvenire nel rispetto dei seguenti indirizzi:

- a) relazioni con il contesto: valorizzazione e salvaguardia delle relazioni con gli ambiti di interesse ambientale e paesaggistico;
- b) edifici: nella scena urbana i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare;
- c) Piazza, slarghi, percorsi pedonali: valorizzare gli spazi pedonali con lo solo scopo di valorizzare il centro storico nel quale ogni elemento ed ogni spazio aperto, assumono una propria individualità in rapporto alla funzione ed ai caratteri dell'ambiente edificato o naturale circostante.
- d) Illuminazione artificiale: considerare l'illuminazione artificiale degli spazi come fattore primario che concorre a definire l'immagine urbana, utilizzando al meglio la potenzialità espressiva della luce per curare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne.
- e) Relazioni con gli spazi interni: individuazione di un sistema integrato di spazi che costituiscono efficace collegamento tra i centri storici, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale.

Per la disciplina dei 2 centri storici di Campodarsego e S. Andrea di Campodarsego è stato attribuito a ciascun manufatto, ai sensi dell'art. 40 della L. R. 11/04, la caratteristica tipologica di riferimento tra quella determinata dal P.A.T., nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio e destinazioni d'uso ammissibili, da ricondurre a funzioni prevalentemente residenziali, culturali, rappresentative, ricreative, commerciali, direzionali e comunque compatibili con la struttura insediativa presente.



#### 5.4.2 Z.T.O. B – C1 – Aree residenziali urbane consolidate e di completamento

Coincidono sostanzialmente con gli ambiti di urbanizzazione consolidata, a destinazione residenziale, esterni ai centri storici, individuati dal P.A.T. e confermati dal P.I. e rappresentano i contesti residenziali di “completamento” dotati delle principali opere di urbanizzazione.

Il consolidamento delle urbanizzazioni esistenti e la utilizzazione delle aree libere al loro interno, corrispondono all’obiettivo di ottimizzare le consistenze, accorpando i lotti liberi e limitando conseguentemente le nuove espansioni, promuovendo, ove possibile, l’organizzazione di ambiti urbani di qualità dotati di adeguati spazi pubblici; di percorsi di quartiere, secondo i migliori principi della riqualificazione urbanistica

Le N.T.O. e il repertorio normativo precisano i modi di intervento relativi sia all’edilizia esistente che alla nuova edificazione all’interno di tali ambiti.

#### 5.4.3 Z.T.O. C1.1 – Nuclei residenziali in ambito agricolo

La variante generale al P.I. in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della consistenza e destinazione d’uso degli edifici presenti nei vari “ambiti di edificazione diffusa” individuati dal P.A.T., ha selezionato nell’elaborato n° 20 della variante generale al P.I. “i nuclei residenziali in ambito agricolo”, nel rispetto dei seguenti criteri:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a  $m^2$  10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto non inferiore a  $0,5 m^3/m^2$ ;
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore al 7,5%.

All’interno di tali nuclei residenziali sono stati individuati lotti liberi, con capacità edificatoria unitaria non superiore a  $m^3$  500 ( $m^3$  600 per quelli riconfermati) e complessiva all’intero ambito non superiore al 25% della volumetria residenziale esistente, allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare dei proprietari di tali aree.

Come di evince dalla schedatura di cui all’elaborato n° 20 sono complessivamente 93 i nuclei residenziali in ambito agricolo, così ripartiti:

A.T.O. n° 1:	21 nuclei
A.T.O. n° 2:	13 nuclei
A.T.O. n° 3:	34 nuclei
A.T.O. n° 4:	16 nuclei
A.T.O. n° 5:	9 nuclei

All’interno di tali nuclei sono stati individuati complessivamente n° 66 lotti liberi con un consumo totale di S.A.U. pari a  $m^2$  7.964 e una potenzialità edificatoria di  $m^3$  38.500 così ripartiti:

A.T.O. N° 1

Nucleo	lotti liberi (n°)	S.A.T. (m <sup>2</sup> )	Potenzialità edificatoria (m <sup>3</sup> )
C1.1/1	1	900	500
C1.1/3	1	-	600
C1.1/6	2	-	1.200
C1.1/14	1	-	600
C1.1/17	1	-	600
C1.1/18	1	-	600
C1.1/21	3	-	1.800
C1.1/25	2	-	1.200
C1.1/28	1	-	600
C1.1/30	2	-	1.200
C1.1/41	1	-	600
C1.1/49	1	-	600
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>900</b>	<b>10.100</b>

