

**COMUNE DI VILLA DEL CONTE**  
Provincia di PADOVA

**P.A.T.**

## RELAZIONE

Adeguato alla V.T.R. n. 56 del 13.11.2014



**REGIONE DEL VENETO**

**PROVINCIA DI PADOVA**  
Settore Urbanistica

**COMUNE DI VILLA DEL CONTE**  
**Il Sindaco**  
Renzo Nodari

**Il Segretario**  
Dott. Luca Scarangella

**Il Responsabile Area Tecnica**  
Arch. Demetrio Zattarin

---

**IL PROGETTISTA**  
Arch. Aldo Gianni Marangon  
Collabora Arch. Claudio Seno

**ANALISI AGRONOMICHE E  
AMBIENTALI**  
Studio Benincà – Associazione tra  
professionisti

**ANALISI GEOLOGICHE**  
Georicerche S.r.l.

**COMPATIBILITA' IDRAULICA**  
Ing. Nico Perpinello

**RAPPORTO AMB. - V.A.S.**  
Studio Benincà – Associazione tra  
professionisti

**abitat**  
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI

VIA ROMA, 5  
36026 POIANA MAGGIORE - VI  
www.abitat.it - gis@abitat.it

dicembre 2016



PREMESSA .....	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE .....	5
NOTE STORICHE .....	6
LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	7
IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO .....	8
<i>Il documento programmatico preliminare</i> .....	8
Difesa del suolo .....	9
<i>Servizi a scala territoriale</i> .....	13
Il PAT individua i principali servizi a scala territoriale e provvede: .....	13
<i>Il Quadro Conoscitivo</i> .....	15
<i>Gli obiettivi di progetto</i> .....	15
<i>Il dimensionamento</i> .....	17
<i>Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)</i> .....	24
Individuazione degli A.T.O. ....	24
<i>A.T.O. 1 – Ambito della fascia delle Risorgive del Brenta</i> .....	24
<i>ATO 2 – Ambito territoriale della centuriazione romana</i> .....	25
<i>La cartografia</i> .....	26
<i>Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</i> .....	26
<i>Carta delle invarianti</i> .....	26
<i>Carta delle fragilità</i> .....	26
<i>Carta delle trasformabilità</i> .....	26
<i>Indicazioni quantitative progettuali</i> .....	26
<i>Il carico insediativo aggiuntivo disaggregato per ATO</i> .....	27
<i>La Superficie Agricola Utilizzata (SAU)</i> .....	28
<i>La perequazione urbanistica, il credito e la compensazione urbanistica</i> .....	28
<i>Riferimenti alla pianificazione di livello superiore</i> .....	29
<i>Le norme tecniche di attuazione del PAT</i> .....	29
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.).....	30
LA COMPATIBILITA' IDRAULICA .....	31
ELABORATI DEL P.A.T.....	32

## ***PREMESSA***

La presente relazione è relativa al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Villa del Conte.

## ***INQUADRAMENTO TERRITORIALE***

Villa del Conte è un comune italiano con popolazione superiore ai 5.000 abitanti della provincia di Padova.

La frazione capoluogo appartiene alla Diocesi di Padova, mentre Abbazia Pisani dipende dalla Diocesi di Treviso, Vicariato di Castello di Godego.

I fiumi che attraversano il pianeggiante territorio comitense, in direzione nord-ovest verso sud-est, sono:

- Tergola
- Piovego
- Ghebo Mussato
- Orcone
- Vandura (immissario del Tergola)

## **NOTE STORICHE**

Le prime tracce di *Villa Comitris* si trovano in documenti risalenti all'ultima parte del Basso Medioevo.

Il 29 aprile 1085, Ecelo I, della famiglia degli Ezzelini da Onara, con altri signori, tra i quali alcuni esponenti della famiglia da Camposampiero, elargì un'importante donazione al monastero di Santa Eufemia di Villanova (l'attuale frazione di Abbazia Pisani). In questo documento appaiono per la prima volta i nomi di Bassano e del Margnano (un sito archeologico nel comune di Bassano del Grappa).

Per lungo tempo è stata dominio dei Carraresi secoli XIV-XV.

Agli inizi del 1900 esisteva una località "Malcanton", omonima di una zona di Venezia, che corrispondeva all'attuale incrocio tra via degli Alpini e via Don G. Carrara (ex-via Chiesa).

