



REGIONE DEL VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI CAMPODARSEGO

ELABORATO  
**P1**

## VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N. 24 bis

### Relazione Tecnica



**COMUNE DI CAMPODARSEGO**

*Sindaco*  
Valter Gallo

*Assessore all'urbanistica*  
Fabio Marzaro

*Responsabile Settore*  
*Servizi Tecnici*  
Arch. Gabriele Bizzotto

*Ufficio Tecnico*  
Dott. Michele Bertolini



ADOZIONE  
DCC N.....DEL.....  
APPROVAZIONE  
DCC N.....DEL.....

Maggio 2024

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



1.PREMESSA.....	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE .....	7
3. LA VARIANTE N. 24bis AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	11
3.1 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue varianti .....	11
3.2 Elenco elaborati variante n. 24bis al P.I. ....	14
3.3 Pareri .....	14
3.4 Sintesi delle trasformazioni .....	15
3.5 Variante Repertorio Normativo .....	23
4. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO .....	23
4.1 Verifica del dimensionamento .....	23
4.2 Verifica del consumo di suolo.....	25



## **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.

Le finalità stabilite dalle norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio sono perseguite nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, anche mediante il riconoscimento in capo ai Comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio (art. 2, comma 2, lett. d), L.R. n. 11/2004), che si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun Piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

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.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), invece, è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi: il Comune di Campodarsego fa parte del P.A.T.I. tematico del Camposampierese.

Il processo di significativo cambiamento e di innovazione riguardante le modalità, le procedure della pianificazione del territorio, le caratteristiche ed i contenuti delle strumentazioni urbanistiche territoriali e urbane, è stato avviato con l'entrata in vigore, nell'aprile del 2004, della sopracitata legge urbanistica regionale, la quale stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti principali finalità:



- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;
- messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico; prevedendo l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistono alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistenti, così come dettato dall'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. n. 11/2004.

Il "suolo", <sup>1</sup>risorsa limitata e non rinnovabile, è "bene comune" di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio. Quest'ultimo in tutte le sue componenti, culturali, ambientali, naturali, paesaggistiche, urbane, infrastrutturali, costituisce "bene comune", di carattere unitario ed indivisibile, che contribuisce allo sviluppo economico e sociale dei Comuni e della Regione.

Per "paesaggio"<sup>2</sup>, invece, si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

Il "governo del territorio", pertanto, consiste nella conformazione, nel controllo e nella gestione del territorio, quale bene comune di carattere unitario e indivisibile, e comprende l'urbanistica e l'edilizia, i programmi infrastrutturali e le grandi attrezzature di servizio alla popolazione e alle attività produttive, la difesa, il risanamento e la conservazione del suolo.

Le "politiche" del governo del territorio garantiscono la graduazione degli interessi in base ai quali possono essere regolati gli assetti ottimali del territorio e gli usi ammissibili degli immobili, suoli e fabbricati, in relazione agli obiettivi di sviluppo e di conservazione e ne assicurano la più ampia fruibilità da parte dei cittadini.

Nell'esercizio delle rispettive competenze in materia di governo del territorio, anche il Comune deve favorire la crescita inclusiva, lo sviluppo economico sostenibile, lo sviluppo urbano sulla base dei principi comunitari e la coesione sociale e territoriale.

Tutto ciò premesso, la nuova stagione dell'urbanistica sembra far convergere verso i medesimi obiettivi sia la strategia dei poteri pubblici, sia la soddisfazione degli interessi privati, in quanto entrambi muovono verso lo stesso obiettivo ovvero di innovare nei tradizionali sistemi di governo

---

<sup>1</sup> Art.1, comma 1, L.R. 14/2017

<sup>2</sup> Art. 131, comma 1 (così sostituito dall'art. 2 del D. Lgs. n. 63/2008), D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"



delle trasformazioni territoriali superando le fratture tra pubblico e privato, migliorando la performance dello sviluppo e la coesione sociale.

Entro il 2020 le politiche comunitarie dovranno tenere conto dei loro impatti diretti e indiretti sull'uso del territorio; questo obiettivo generale è stato ulteriormente richiamato nel 2011, con la tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse, nella quale è stato proposto il traguardo di un incremento dell'occupazione netta di terreno pari a zero da raggiungere, in Europa, entro il 2050; obiettivo rafforzato dal Parlamento Europeo con l'approvazione del Settimo Programma di Azione Ambientale<sup>3</sup>.

A tutt'oggi analizzare il paesaggio urbano, inteso quale paesaggio dell'attualità, costituisce l'obiettivo primario tra le politiche territoriali, ed in particolare degli strumenti di pianificazione, al fine di individuare isole di degrado e di scarsa riconoscibilità, marginali, con situazioni spaziali non definite, i vuoti generati da una progettazione incompiuta, spazi ambigui tra forme definite, infrastrutture obsolete, aree dimesse, ovvero porzioni di territorio ove sia possibile prefigurare nuovi scenari urbani, nuove aree di progetto urbano il cui ruolo è quello di configurare e connettere frammenti di territorio, rileggendo e reinterpretando il legame con il contesto, ricreando nuovi luoghi pure per le aree di margine che seguono il continuo del costruito, anche partendo da un disegno e da una nuova concezione delle infrastrutture urbane come occasioni di progetto architettonico.

Si tratta ora, nel nuovo corso della pianificazione, di stabilire criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica per il recupero della funzionalità del suolo attraverso l'assunzione di politiche di sviluppo e di conservazione in rapporto al valore ambientale del suolo, per tutelare e valorizzare il territorio aperto e per promuovere il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile, integrata, contestuale, inclusiva delle aree di urbanizzazione consolidata e degli spazi residuali di bordatura, capace di coniugare le aspettative di tutti i diversi attori impegnati in questo processo, finalizzate al miglioramento delle condizioni urbanistiche, abitative, socio-economiche, ambientali e culturali degli insediamenti umani, tenendo conto delle identità espresse dal territorio e degli scambi relazionali utili a migliorare la "sicurezza urbana".

La L.R. n. 14/2017, 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, esplicitando i seguenti concetti:

---

<sup>3</sup> DECISIONE N. 1386/2013/UE DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 20 novembre 2013 su un programma generale di azione dell'Unione in materia di ambiente fino al 2020 "Vivere bene entro i limiti del nostro pianeta"



- ambiti di urbanizzazione consolidata: *l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola;*
- superficie naturale e seminaturale: *tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola;*
- consumo di suolo: *l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;*
- impermeabilizzazione del suolo: *il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; tale cambiamento si verifica principalmente attraverso interventi di urbanizzazione, ma anche nel caso di compattazione del suolo dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali o attrezzature;*
- mitigazione: *misure volte a mantenere le funzioni eco-sistemiche del suolo e a ridurre gli effetti negativi, diretti o indiretti, degli interventi di edificazione ed urbanizzazione del territorio sull'ambiente e sul benessere umano;*
- compensazione ecologica: *interventi volti al ripristino delle condizioni di naturalità o seminaturalità dei suoli, finalizzati a compensare quelle perse con gli interventi di edificazione ed urbanizzazione, quali la bonifica e la de-impermeabilizzazione del suolo o gli interventi di cui all'articolo 6 della legge 14 gennaio 2013, n. 10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi".*