A.T.O. N° 2

Nucleo	lotti liberi (n°)	S.A.T. (m <sup>2</sup> )	Potenzialità edificatoria (m <sup>3</sup> )
C1.1/1	1	-	600
C1.1/4	1	990	500
C1.1/7	1	-	600
C1.1/13	1	-	600
C1.1/14	3	200	1.700
C1.1/19	1	-	600
oss. 63 C1.1/23	1	1.000	500
C1.1/24	2	-	1.200
<b>Totale</b>	<b>11</b>	<b>2.190</b>	<b>6.300</b>

A.T.O. N° 3

Nucleo	lotti liberi (n°)	S.A.T. (m <sup>2</sup> )	Potenzialità edificatoria (m <sup>3</sup> )
C1.1/1	1	-	600
C1.1/3	1	-	600
C1.1/9	1	-	600
Oss.8 C1.1/16	1	1.000	500
C1.1/17	1	-	600
C1.1/29	3	-	1.800
C1.1/36	2	-	1.200
C1.1/37	1	-	600
C1.1/38	1	-	600
C1.1/47b	1	1.000	500
C1.1/56	1	-	600
C1.1/71	1	874	500
C1.1/77	1	1.000	500
C1.1/79	1	-	600
<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>3.874</b>	<b>9.800</b>

#### A.T.O. N° 4

Nucleo	lotti liberi (n°)	S.A.T. (m <sup>2</sup> )	Potenzialità edificatoria (m <sup>3</sup> )
C1.1/6	1	-	600
C1.1/8	1	1.000	500
Oss. 73 C1.1/18	1	-	500
C1.1/21	2	-	1.200
C1.1/27	1	-	600
C1.1/34	2	-	1.200
C1.1/35	2	-	1.200
<b>Totale</b>	<b>10</b>	<b>1.000</b>	<b>5.800</b>

#### A.T.O. N° 5

Nucleo	lotti liberi (n°)	S.A.T. (m <sup>2</sup> )	Potenzialità edificatoria (m <sup>3</sup> )
C1.1/1	1	-	600
C1.1/2	2	-	1.200
C1.1/4	2	-	1.200
C1.1/5	3	-	1.800
C1.1/7	1	-	600
C1.1/10	1	-	600
Oss. 45 C1.1/12b	1	-	500
<b>Totale</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>6.500</b>

	lotti liberi (n°)	S.A.T. (m <sup>2</sup> )	Potenzialità edificatoria (m <sup>3</sup> )
<b>Totale Generale A.T.O. 1-2-3-4-5</b>	<b>66</b>	<b>7.964</b>	<b>38.500</b>

#### 5.4.4 Z.T.O. C2 – Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I.

Sono 31 i piani urbanistici attuativi con convenzione vigente alla data di adozione della variante generale al P.I., la maggior parte concentrati nell’A.T.O. n° 2 – Capoluogo.

La variante generale al P.I. conferma integralmente per tali zone le previsioni urbanistiche ed i parametri edificatori previsti nei P.U.A. convenzionati.

#### 5.4.5 Z.T.O. C2per – Aree residenziali di trasformabilità perequata

Per individuare tra i possibili ambiti di trasformazione previsti dal P.A.T., le parti del territorio comunale in cui inserire con la variante generale al P.I. le nuove aree di espansione, il Comune ha attuato, prioritariamente, procedure ad evidenza pubblica aperte ai proprietari degli immobili, nonché agli operatori interessati.

A tale scopo è stato predisposto un apposito bando ad evidenza pubblica, accompagnato da relative linee guida e schema tipo di proposte di accordo, allo scopo di raccogliere proposte di accordo pubblico-privato finalizzate a dare attuazione concreta agli obiettivi strategici del P.A.T., così come precisati nel “Documento del Sindaco”, attraverso modalità pianificatorie in grado di coniugare l’azione di governo pubblico delle trasformazioni urbane con un pieno protagonismo attuativo dei

soggetti privati in esse coinvolti, in un quadro di equilibrio condiviso tra finalità pubbliche ed interessi privati.

Entro i termini di scadenza del bando sono pervenute delle proposte da parte dei soggetti interessati.

Le proposte ritenute accoglibili sono state oggetto di ulteriori verifiche e/o integrazioni in riferimento:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente interessato dalla proposta di accordo;
- alla consistenza delle quantità indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo.

La procedura relativa alle proposte selezionate si concluderà con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L. R. 11/04.

## 5.5 Sistema produttivo-commerciale

La variante generale al P.I. classifica come segue le zone produttive-commerciali:

- Z.T.O. D1 – Aree produttive consolidate;
- Z.T.O. D1/PER – Aree produttive di trasformabilità perequata;
- Z.T.O. D2 – Aree produttive di espansione già convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I.;
- Z.T.O. D3 – Commerciale direzionale consolidata;
- Z.T.O. D4 – Commerciale per raccolta rottami;
- Attività produttive-commerciali in zona impropria.