Villa del Conte è stata interessata dai combattimenti del primo conflitto mondiale e ha pagato un pesante tributo di vite umane. In Piazza Vittoria che corrisponde al centro del paese è stato eretto il Monumento ai Caduti.

Il paese dopo la seconda guerra mondiale è stato interessato da una forte emigrazione verso i paesi del nord Europa: Germania, Svizzera, Austria.

## ***LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA***

Il Comune di Villa del Conte è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Veneto in data 03.08.1993 con D.G.R.V. n. 3758. A tale strumento sono state apportate nel tempo alcune varianti parziali.

## ***IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO***

### **Il documento programmatico preliminare**

L'art. 2 della L.R. 11/2004, nell'ambito della cosiddetta concezione "strutturale" della pianificazione urbanistica introduce per tutte le articolazioni della pianificazione (P.T.R.C. – P.T.C.P. – P.A.T. – P.A.T.I.) la redazione di un "documento preliminare" che contiene:

- gli obiettivi generali da perseguire
- le indicazioni "per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio"

Il documento preliminare è stato adottato dalla Giunta comunale di Villa del Conte con Delibera n. 30 del 15.03.2005.

L'attività di concertazione con i soggetti portatori di interessi (cittadini, associazioni di categoria, associazioni ambientaliste, enti locali, ecc.) si è svolta, dopo ampia pubblicizzazione del documento e dell'iniziativa, con le riunioni pubbliche per consentire a chiunque di poter partecipare secondo le procedure di legge.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 107 del 02.11.2007 è stata chiusa la concertazione sul documento programmatico preliminare del PAT.

### **Gli obiettivi contenuti nel documento preliminare**

Riassumiamo qui di seguito i punti fondamentali del documento preliminare:

#### ***Risorse Naturalistiche e Ambientali***

Il PAT relativamente al sistema ambientale provvede, attraverso il coordinamento con le politiche e le scelte di livello sovracomunale, alla tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Nello specifico l'amministrazione comunale intende porre particolare attenzione:

- alla tutela e miglioramento delle siepi;



- agli interventi di formazione di nuove fasce boscate e di rimboschimento di superfici con specie autoctone (es. fascia di mascheramento/protezione tra aree scolastiche, sportive o residenziali ed aree produttive o allevamenti zootecnici);
- alla salvaguardia dei corsi d'acqua principali che interessano il territorio comunale;
- alla tutela e miglioramento delle reti ecologiche naturali (canali, siepi, ecc.) e seminaturali (collegamenti intrapoderali, capezzagne, ecc.);
- alla individuazione di nuovi corridoi di collegamento tra le reti ecologiche naturali e il sistema delle aree verdi urbane già realizzate o previste;
- alla individuazione delle aree per espandere e collegare le reti ecologiche, con finalità di tipo idraulico, ma anche naturalistico e ricreative;
- alla introduzione di strumenti incentivanti per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e per la cessione delle aree da parte dei privati;
- alla promozione di percorsi di "progettazione/gestione partecipata" degli spazi verdi.

### *Difesa del suolo*

Il PAT provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare è compito del PAT definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico e le aree esondabili.

A tal proposito per addivenire ad una difesa fattiva del territorio il Comune ha già assunto una ipotesi di intesa per la creazione di bacini di laminazione, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica, atti a prevenire ristagni d'acqua non programmati e controllabili sul territorio, nonché l'eventuale riapertura di tratti scolanti interclusi al fine di ripristinare una rete scolante efficiente.

Nello specifico l'amministrazione Comunale intende:

prevedere studi di natura idraulica dell'intero territorio comunale ed attivare progetti annuali di manutenzione dei corsi d'acqua di competenza comunale;

promuovere ed incentivare gli interventi di ripristino e manutenzione dei fossi privati, al fine di garantire un efficiente collegamento dell'intera rete scolante comunale;

prevedere accordi di medio periodo con i Consorzi di Bonifica, al fine di garantire una razionale e sistematica manutenzione delle canalette e dei canali che attraversano il Comune e di favorire la fruizione dei percorsi sugli argini;

mettere in atto tutte le azioni necessarie per eliminare i fattori di rischio geologico ed idrogeologico;

migliorare la situazione relativa alla componente ambientale acqua prevedendo una estensione delle rete di fognatura pubblica.