Tra i principi informatori per il contenimento del consumo del suolo sono annoverabili:

- ⇒ l'assunzione della dimensione paesaggistica come ambito privilegiato d'azione per un nuovo progetto urbano;
- ⇒ la restituzione del suolo consumato anche attraverso la rinaturalizzazione, il riuso, la riqualificazione e la rigenerazione integrata, sia della natura, sia del territorio, ma anche contestuale, ossia delle aree di urbanizzazione consolidata tenendo conto dei bisogni, fabbisogni ed esigenze espresse dalla collettività;



- ⇒ la riorganizzazione morfologica e funzionale delle aree interstiziali e di margine (frammenti urbani degradati che incidono negativamente sulla qualità della vita e sull'identità sociale);
- ⇒ la creazione di una rete di relazioni di reciprocità tra i diversi luoghi del paesaggio urbano, quale preconditione per la promozione e l'attuazione di un sistema integrato di sicurezza nell'uso degli spazi pubblici e dei luoghi urbani in generale;
- ⇒ la rivitalizzazione della città pubblica, attraverso la promozione della sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica, sicurezza e rispondenza ai valori identitari e sociali della comunità locale, riconoscendo un ruolo decisivo agli spazi collettivi, ossia spazi urbani per la comunità, contenitori di un tempo creativo che non rispondono né alle esigenze primarie del lavoro, né a quelle secondarie del riposo, con particolare attenzione alle specifiche esigenze e istanze importanti dei bambini, dei giovani e degli anziani;
- ⇒ la previsione di particolari misure di vantaggio volte a incentivare e favorire il riuso, la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti dismessi o dismettibili, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di urbanizzazione consolidata e dei frammenti urbani interstiziali, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, promuovendo la qualità urbana ed architettonica anche attraverso la riqualificazione edilizia ed ambientale e la riqualificazione urbana del patrimonio edilizio esistente, nonché i programmi di rigenerazione urbana sostenibile.

Un aspetto di particolare rilevanza che diventa un "attore" primario nelle nuove politiche di pianificazione territoriale è la qualità architettonica, ovvero *"l'esito di un coerente e funzionale sviluppo progettuale, architettonico, urbanistico e paesaggistico che rispetti i principi di utilità e funzionalità, con particolare attenzione all'impatto visivo sul territorio, alla sostenibilità energetica ed ecologica, alla qualità tecnologica dei materiali e delle soluzioni adottate, in un percorso di valorizzazione culturale e identitaria dell'architettura e degli spazi urbani"*<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Così come dettato dall'art. 2, c.1, lett. a) della L.R. 14/2019



## 2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Campodarsego è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 25 luglio 2011 e approvato, ai sensi dell'articolo 14, comma 6, della legge regionale n. 11 del 2004, con le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relativa Valutazione Tecnica Provinciale, con deliberazione di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del "Camposampierese", ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 11 del 2004, è stato approvato con Conferenza dei Servizi del 11 aprile 2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n. 94 del 29 maggio 2014.

A seguito dell'approvazione ed efficacia del sopraccitato P.A.T. il PRG, comprese le sue varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi ai sensi del comma 5 bis art.48 per le parti con esso compatibili.

Dalla data di entrata in vigore del P.A.T., ad oggi, si sono succedute diverse varianti al Piano degli Interventi, tutte peraltro consultabili nel sito web del Comune e di seguito riassunte:

1. Variante parziale n. 1 (*Modifica aree per l'Edilizia Economica e Popolare convenzionate*):
  - adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 28 novembre 2012;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29 novembre 2013.
2. Variante parziale n. 2 (*Sportello Unico Attività Produttive ditta Morocolor s.p.a.*):
  - adottata con il verbale della conferenza di servizi decisoria del 13 marzo 2012;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 29 novembre 2013.
3. Variante parziale n. 3 (*Sportello Unico Attività Produttive ditta Marcato s.p.a.*):
  - adottata con il verbale della conferenza di servizi decisoria del 20 dicembre 2013;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24 marzo 2014.
4. Variante parziale n. 4 (*Sportello Unico Attività Produttive ditta Maschio Gaspardo s.p.a.*):
  - adottata con il verbale della conferenza di servizi decisoria del 5 giugno 2014;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31 luglio 2014.
5. Variante generale n. 1 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004:
  - adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 29 novembre 2013;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014.
6. Variante parziale n. 6 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 e art. 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, (*Varianti puntuali e "varianti verdi"*):
  - adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 30 marzo 2016;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22 giugno 2016.
7. Variante parziale n. 7 ai sensi dell'articolo 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133 e articolo 35 della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 (*Modifica della destinazione urbanistica di un'area di proprietà comunale in Via Marco Polo, inserita nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari anno 2017*):



- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 31 gennaio 2017;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 20 giugno 2017.
8. Variante parziale n. 8 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 e art. 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, (*Varianti puntuali e "varianti verdi"*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 31 luglio 2017;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 11 ottobre 2017;
  - avviso di pubblicazione e deposito in data 9 novembre 2017.
9. Variante parziale n. 9 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 (*Varianti puntuali*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 15 novembre 2017;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30 aprile 2018.
10. Variante parziale n. 10 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 (*Modifiche e integrazioni alle Norme Tecniche Operative*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 31 luglio 2018;
  - approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 29 aprile 2019.
11. Variante parziale n. 11 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 (*Modifiche al sistema della mobilità*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 25 febbraio 2019;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 27 novembre 2019;
12. Variante parziale n. 12 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 (*Interventi viabilistici, rotatoria all'intersezione tra la strada provinciale n.70 "Del Mulino", via B. De Toni e via Brenta*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 30 settembre 2019;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 30 dicembre 2019.
13. variante parziale n. 13 ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 2004 (*Varianti puntuali, per il recepimento degli accordi pubblico-privato: Ditta B&B di Ballan &C. s.r.l. APP03, Ditta Mattiazzo Emma APP04*):
- adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 17 giugno 2020;
14. variante n. 14 ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23-04-2004, n. 11 (*Trasposizione cartografica su base DBG, modifiche puntuali e normative, varianti verdi, recepimento n. 2 accordi pubblico privato*):
- adottata con D.C.C. n. 27 del 29 luglio 2020;
  - approvata con D.C.C. n. 29 del 10 maggio 2021 e con successiva D.C.C. n. 34 del 31 maggio 2021.
15. Variante n. 15 ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 23-04-2004, n. 11 (*Modifiche alle norme tecniche operative in coordinamento al regolamento edilizio adeguato al regolamento edilizio tipo*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 31 dicembre 2020;



- approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 3 novembre 2021.
16. Variante n. 16 (*Apposizione vincolo preordinato all'esproprio ai sensi art.8 e segg. dpr.327/2001, per la realizzazione di connessioni (piste) ciclabili per uno sviluppo turistico sostenibile nel sistema delle piste ciclabili del Camposampierese*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 10 maggio 2021;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 29 settembre 2021.
17. Variante n. 17 (*Riconferma delle previsioni di piano a seguito della decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti urbanistici attuativi non approvati*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 15 dicembre 2021;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 29 giugno 2022.
18. Variante puntuale n. 18:
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 29 marzo 2022;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 29 giugno 2022.
19. Variante puntuale n. 19 (*Iniziativa per l'eliminazione dei vincoli PEEP in aree convenzionate, per la rivitalizzazione del mercato immobiliare in comune di Campodarsego*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 06 aprile 2022;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 29 giugno 2022.
20. Variante puntuale n. 20 (*Recepimento dell'accordo pubblico privato APP08 con permuta di terreni tra la ditta Hamilton Corporation S.r.l. ed il comune di Campodarsego, ai sensi degli articoli 6 e 18 della L.R. n. 11/2004*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 01 giugno 2022;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 28 settembre 2022.
21. Variante puntuale n. 21 (*Iniziativa per l'eliminazione dei vincoli PEEP in aree convenzionate, per la rivitalizzazione del mercato immobiliare in comune di Campodarsego*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 52 del 28 settembre 2022;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 01 marzo 2023.
22. Variante puntuale n. 22 (*Aggiornamento della cartografia e delle norme tecniche del piano degli interventi derivante da richieste di varianti puntuali, modifiche d'ufficio ed eliminazione di vincolo PEEP: SKAPP010-"Il Borgo"*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 24 maggio 2023;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 27 dicembre 2023.
23. Variante puntuale n. 23 (*Iniziativa per l'eliminazione dei vincoli PEEP in aree convenzionate, per la rivitalizzazione del mercato immobiliare in comune di Campodarsego*):
- adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 26 luglio 2023;
  - approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 63 del 15 novembre 2023.



Il Comune di Campodarsego ha provveduto a ad adeguare il P.A.T. alla legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo” approvando la variante n. 1 con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 20 maggio 2020.



### **3. LA VARIANTE N. 24bis AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Nella seduta del Consiglio Comunale dello scorso 18.10.2023 (D.C.C. n. 58) è stato illustrato il “Documento del Sindaco” alla Variante n. 24 al Piano degli Interventi.

La presente variante nasce dall’esigenza di accogliere, ove è stato possibile, le manifestazioni d’interesse dei privati cittadini in coerenza con i contenuti del Documento Preliminare. Le istanze difatti sono già state illustrate e valutate nella commissione edilizia del 27 aprile 2024 ma per le tempistiche in essere non sono state inserite nella Variante n. 24 adottata il 30 aprile scorso, incentrata principalmente sulla ricognizione delle aree produttive e di quelle a servizi per un riordino generale della cartografia. Con la Variante 24bis si vuole dare forma compiuta ai contenuti generali della Variante 24 e pertanto vengono redatte sette varianti puntuali che riguardano principalmente l’individuazione di due nuovi annessi rustici non più funzionali al fondo (n. 11 e n. 12), l’individuazione di due lotti liberi a caratura predefinita, la riclassificazione di due aree (ATO 4: sul margine della ZTO ex C1/1 è stata individuata un’area a verde privato; la ZTO ex C1/4 è stata ampliata con lo stralcio dello standard decaduto) e l’individuazione di una cubatura predefinita tramite l’APP n. 14 che permette il miglioramento dell’accessibilità per gli edifici esistenti in via Capitelli.

Si riporta alla pagina successiva l’elenco completo delle manifestazioni d’interesse con la sintesi delle istanze e la relativa istruttoria tecnica.

#### **3.1 La procedura del Piano degli Interventi e delle sue varianti**

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi, e delle sue varianti, sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
2. entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
3. decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
4. nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
5. il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

**VARIANTE N. 24bis AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

N. richiesta	N. protocollo/data	Sintesi richiesta	P.I. Vigente	Istruttoria tecnica	Variante P.I.	Compatibilità con PAT	Consumo di suolo (m <sup>2</sup> )	Dimensionamento	
1	311 - 09.01.2023	Richiesta di variazione della destinazione urbanistica dell'area ricadente in Z.T.O. "E Agricola" (identificata catastalmente al foglio 12, mapp. 43, 61, 279, 895, 896 517, 1344, 1382, 1385) in zona "F" a servizio dell'area industriale su cui insiste l'attività produttiva esistente al fine di realizzare un bacino di laminazione, per aumentare la dotazione di standard e per la piantumazione di alberi come opere di mitigazione ambientale.	Zona "E - Agricola"	<b>NON PERTINENTE</b> in quanto già oggetto di altro procedimento tramite SUAP - L.R. 50/2012.	Zona "E - Agricola"	Nel P.A.T. (carta delle trasformabilità) l'immobile oggetto di manifestazione di interesse è classificato come "Ambito di riqualificazione e riconversione"			
2	8380 - 09.05.2023	Richiesta di variazione della destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 23, mappali 345,376,388 (parte),391,392,393) di superficie pari a 7.500 mq da Z.T.OI. "F3" a Z.T.O. "F4".	Zona "E - Agricola" (parte) e Z.T.O. "F3" (parte)	<b>NON ACCOGLIBILE.</b> La trasformazione dell'area, per la particolarità del contesto in cui è ubicata, è subordinata ad un accordo pubblico privatato ai sensi art. 6, L.R. 11/2004 tale da consentire una riqualificazione complessiva dell'ambito.	Zona "E - Agricola" parte e Z.T.O. "F3" parte	Nel P.A.T. (carta delle trasformabilità) l'area è classificata come zona agricola parte e "Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di maggiore rilevanza" parte			
3	9354 - 24.05.2024	Modifica della classificazione urbanistica dei terreni di proprietà come segue: - foglio 21, mappale 432 da Z.T.O. "E Agricola" a Z.T.O. "C1 Residenziale di completamento" per una superficie di 3.000 mq da zona agricola a viabilità per complessivi 152 mq secondo lo stato di fatto dei luoghi (per regolarizzare l'accesso ai fondi identificati catastalmente al foglio 21, mappali 94,337,345,391,779. - Contestuale revisione del perimetro del contesto figurativo in considerazione di un intervento edilizio di ristrutturazione di un edificio esistente. La richiesta è finalizzata sia a regolarizzare l'uso delle aree di proprietà già urbanizzate sia di rendere edificabili i terreni contigui ad altre aree residenziali.	Contesto figurativo (parte) e Z.T.O. "E Agricola" (parte)	<b>NON ACCOGLIBILE.</b> L'intervento non è coerente con le strategie del P.A.T. ovvero con il perimetro del contesto figurativo di cui alla tavola "4 - Trasformabilità" la cui modificacomporterebbe una variante allo strumento urbanistico generale.	Contesto figurativo (parte) e Z.T.O. "E Agricola" (parte)	Contesto figurativo degli immobili di valore monumentale, testimoniale e delle Ville Venete			
4	13918 - 04.08.2023	Individuazione del fabbricato di proprietà (foglio 13, mappale 889) quale "Annesso rustico non più funzionale all'esigenza dell'azienda agricola" con specifica scheda al fine di cambiare la destinazione d'uso da agricola a residenziale per una volumetria di 300 mc.	Z.T.O. "E Agricola"	<b>ACCOGLIBILE:</b> la richiesta è coerente con le finalità dell'art. 44 della L.R. 11/2004 e con quanto disposto dall'art. 32.3 delle N.T.O. Si definisce apposita scheda con possibilità di recupero dell'edificio, tramite cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale, per un massimo di 625 mc.	Z.T.O. "E Agricola" scheda ENF	Edificio ricadente in ambito agricolo		ATO 2: - 625 mc	<b>VAR 1</b>
5	13919 - 04.08.2023	Richiesta di individuazione di un nuovo lotto, ad uso del proprio nucleo familiare, sul terreno di proprietà di cui al foglio 13, mappale 83 (parte)	Z.T.O. "C1.1/16 Nuclei Residenziali in ambito Agricolo"	<b>ACCOGLIBILE:</b> la richiesta è coerente con le disposizioni di cui all'art. 20. Verificata la tavola specifica "elab. 20" con la quantità volumetrica residua per ogni singolo nucleo, si individua un nuovo lotto a volumetria predefinita pari a 625 mc (rif. comma 20.3.2)	Z.T.O. "C1.1/16 Nuclei Residenziali in ambito Agricolo" con nuovo lotto edificabile	Ambito di edificazione diffusa		ATO 2: - 625 mc	<b>VAR 2</b>
6	18689 - 20.10.2023	Variazione della destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 4, mappale 787) da zona agricola a Z.T.O. "C1.1 Nucleo Residenziale in ambito Agricolo" con lotto a volumetria predefinita di 625 mc.	Z.T.O. "E Agricola"	<b>ACCOGLIBILE:</b> la richiesta è coerente con le disposizioni di cui all'art. 20. Trattasi inoltre di un lotto cd "di testa", posto ai margini del tessuto urbanizzato consolidato, con caratteristiche dei suoli compromesse la cui trasformazione non comporta perdita di servizi ecosistemici Verificata la tavola specifica "elab. 20" con la quantità volumetrica residua per ogni singolo nucleo, si individua un nuovo lotto a volumetria predefinita pari a 625 mc (rif. comma 20.3.2)	Z.T.O. "C1.1/48 Nuclei Residenziali in ambito Agricolo" con nuovo lotto edificabile	Ambito di buona integrità agronomica e paesaggistico ambientale interna al graticolato	-1.000 mq	ATO 1: - 625 mc	<b>VAR 3</b>