Le Z.T.O. D1 - D2 - D3 e D4 coincidono sostanzialmente con gli ambiti di urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttivi-commerciali individuati dal P.A.T., totalmente o parzialmente edificate, per le quali la variante generale al P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, nonché l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Per la ditta M.F.G. s.n.c. viene previsto un ampliamento per area a parcheggio di m<sup>2</sup> 4.120.

Le Z.T.O. D coerentemente con il dimensionamento del P.A.T. sono ai sensi dell'art. 18.1 ad una percentuale del 10% delle complessive Z.T.O. previste dal vigente P.R.G. e cioè, a m<sup>2</sup> 130.000 di cui il 41,87% pari a m<sup>2</sup> 53.435 inserite nella presente variante generale al P.I.:

### A.T.O. 1

Ditta Maschio Gaspardo s.p.a.	Z.T.O. D1/PER 1a	m <sup>2</sup>	29.000
-------------------------------	------------------	----------------	--------

### A.T.O. 4

Ditta Griggio s.p.a.	Z.T.O. D1/PER 1a	m <sup>2</sup>	16.205
----------------------	------------------	----------------	--------

M.F.G. s.n.c.	Z.T.O. D1/1	m <sup>2</sup>	4.120
---------------	-------------	----------------	-------

### A.T.O. 5

Osservazione n° 45	Z.T.O. D1/11	m <sup>2</sup>	- 1.000
--------------------	--------------	----------------	---------

Osservazione n. 54	Z.T.O. D1/13	m <sup>2</sup>	3.475
--------------------	--------------	----------------	-------

Osservazione n° 69	Z.T.O. D1/ 14	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>1.635</u>
--------------------	---------------	----------------------	--------------

Totale		<u>m<sup>2</sup></u>	<u>53.435</u>
--------	--	----------------------	---------------

Tutti gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti a P.U.A. secondo il principio perequativo di cui all'art. 56 e 59 delle N.T.O. da attuarsi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

### 5.5.1 Attività produttive in zona impropria

Coerentemente con l'art. 30 delle N.T. del P.A.T., la variante generale al P.I. ha individuato le attività produttive/commerciali in zona impropria da ampliare, bloccare o trasferire sulla scorta dei seguenti criteri:

- a) consistenza, tipologia specifica di attività, rumorosità, inquinamento;
- b) compatibilità con il contesto;
- c) condizioni di accessibilità ed effetti sul traffico;
- d) dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione la variante generale al P.I. ha indicato, in particolare:

- le attività da trasferire in quanto incompatibili con il contesto;
- le attività da bloccare;
- le attività da confermare, relativamente alle quali la variante generale al P.I. ha definito specifica normativa nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 18 delle N.T. del P.A.T..

Per la selezione delle attività da confermare che necessitano di ampliamento, il Comune, con apposito avviso, ha pubblicizzato ai proprietari di edifici produttivi/commerciali, la possibilità di presentare all'Amministrazione Comunale motivata richiesta di ampliamento nell'ipotesi la propria attività fosse ritenuta rispettosa dei criteri innanzi evidenziati.

Come si evidenzia nell'elaborato n° 15 bis della variante generale al P.I. "schede attività produttive/commerciali in zona impropria", previa istruttoria, ne sono state giudicate accoglibili con modifica di quelle già previste e l'accoglimento di due nuove ditte n. 5.

Nell'elaborato n. 15 sono state invece stralciate le schede n. 28 e 53 e modificate le schede n. 10 e n. 27.

### 5.6 Sistema rurale

a) La variante generale al P.I. conferma la zona agricola individuata dal P.A.T.

Gli ambiti agricoli presentano particolari aspetti di tutela, in quanto appartengono al sistema della centuriazione romana, riconosciuta nella tavola 3 valori e tutele culturali-ambientali, ed aventi valenza di aree di ammortizzazione tra il territorio antropizzato e quello agricolo. Pertanto sono gli ambiti preferenziali, oltre che per il sistema produttivo, anche per lo sviluppo dell'edificazione agricola, nei limiti previsti dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e s.m.i..

Gli ambiti di buona integrità sono aree di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo agricolo che dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico.

Le N.T.O. definiscono in dettaglio gli interventi ammessi all'interno del sistema rurale.

#### 5.6.1 Catalogazione aziende agricole

In conformità a quanto previsto dall'art. 43, comma 2 lett. a) della L. R. 11/04 la variante generale al P.I. individua gli ambiti delle aziende agricole esistenti nel territorio comunale, sulla scorta della specifica documentazione informativa delle analisi del P.R.G. e fornita dal Settore Primario della Regione Veneto, contenente i dati di natura tecnico-aziendale relativi alle aziende agricole ed allevamenti intensivi con sede legale e/o che conducono terreni in Comune di Campodarsego.