### *Ambiti o unità di paesaggio agrario*

Il PAT individua gli ambiti o unità di paesaggio agrario di significativa importanza e assicura:

- la salvaguardia delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici, anche con la previsione di "corridoi ecologici".

Con il PAT si intende prevedere quelle azioni che contribuiscano a:

- preservare l'integrità e garantire il ripristino di ambiti significativi: dove la frammentazione delle proprietà è evidente, potranno essere consentiti limitati interventi di recupero di fabbricati non più funzionali al fondo e nuovi insediamenti abitativi convenzionati e vincolati alla salvaguardia-recupero-ricostruzione di duraturi equilibri ecologici.

Qualora negli ambiti agricoli di significativo rilievo ambientale sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

In particolare per il territorio rurale il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

Questi in particolare gli obiettivi del PAT:

- tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo;
- promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;

Relativamente agli interventi nelle zone rurali, si prevede la possibilità di utilizzare una cubatura standard predefinita per la costruzione di annessi e pertinenze, aventi tipologia compatibile con l'ambito di intervento, a condizione che venga proposto un progetto sostenibile che utilizzi sistemi di energie rinnovabili quali il solare termico ed il fotovoltaico. Oltre a ciò si dovrà prevedere, laddove possibile, il riutilizzo di strutture produttive dismesse dal settore primario per fini sociali (palestre, mense, spazi ricreativi, ecc.).

### *Paesaggio di interesse storico*

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili individuati nel P.T.R.C., e specifica la relativa disciplina di tutela.

In particolare individua:

- edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale;
- parchi e giardini di interesse storico architettonico
- sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;
- viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale;
- sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, ecc.);
- itinerari d'interesse storico-ambientale;

### *Centri storici*

Il PAT recepisce le indicazioni dettate per i Centri Storici sulla scorta della ex legge regionale n.80/80.

Il PAT indicherà altresì eventuali direttive e/o prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

### *Sistema Insediativo di tipo residenziale*

Relativamente al sistema insediativo residenziale, il principale obiettivo del PAT sarà quello di riordinare e qualificare i centri del capoluogo e delle frazioni, attraverso strategie per il miglioramento qualitativo degli insediamenti, con la finalità di produrre un miglioramento in termini di qualità della vita, il potenziamento delle aree a servizio, il loro collegamento con una rete di corridoi e percorsi che uniranno le zone ed i siti di rilevanza sotto il profilo ambientale,

paesaggistico e culturale, la riqualificazione delle aree degradate, il completamento delle zone a destinazione residenziale ancora inedificate con programmi di edilizia pubblica convenzionata, finalizzati a dare prioritariamente risposta, a prezzi contenuti, alla domanda abitativa locale.

Relativamente agli interventi di nuova espansione residenziale, tenendo ben presente la criticità rilevata e relativa ad un incremento consistente della popolazione, questi dovranno essere estremamente limitati e finalizzati:

- al completamento strategico di aree non dotate delle principali opere di urbanizzazione;
- alla realizzazione, in forma perequata, di servizi, impianti e strutture sportive di interesse collettivo;
- alla riqualificazione di aree ad eccessivo carico urbanistico, con spostamento di volumetrie in aree idonee;
- a privilegiare gli interventi che comprendano la fattibilità dell'utilizzo di fonti energetiche alternative.

### *Attività produttive*

Per le attività produttive il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario (quest'ultimo particolarmente diffuso) e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile".-

Stante inoltre la particolare vocazione economica del paese, valuta anche le opportunità di sviluppo e fornisce le indicazioni per la razionalizzazione del tessuto edilizio destinato ad attività del commercio, terziario produttivo e di servizi.

Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;

aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;

### *Settore turistico – ricettivo*

Per il settore turistico-ricettivo si rileva innanzitutto che l'attuale offerta di strutture e servizi di carattere ricettivo-alberghiero è del tutto carente rispetto alla richiesta supportata dalla varietà di

attività commerciali e produttive presenti nel territorio. Ancorché non esplicitamente indicato nel documento preliminare, per tale settore il PAT valuta, comunque, la consistenza e l'assetto delle attività esistenti, promuovendo l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale: socio-culturale, agricolo, ecc., attraverso:

- l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti e, dove possibile, prevedendone l'ampliamento.
- la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati.
- la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- l'individuazione dei percorsi pedonali
- la definizione disciplinare di particolari siti.