7	857 - 10.01.2024	Richiesta di riclassificazione dell'area di proprietà - foglio 16, mappali 410 (parte) e 632 (parte) - da Z.T.O. "C1/1 Residenziale di completamento" in Z.T.O. "E agricola" (ambito per l'istituzione del parco agricolo fluviale del Tergola) per una superficie di 700 mq.	Z.T.O. "C1/1 Residenziale di completamento"	<b>ACCOGLIBILE.</b> Si ammette la riclassificazione del terreno oggetto di richiesta (foglio 16, mappale 410, sup. 460 mq) da edificabile in inedificabile con tutela di verde privato e contestuale recupero della volumetria (700 mc derivati dall'applicazione dell'indice di edificabilità pari ad 1,00 mc/mq).	Z.T.O. "C1/1 Residenziale di completamento" con "Verde privato"	Ambiti di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziali e servizi per la residenza)		ATO 3: + 460 mc	<b>VAR 4</b>
8	3457 - 17.02.2024	Individuazione del fabbricato di proprietà (foglio 20, mappale 152) quale "Annesso rustico non più funzionale all'esigenza dell'azienda agricola" con specifica scheda al fine di cambiare la destinazione d'uso da agricola a residenziale per una volumetria di 625 mc.	Z.T.O. "E Agricola"	<b>ACCOGLIBILE:</b> la richiesta è coerente con le finalità dell'art. 44 della L.R. 11/2004 e con quanto disposto dall'art. 32.3 delle N.T.O. Si definisce apposita scheda con possibilità di recupero della volumetria ad suo agricolo esistente.	Z.T.O. "E Agricola" scheda ENF	Ambito di buona integrità agronomica e paesaggistico ambientale esterno al graticolato		ATO 1: - 625mc	<b>VAR 5</b>
9	5344 - 14.03.2024	Richiesta di variazione urbanistica dell'area di proprietà da Z.T.O. "F3" a Z.T.O. "C1/4 Residenziale di completamento" al fine di poter realizzare due fabbricati unifamiliare o un fabbricato bifamiliare; l'area ha una superficie di 1.570 mq ed il volume richiesto è pari a 1.570 mc ipotizzando un indice di edificabilità pari a 1,00 mc/mq.	Z.T.O. "F3 Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport"	<b>ACCOGLIBILE.</b> Si ammette la variazione della destinazione urbanistica da zona a verde pubblico in zona residenziale di completamento ("C1/4" - IT= 1,00) in quanto trattasi di area a servizi di proprietà privata residuale, posta tra ambiti edificati. La trasformazione urbanistica non compromette la dotazione di aree a standard in quanto il dimensionamento è ampiamente soddisfatto.	Z.T.O. "C1/4" con IT =1,00 mc/mq	Ambiti di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziali e servizi per la residenza)		ATO 3: - 1.570 mc	<b>VAR 6</b>
10	6819- 04.04.2024	Richiesta di trasformazione urbanistica - tramite accordo pubblico privato, ovvero variazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 3, mappali 60 e 63) da Z.T.O. "E - Agricola" a residenziale al fine di individuare un nuovo lotto a volumetria predefinita di 625 mc. Il richiedente, a fronte del recepimento dell'accordo negoziale nello strumento urbanistico, si impegna a sistemare il tratto iniziale di "Via Capitelli" tramite allargamento della sede stradale (fino a 5,00 m) e del ponte di accesso esistente.	Z.T.O. "E Agricola"	<b>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.</b> Si ammette la variazione della destinazione urbanistica dell'area di proprietà parte a residenziale perequata (Z.T.O. "C2/PER10") con individuazione di un lotto a volumetria predefinita (625 mc) e parte a Z.T.O. "C2" con tutela di verde privato - inedificabile - a fronte del rilevante interesse pubblico perseguito con l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004.	Z.T.O. "C2/PER10" con lotto 625 mc e parte con tutela di verde privato.	Linee preferenziali di sviluppo insediativo	-1.000 mq	ATO 3: - 625 mc	<b>VAR 7</b>



### 3.2 Elenco elaborati variante n. 24bis al P.I.

La Variante n. 24bis al Piano degli Interventi è formata dai seguenti elaborati:

- P1 Elaborato 11 “Relazione tecnica”;
- P2 Estratto Elaborato 12 “Variante N.T.O e Variante Repertorio Normativo;
- P3 Estratti Varianti Cartografiche in scala 1:5.000 e 1:2.000;
- P4 Estratto Elaborato 16 Schede Annessi Rustici non più funzionali alle esigenze del Fondo
- P5 Estratto Elaborato 16bis Schede Normative Accordo Pubblico – Privato art. 6 LR N. 11/2004
- P6 Proposta Accordo Pubblico Privato n. 14
- P07 Elaborato 14 bis Registro Fondiario del consumo di suolo

La variante è corredata dai seguenti elaborati specialistici:

- Elaborato V.01 “Valutazione di compatibilità idraulica”
- Elaborato V.02 “Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A (allegato “E” alla D.G.R.V. 1400/2017)
- Elaborato V.03 “Dichiarazione di non necessità della V.C.I.”