#### 5.6.2 Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

Coerentemente con la lettera d), 2° comma dell'art. 43 della L. R. 11/04, la variante generale al P.I. ha provveduto a censire il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, non più funzionale alle esigenze del fondo.

Allo scopo è stato divulgato un avviso pubblico, invitando i proprietari di edifici con tali caratteristiche a segnalarli all'Amministrazione Comunale, nell'ipotesi di necessità di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, senza ampliamento e comunque nei limiti massimi di m<sup>3</sup> 500, a scopo esclusivamente familiare.

Con apposite linee guida sono state evidenziate le modalità di presentazione delle richieste.

Come si evince in dettaglio dall'elaborato n° 16 della variante generale al P.I. "schede annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo", previa istruttoria, ne sono state giudicate accoglibili, in quanto coerenti con le linee guida n° 4 schede, ammettendo, per ognuna, un cambio d'uso non superiore a m<sup>3</sup> 500, previa dimostrazione in sede di richiesta di permesso di costruire della conformità dello stato dei luoghi ai titoli abilitativi, nonché, mediante relazione agronomica dimostrativa, che effettivamente gli annessi rustici oggetto di cambio d'uso non sono funzionali alle esigenze del fondo rustico in proprietà.

All'atto del rilascio del permesso di costruire è istituito sul fondo di pertinenza, a cura del richiedente, un vincolo di non edificazione di annessi rustici.

## 5.7 Sistema dei servizi

Le zone F, così come indicate nella planimetria di P.R.C., sono destinate alle attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico di cui al D.M. 02.04.1968, come integrato dall'art. 31 della L. R. 11/04.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della variante generale al P.I. decadono le previsioni relative a nuove infrastrutture e ad aree per servizi previste dalla variante generale al P.I. medesimo, per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

## 5.8 Compatibilità idraulica

In attuazione della L. 267/1998, nel 2002 la Regione Veneto ha imposto che ogni nuovo strumento urbanistico e relative varianti sia obbligatoriamente dotato di uno studio di compatibilità idraulica volto a dimostrare che il livello di rischio idraulico presente nella zona di riferimento non si aggravi con le nuove previsioni urbanistiche e che dette previsioni comunque non pregiudichino la possibilità di riduzione del rischio stesso.

In conseguenza dell'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di urbanistica (L. R. 11/2004) la Giunta Regionale ha ottimizzato la procedura operativa impartendo ulteriori indirizzi e aggiornando le modalità operative precedentemente approvate.

Scopo della Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), strumento integrante del progetto urbanistico, è quindi quello di esaminare le scelte urbanistiche considerando le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti o potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo possono determinare.

In sintesi, lo studio idraulico verifica l'ammissibilità delle previsioni contenute nello strumento urbanistico, prospettando soluzioni corrette dal punto di vista dell'assetto idraulico del territorio.

Contestualmente al Piano degli Interventi, in virtù del maggior dettaglio rispetto al Piano di Assetto del Territorio, si vanno a definire puntualmente le misure compensative a livello preliminare (i volumi da individuare per garantire l'invarianza idraulica), contestualmente ai singoli interventi in esso contenuti, fornendo indicazioni di carattere costruttivo. Spetterà poi alla Progettazione Urbanistico Attuativa (P.U.A.) la scelta delle soluzioni tecniche più appropriate per la disposizione dei suddetti volumi.

## 5.9 Sostenibilità ambientale

Il prontuario per l'efficienza energetica degli edifici, allegato alle N.T.O. della variante generale al P.I., assume come riferimento la Direttiva Europea 2010/31/CE che, a partire del 1° febbraio 2012, sostituirà la Direttiva 2002/91/CE, finalizzata ad incrementare l'efficienza energetica nell'Unione Europea per ridurre del 20% il consumo energetico entro il 2020.

Novità sostanziale della Direttiva è di privilegiare il risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici con fabbisogno energetico particolarmente contenuto, da soddisfare principalmente mediante fonti di energia rinnovabile.

Ciò comporta la necessità di realizzare edifici, correttamente orientati, con involucro adeguatamente isolato e privo di ponti termici dando priorità all'E<sub>pi,inv</sub> e all'E<sub>pe,inv</sub> (fabbisogno di energia netta) rispetto all'E<sub>pi</sub> (fabbisogno di energia primaria).

Sulla scorta di questi obiettivi il prontuario, non avendo carattere cogente, ma di indicazione procedurale volontaria, individua criteri di incentivazione, proporzionati al grado di risparmio energetico, volti a compensare maggiori costi di ricerca progettuale, di modifica dei metodi costruttivi e di apporti qualitativi introdotti nel processo edilizio.

Campodarsego, maggio 2014

*Il Progettista*

*Giuseppe Cappochin architetto*