### *Servizi a scala territoriale*

Il PAT individua i principali servizi a scala territoriale e provvede:

- alla ricognizione dei Poli Funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
- alla definizione dei bacini di utenza, la scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- alla individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, dei poli esistenti;
- alla individuazione delle necessità, su bacino utenza anche sovracomunale, di dotazioni infrastrutturali e di servizi alla persona: sia nella fase evolutiva che in quella matura e anziana;
- alla definizione delle caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie per i poli funzionali di nuova previsione.

### *Sistema infrastrutturale*

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in sottosistema infrastrutturale sovracomunale e in sottosistema infrastrutturale locale raccordandosi con la pianificazione di settore prevista, ed inoltre:

- Il PAT recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata.

Il PAT definisce:

- il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale;
- le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;
- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell’applicazione dei rispetti stradali;
- per quanto riguarda le infrastrutture locali ed in particolare per i punti di criticità del traffico (esempio gli incroci) verranno date indicazioni sulle soluzioni da attuarsi anche mediante interventi legati alla perequazione urbanistica;
- per la risoluzione del traffico che attraversa il centro abitato, va individuata una bretella di rango provinciale, valutando tracciati ad impatto sostenibile, con riferimento soprattutto agli insediamenti civili e produttivi esistenti, alla necessità di evitare intersezioni con la viabilità comunale esistente, di ridurre quanto più possibile il frazionamento e la penetrazione sul territorio agricolo e sugli elementi che lo caratterizzano.

## **Il Quadro Conoscitivo**

Il quadro conoscitivo raggruppa i dati forniti dagli enti preposti, sviluppati sulla base dei relativi tematismi, organizzati in file SHP o raster come descritto dagli atti di indirizzo, senza apportare alcuna modifica allo stato di fatto, ma utilizzandone direttamente il metadato.

I dati riferiti all'intero territorio risultano collegati al confine comunale.

Le informazioni consegnate in formato raster o pdf risultano trattati come immagini.

## **Gli obiettivi di progetto**

Gli obiettivi che il P.R.G. si era dato sono tutt'ora in gran parte condivisibili anche a livello di PAT.

In particolare:

1. Difesa del suolo e dell'ambiente tramite un'attenta valutazione delle indicazioni contenute nella strumentazione superiore al P.R.G.; l'obiettivo viene raggiunto con l'individuazione di norme che salvaguardino i valori culturali e assistenziali e la previsione di un migliore utilizzo delle risorse, considerando produttivo il territorio agricolo sotto gli aspetti aziendali e le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche.

Si individuano gli edifici con valenza storico ambientale, prevedendo per questi norme atte al loro recupero anche con ridefinizione d'uso, che certamente potranno e/o dovranno essere diverse da quelle agricole.

2. Difesa dei Centri storici attraverso la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione, prevedendo interventi specifici al fine di recuperare il patrimonio degradato o utilizzato in modo improprio.

3. Valutazione degli ambiti residenziali in relazione alle nuove esigenze abitative e con riguardo prioritario agli insediamenti nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione e/o all'interno dei centri edificati; connessioni dell'espansione insediativa in modo da incentivare la formazione di aree verdi.

4. Riqualificazione dell'insediato urbano mediante la localizzazione di servizi e/o destinazioni d'uso che contribuiscano al riordino dei luoghi urbani.

5. Riqualificare sia le aree produttive, che le attività produttive sparse, quale elemento di notevole importanza per il territorio in questione.

6. Riorganizzare il sistema della viabilità tramite la riqualificazione della rete stradale esistente con la creazione di spazi a traffico limitato ed il ricorso ad un idoneo sistema di arredo generale. Si ricercano i percorsi atti alla circolazione ciclo-pedonale, sia per consentire la mobilità all'interno dei centri, che per l'uso del tempo libero.

7. Dotazione di Norme Tecniche che consentano una chiara elaborazione del Piano degli Interventi.

Considerando lo stato del territorio, il problema che esso deve affrontare è quello della ricomposizione ambientale e del governo sul territorio, ma anche una ricucitura dei tessuti residenziali e produttivi con l'inserimento di aree per la dotazione di servizi all'interno del tessuto urbano.