### 3.3 Pareri

La variante al Piano degli Interventi è sottoposto a verifica di compatibilità idraulica, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009, per ottenere lo specifico parere del Consorzio di Bonifica e quello del Genio Civile.

Per quanto riguarda le valutazioni ambientali, il processo di V.A.S. è in questa fattispecie preceduto dalla cosiddetta “verifica di assoggettabilità”.

Valutato che la presente variante è redatta in coerenza a quanto stabilito dal P.A.T. e che verrà attuata attraverso successivi interventi diretti e/o indiretti, nel Rapporto Ambientale Preliminare è stata condotta una valutazione relativa ai possibili effetti significativi derivanti dalla realizzazione dei singoli interventi attraverso la scomposizione di ciascun intervento nelle fasi principali – cantiere ed esercizio – e nella identificazione, per ciascuna di esse, dei possibili impatti sulle componenti ambientali.

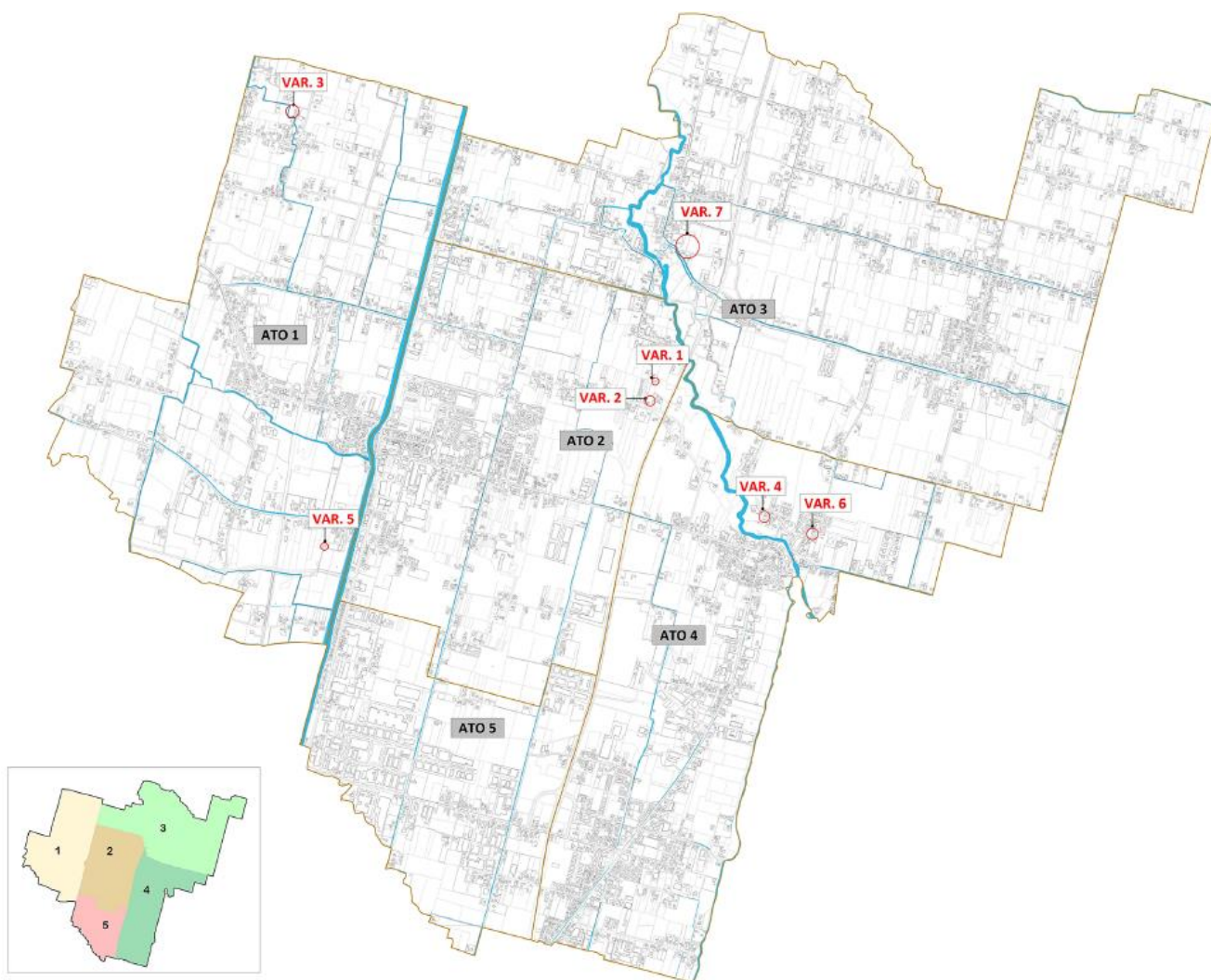
Laddove possibile la manifestazione di un effetto significativo negativo è stato prodotto un approfondimento e, nel caso, proposte idonee misure preventive, mitigative e compensative, con particolare riferimento alle misure di mitigazione già previste dal Rapporto Ambientale del P.A.T. che diventano vincolanti nella fase di P.I. e di futura realizzazione degli interventi.

Valutando prima separatamente tutte le diverse componenti ambientali ed il loro stato, le azioni caratterizzanti le fasi di realizzazione e gestione e poi complessivamente le interazioni e potenziali ricadute dovute alla realizzazione dei singoli interventi aggiuntivi previsti dal nuovo P.I., si evidenzia come non risultino evidenti effetti negativi generati, né nel breve né nel medio-lungo periodo.



### 3.4 Sintesi delle trasformazioni

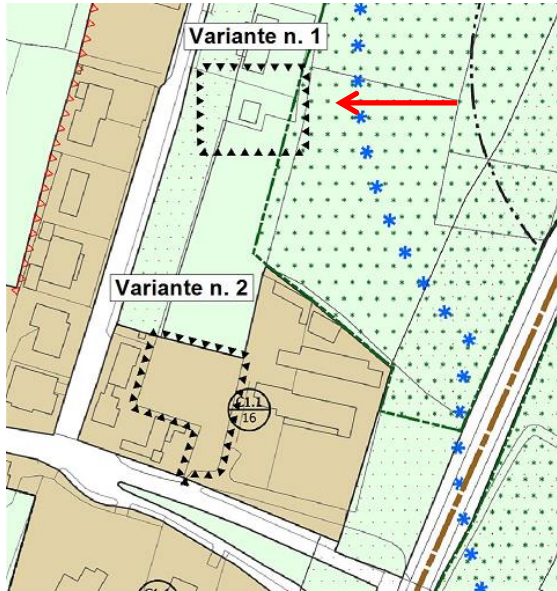
Di seguito sono localizzate le varianti cartografiche puntuali ed illustrate le varie istanze (denominate come “Ambito variante n.”) nella forma “P.I. Vigente” – “P.I. Variante”.