Si tratta insomma di rispondere all'esigenza di riconoscibilità e salvaguardia della valenza storico-ambientale dei luoghi e della loro relazione con i segni naturali ed artificiali emergenti del territorio, cercando di porre le premesse per il recupero del tessuto sociale attraverso le necessarie condizioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica.

Come già esplicitato, si assumono come questioni prioritarie e portanti della pianificazione comunale generale, la struttura storica degli insediamenti (nuclei urbani ed emergenze puntuali) ed il territorio aperto quale portatore di potenzialità, sia produttive (tramite l'uso a fini agricoli del suolo), sia paesaggistiche e ricreative, nell'ottica di un recupero e di una riappropriazione a fini sociali e ricreativi.



## Il dimensionamento

Il dimensionamento si basa sulla volumetria del PRG vigente non attuata, pari a 323.318 mc di volume totale previsto e corrisponde a 1.294 abitanti teorici e che per essi viene individuato uno standard di 250 mc per abitante.

<b>Dimensionamento generale</b>	<b>Superficie territoriale:</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>17.283.466,38</b>
	<b>Abitanti:</b>	<b>n°</b>	<b>5.556</b>
	<b>Volume residenziale esistente:</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>2.373.898</b>
	<b>Volume per abitante esistente:</b>	<b>m<sup>3</sup>/ab</b>	<b>429</b>
	<b>Volume residenziale da costruire:</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>323.381</b>
	<b>Nuovi abitanti teorici:</b>	<b>n°</b>	<b>1.294</b>
	<b>Volume per abitante teorico:</b>	<b>m<sup>3</sup>/ab</b>	<b>250</b>
	<b>Abitanti totali:</b>	<b>n°</b>	<b>6.850</b>

Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato / abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza	164.197	29.354	193.551	29,67	11.949 mq
Commerciale / Direzionale	881	--	881	0,16	--
Produttivo	42.181	--	42.181	7,62	--
Turistico	199	--	199	0,04	--

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			
	Da PRG vigente (Programmato)	Nuova previsione	Totale
Residenza	mc. 323.381	mc. --	mc. 323.381
Commerciale / Direzionale	mq. 41.770	mq. 20.000	mq. 61.770
Produttivo	mq. 225.300	mq. 44.320	mq. 269.620
Turistico	mq. --	mq. 20.000	mq. 20.000

Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza	--	mq. 29.354	mq. 38.820	mq. 68.174	mq. 68.174
Commerciale / Direzionale	--	mq. --	mq. 61.770	mq. 61.770	mq. 61.770
Produttivo	--	mq. --	mq. 26.962	mq. 26.962	mq. 26.962
Turistico	--	mq. --	mq. 6.750	mq. 6.750	mq. 6.750

Il PAT non prevede nuove aree a standard, in quanto la quantità necessaria sarà reperita nel PI.

Gli standard produttivi e residenziali verranno conteggiati in modo esaustivo con il PI, in quanto il programmato comprende anche aree già oggetto di PUA con i relativi servizi già realizzati.

La volumetria di previsione e gli abitanti teorici insediabili sono suddivisi nelle due ATO di cui ai successivi articoli.

## 1. DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il dimensionamento è stato condotto sulla base di alcune variabili che possono essere ricondotte ad alcuni grandi ordini di fattori:

- l'andamento demografico;
- l'evoluzione degli standard abitativi.

Per quanto riguarda la prima sezione (la popolazione), questa concorre a formare il fabbisogno attraverso il previsto andamento della natalità-mortalità (saldo naturale) e delle iscrizioni-cancellazioni (saldo sociale) che ha evidentemente come risultato finale la variazione della popolazione nei prossimi dieci anni.

La sezione comunque che riveste, anche dal punto di vista numerico, maggior importanza è senza dubbio, quella definita come "evoluzione degli standard abitativi".

In questo caso, infatti, si analizzano le previste riduzioni della dimensione media delle famiglie.

### a. Fabbisogno per variazione della popolazione

Si riporta di seguito il movimento demografico degli ultimi dieci anni:

<b>Anno</b>	<b>Popolazione residente al 31 dicembre</b>	<b>Famiglie residenti al 31 dicembre</b>	<b>N. Componenti per famiglia</b>
2002	5.097	1.618	3,15
2003	5.178	1.672	3,10
2004	5.249	1.699	3,09
2005	5.263	1.724	3,05
2006	5.328	1.759	3,03
2007	5.408	1.799	3,01
2008	5.463	1.819	3,00
2009	5.524	1.866	2,96
2010	5.530	1.899	2,91
2011	5.556	1.935	2,87

Riprendendo quanto detto in precedenza circa l'andamento della natalità dei prossimi dieci anni si ipotizza un incremento di questa variabile come di seguito indicato:

Riferimento: incremento demografico del decennio 2002-2011

Previsione: prossimi 10 anni.

Si avrà:

P = popolazione residente

P 2002 = 5.097                      log. P 2002 = 3,707314634

P 2011 = 5.556                      log. P 2011 = 3,744762237

Log. P 2011 = log. P 2002 + (10) log. K

(10) log. K = log. P 2011 – log P 2002

(10) log K = 0,37447603

La popolazione al 2021 sarò ottenibile come segue:

log P 2021 = log P 2011 + 10 log K

Dal calcolo demografico corrisponde una popolazione al 2021 di 6.056 abitanti con un incremento rispetto al 2011 di **n. 500 unità**.

b. Fabbisogno per evoluzione degli standard abitativi

Con il termine “evoluzione degli standard abitativi”, si intende la tendenza ad avere famiglie composte da un numero minore di componenti rispetto al passato.

Come possiamo osservare nella tabella dimensionale assistiamo ad un incremento del numero delle famiglie ma contemporaneamente si nota una diminuzione del numero di componenti per famiglia.

Ciò è oltremodo importante in termini di dimensionamento poiché significa che, qualora tale tendenza sia destinata a continuare nel tempo, a parità di popolazione sono necessarie più abitazioni.

Si espone di seguito il calcolo dimensionale proiettato al 2021:

Applicano le percentuali si avranno i seguenti dati:

F = numero famiglia

C = numero medio componenti per famiglia

F 2002 = 1.618

F 2011 = 1.935

C 2002 = 3,15

C 2011 = 2,87

Se, a questo punto, analogamente al calcolo per la previsione degli abitanti, procediamo con la verifica del numero delle famiglie al 2021 otterremo:

$$\log F_{2011} = \log F_{2002} + (10) \log K$$

$$(10) \log K = 0,077702452$$

così:

$$\log F_{2021} = \log F_{2011} + (10) \log K$$

si ottiene che:

$$F_{2021} = n. 2.314 \text{ famiglie}$$

Con un incremento rispetto al 2011 di n. 379 famiglie.

Resta da dimostrare, però, dal momento che nel decennio 2002 – 2011 vi è stato un decremento del numero medio dei componenti per famiglia, se è rispettato il parametro medio generale di 2,5 ab/famiglia.

Procedendo, quindi, con la proiezione al 2021 della media dei componenti si avrà:

$$\log C_{2011} = \log C_{2002} - (10) \log K$$

$$(10) \log K = \log C - \log C_{2011}$$

$$\log C_{2021} = \log C_{2011} - \frac{1}{5}(10) \log K$$

$$C = 2,61$$

Il risultato attesta che la precisione del numero medio di componenti per famiglia al 2020 scenderà ma rimanendo entro il parametro della media regionale (2,5) assunta come riferimento.

Pertanto l'incremento delle famiglie (n. 379) per il numero medio di abitanti per famiglia (2,61) da un numero di abitanti pari a **n. 989**.

L'incremento totale che risulta dai calcoli tiene conto dell'aumento effettivo di popolazione derivante dal saldo naturale e da quello migratorio, ma anche del fatto che una parte degli attuali nuclei familiari già insediati si divideranno, producendo una richiesta effettiva di volumetria residenziale superiore a quanto scaturisce dal solo incremento del numero di abitanti.

BISOGNA PER TANTO FARE ATTENZIONE A NON CONFONDERE L'EFFETTIVO INCREMENTO DEMOGRAFICO CON IL MOVIMENTO ED IL FABBISOGNO DELLA POPOLAZIONE GIÀ ESISTENTE.

Chiariamo bene i calcoli su esposti.

All'aumento della popolazione segue un aumento delle famiglie insediate; la tendenza riscontrata è anche quella di una riduzione del numero medio dei componenti.