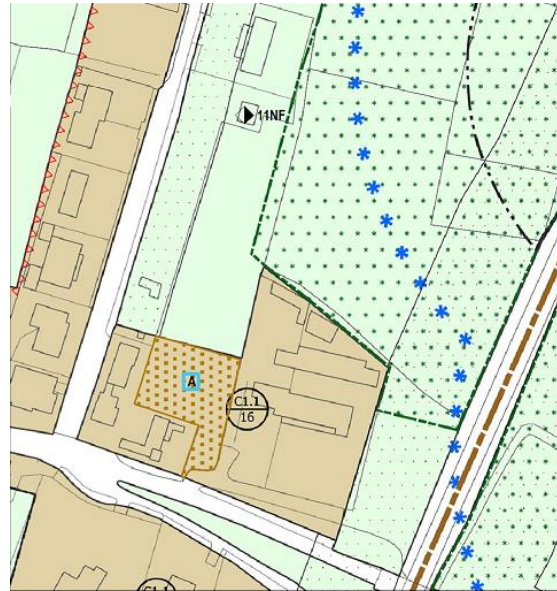
Individuazione Varianti Cartografiche Puntuali



### Variante Cartografica n. 1



P.I. Vigente

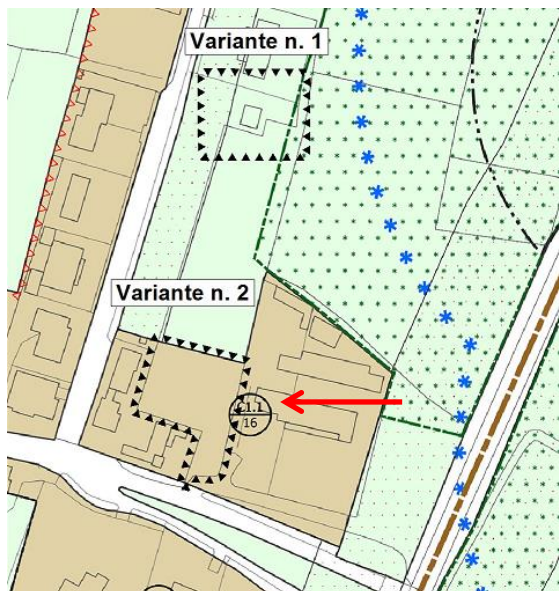


P.I. Variante

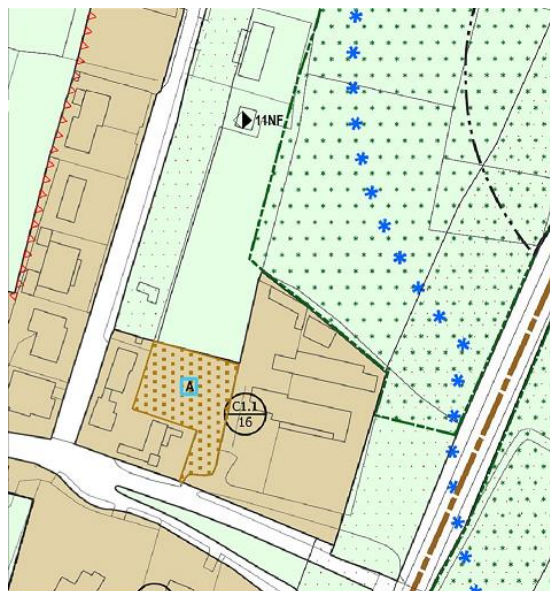
Nell'ATO 2 in prossimità di via Tergola, al Foglio 13 mappale 889, viene individuato un "Annesso rustico non più funzionale all'esigenza dell'azienda agricola" con specifica scheda n. 11 (vedasi P4 Elaborato 16) al fine di cambiare la destinazione d'uso da agricola a residenziale per una volumetria non superiore a 625 mc.



### Variante Cartografica n. 2



P.I. Vigente

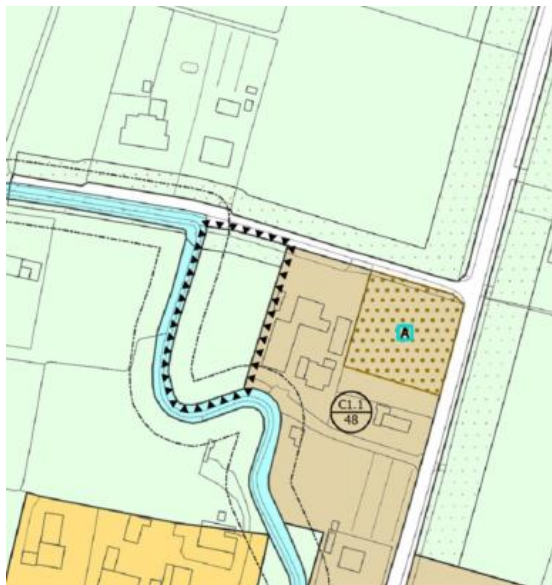


P.I. Variante

Nell'ATO 2 nella ex ZTO C1.1/16 tra via Tergola e via Bazzati, al foglio 13, mappale 83 (parte), si individua un nuovo lotto a volumetria predefinita pari a 625 mc



### Variante Cartografica n. 3



P.I. vigente

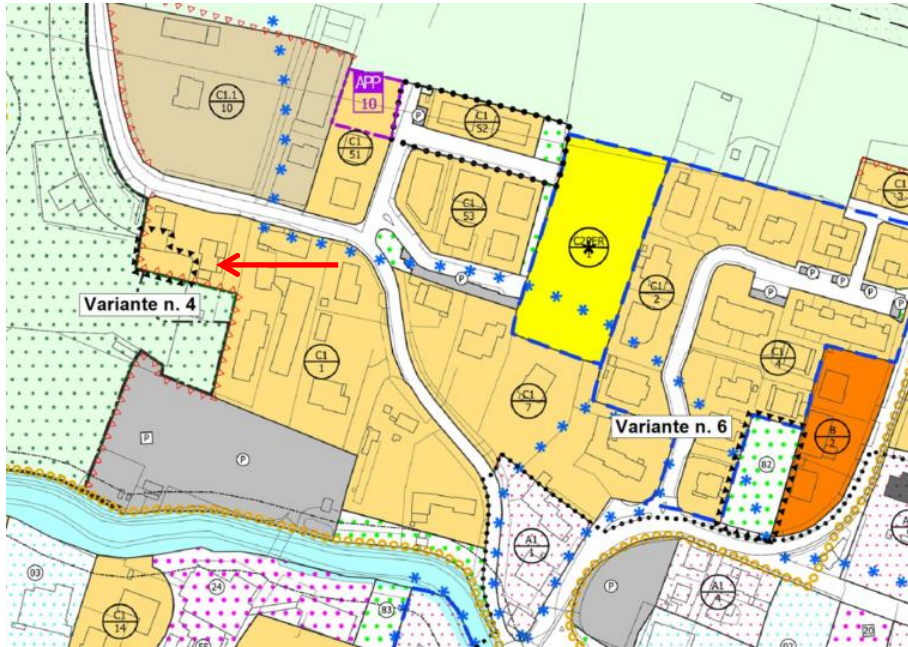


P.I. Variante

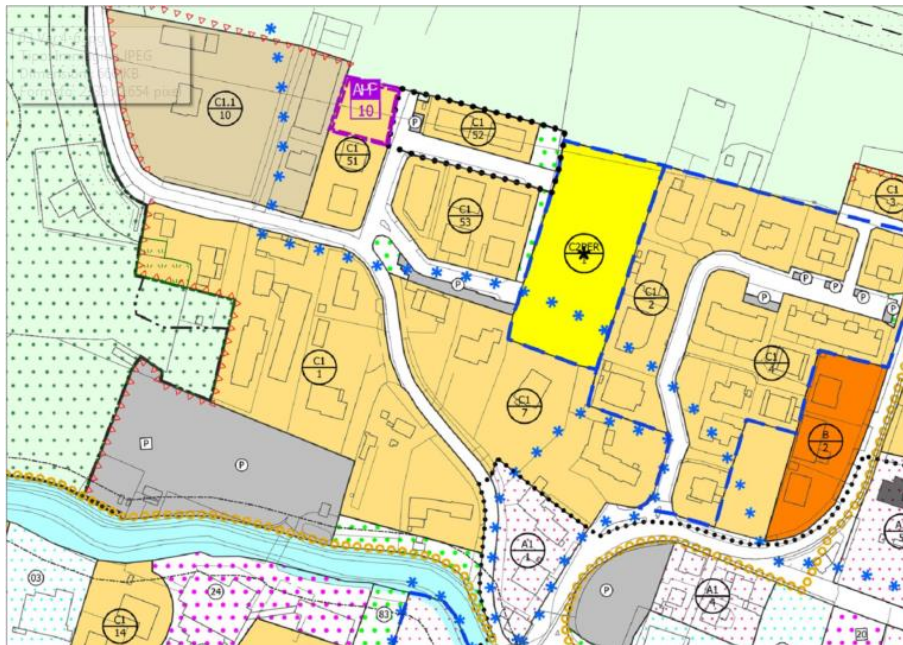
Nell'ATO 1 in prossimità di via Cappella, in adiacenza alla ex ZTO C1.1/48, viene riclassificata la destinazione urbanistica dell'area di proprietà (foglio 4, mappale 787) da zona agricola a Z.T.O. "C1.1 Nucleo Residenziale in ambito Agricolo" con lotto a volumetria predefinita di 625 mc.



### Variante Cartografica n. 4



P.I. Vigente

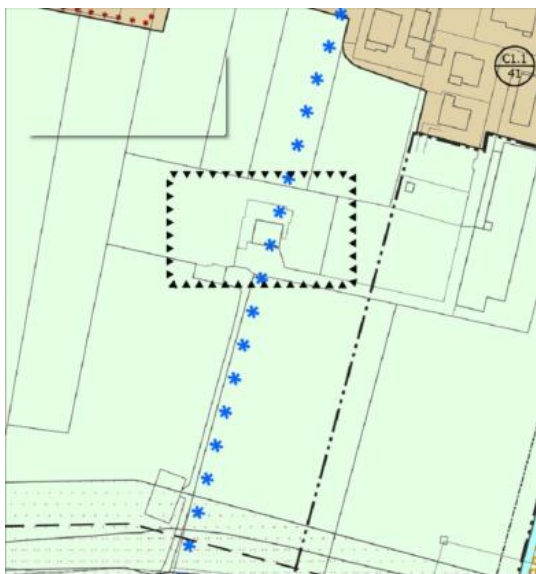


P.I. Variante

Nell' ATO 4, in località Sant'Andrea lungo via Dosso, nella ex ZTO C1.1 viene riclassificata una parte del terreno (foglio 16, mappale 410, sup. 460 mq) da edificabile in inedificabile con tutela di verde privato e contestuale recupero della volumetria (700 mc derivati dall'applicazione dell'indice di edificabilità pari ad 1,00 mc/mq).



### Variante Cartografica n. 5



P.I. Vigente

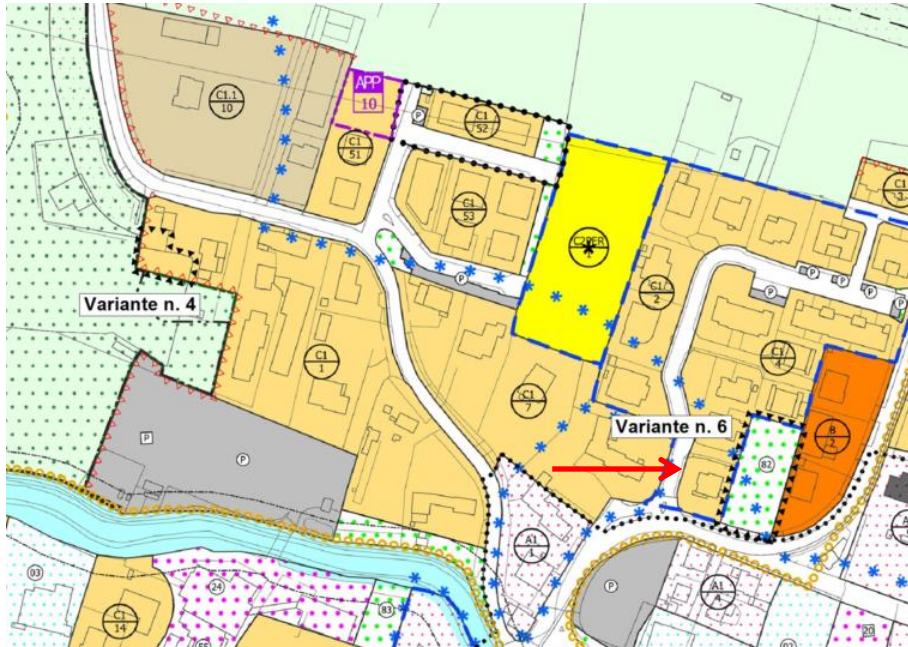


P.I. Variante

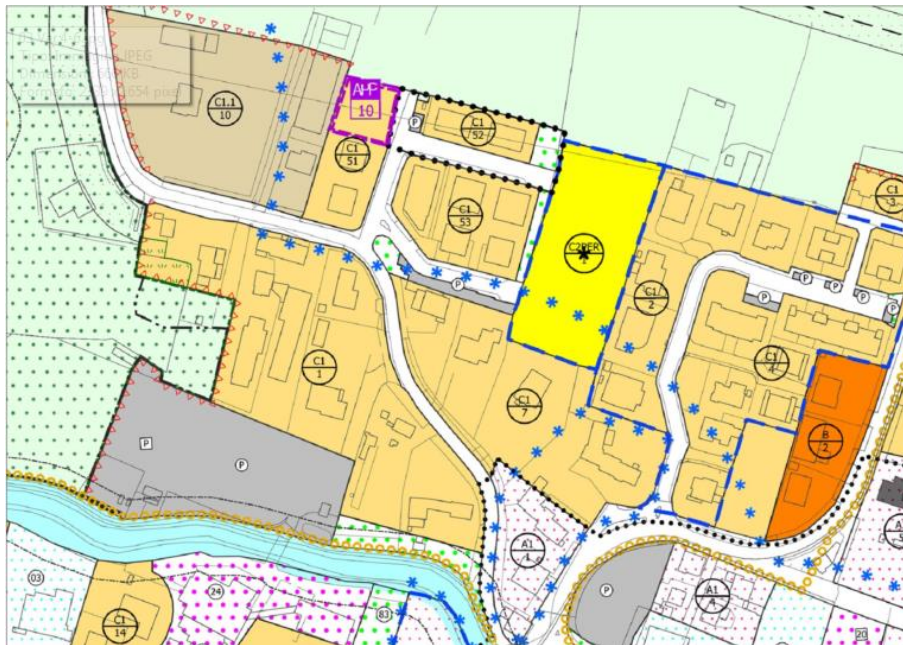
Nell'ATO 1, a sud ovest del centro abitato di Campodarsego al Foglio 20 mappale 152, viene individuato un "Annesso rustico non più funzionale all'esigenza dell'azienda agricola" con specifica scheda n. 12 (vedasi P4 Elaborato 16) al fine di cambiare la destinazione d'uso da agricola a residenziale per una volumetria non superiore a 625 mc.



### Variante Cartografica n. 6



P.I. Vigente

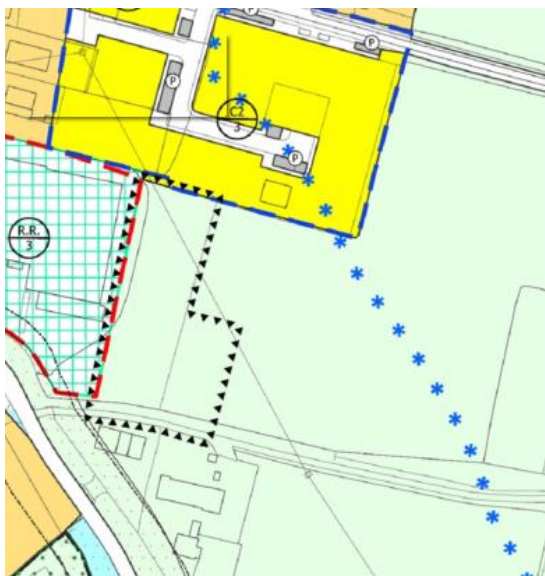


P.I. Variante

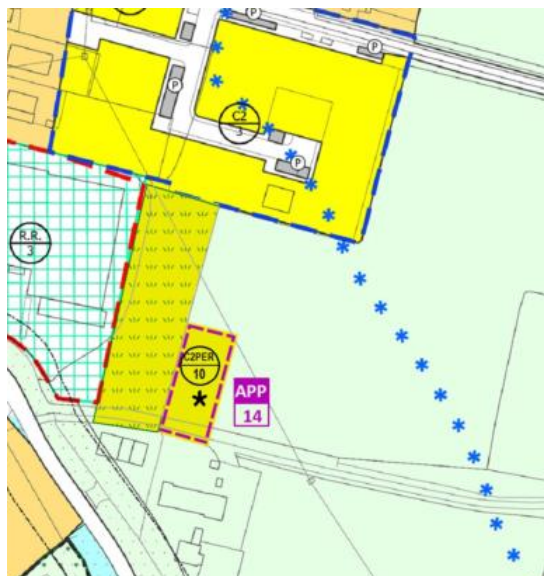
Nell' ATO 4, in località Sant'Andrea presso via Bassa II, viene riclassificata una zona a verde pubblico non attuata in zona residenziale di completamento (ex ZTO C1/4) in quanto trattasi di area a servizi di proprietà privata residuale, posta tra ambiti edificati. L'accessibilità all'area è garantita da via Jacopo da Sant'Andrea.



### Variante Cartografica n. 7



P.I. Vigente



P.I. Variante

Nell'ATO 3, in località Bronzola al Foglio 3 mappali 60 e 63, viene individuata una nuova ZTO C2 Per 10 a destinazione residenziale perequata con individuazione di un lotto a volumetria predefinita (625 mc) e parte a Z.T.O. "C2" con tutela di verde privato - inedificabile - a fronte del rilevante interesse pubblico (APP 14) perseguito con l'accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004. L'APP n. 14 prevede interventi di miglioramento all'accessibilità viaria della laterale di via Capitelli per le abitazioni già esistenti in loco.



### **3.5 Variante Repertorio Normativo**

A seguito dell'introduzione delle singole varianti cartografiche viene aggiornato il Repertorio Normativo per le sole ZTO interessate alle modifiche e viene introdotto un nuovo elaborato al PI *"Elaborato 14bis Registro Fondiario del Consumo di suolo"* che dà evidenza del consumo di suolo della specifica variante.

## **4. SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO E CONSUMO DI SUOLO**

### **4.1 Verifica del dimensionamento**

La presente Variante n. 24bis al Piano degli Interventi prevede trasformazioni urbanistiche che comportano un nuovo carico urbanistico. Sono previsti per ogni intervento circa 625 mc tranne per la variante cartografica puntuale n. 4 che prevede lo stralcio di 460 mc con l'individuazione di un'area a verde privato. Per quanto riguarda la valutazione della nuova cubatura per gli annessi rustici si è valutata la quantità massima disponibile.

A fronte degli interventi previsti sono ipotizzabili 28 nuovi abitanti teorici pari a circa 850 mq di area a servizi da garantire. La Variante n. 24 vede l'introduzione di 18.200 mq area a standard che soddisfano ampiamente i 1.740 mq da garantire tramite la capacità edificatoria introdotta dalla Variante 24 e gli 850 mq di standard da garantire con la capacità edificatoria introdotta dalla Variante 24bis.

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	Mc Aggiuntivi	Mc Stralciati	Saldo
Var. cartografica n. 1	625		
Var. cartografica n. 2	625		
Var. cartografica n. 3	625		
Var. cartografica n. 4		460	
Var. cartografica n. 5	625		
Var. cartografica n. 6	1.570		
Var. cartografica n. 7	625		
<b>Totale</b>	<b>4.695</b>	<b>460</b>	<b>4.235</b>

<b>D</b>
Totale abitanti teorici aggiuntivi (C/150 mc)
<b>28</b>

<b>F (mq)</b>
Totale standard aggiuntivi da garantire (D*30 mq)
<b>847</b>

<b>Variante 24</b>	mq
Standard aggiuntivi	18.200
Standard aggiuntivi da garantire	1.740
<b>Variante 24bis</b>	
Standard aggiuntivi da garantire	847
Totale standard Var 24 e Var 24 bis da garantire	2.587
2.587 mq < 18.200 mq	



#### **4.2 Verifica del consumo di suolo**

Per quanto riguarda il consumo di suolo, la Variante n. 24bis al P.I. comporta interventi di trasformazione urbanistica esterni agli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” pari ad un consumo di suolo di 2.000 mq.

Il Comune di Campodarsego al seguito della Variante n. 24 bis al PI ha un residuo della quantità di consumo di suolo pari a *17,30 ha* come trascritto nell’*“Elaborato 14bis Registro fondiario del consumo di suolo”*.

Campodarsego, maggio 2024