Tenendo conto della tendenza analizzata si conferma che il numero medio dei componenti della famiglia raggiunge, nella media del periodo di proiezione, i 2,61 abitanti, parametro all'interno della media regionale di 2,5 abitanti/famiglia assunto come riferimento.

Considerando che l'incremento demografico previsto è di 500 abitanti, che l'attuale popolazione residente è di 5.556 ab. suddivisi in 1.935 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero medio dei componenti per famiglia tendente ai 2,61 componenti, si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento delle famiglie:

• per incremento demografico	(500/2,61)	= n. fam.	192
• per suddivisione degli attuali nuclei familiari	(5.556/2,61)-1935	= n. fam.	194
<b>totale nuove fam.</b>			<b>386</b>

Volendo tradurre tale dato in abitanti teorici su cui calcolare l'effettivo fabbisogno residenziale:

$$386 \times 2,61 = 1.007 \text{ abitanti}$$

Va messo in evidenza che il numero di 1.007 abitanti su indicato non deve trarre in inganno ipotizzando che ciò si riferisca all'incremento demografico proposto.

Si badi bene che solamente i n. 500 abitanti, costituiscono, come detto in precedenza l'incremento demografico.

I restanti abitanti sono già popolazione residente per la quale va calcolato il fabbisogno di edilizia residenziale necessario per le motivazioni su indicate.

#### c. Volume teorico costruibile

Il volume determinato sulla generalità del territorio è di 429 mc./ab.

Il Comune ha deciso tutti gli abitanti insediati e/o insediabili abbiamo la medesima possibilità edificatoria, indipendentemente dalla loro localizzazione dato che le tipologie edilizie sono simili in tutto il territorio.

L'eccezione tipologica edilizia è solo nelle zone centrali dei siti edificati del Capoluogo e di Sant'Eufemia, dove il PI potrà prevedere quasi esclusivamente riqualificazione edilizio-architettonica.

Il Comune, indipendentemente quanto sopra determinato, mantiene però le indicazioni verificate nella provincia assegnando ad ogni abitante la necessità di avere mc. 200. Ne consegue che la volumetria spettante al territorio di Villa del Conte sarà:

$$\text{ab. teorici insediabili } 1.007 \times \text{mc/ab } 200 = \text{mc. } 201.400$$

Per cui la volumetria assegnata a Villa del Conte per i futuri 10 anni è di

$$\text{mc. } 201.000$$

da localizzare nelle due ATO previste dal PAT.

## 2. DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO SECONDARIO

Il dimensionamento del settore produttivo secondario è quello dettato dalle disposizioni del PTCP. Le indicazioni del documento urbanistico provinciale stabiliscono che si possono ampliare al massimo del 5% della superficie già individuata dal PRG comunale vigente e, comunque, fatte salve disposizioni diverse determinate dal PATI del Camposampierese (strumento urbanistico in corso di elaborazione). Ne consegue che l'ampliamento di aree produttive per Villa del Conte sarà:

$$\text{Sup. Prod. Secondaria esistente } \text{mq. } 848.899 \times 5\% = \text{mq. } 42.445$$

Tale superficie deve comunque essere contenuta all'interno della SAT, e localizzata nella sola ATO 1.

## 3. DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE/DIREZIONALE

Il dimensionamento commerciale – terziario è stato calcolato valutando lo sviluppo che il Comune ha avuto in questo settore ed è stato stimato in mq. 10.000, da suddividere in due ATO determinate dal PAT. Tale uso sarà preferibilmente individuato nelle aree che nel PI saranno destinate a residenza e/o a produzione.

## 4. DIMENSIONAMENTO TURISTICO

Anche per il dimensionamento turistico si è fatto ricorso alla stima, in quanto fenomeno non presente nel nostro territorio.

La stima volumetrica presunta è di circa mc. 10.000, che, secondo l'uso consolidato nel territorio e fatto proprio dalla LR 61/85 assegnava per ogni utente una volumetria di mc. 40, ne consegue che le future strutture potranno ospitare:

$$\text{mc. previsti } 10.000 : \text{mc/utente } 40 = 250 \text{ ospiti previsti}$$

Per gli ospiti previsti potranno essere messi a disposizione:

- pensioni;
- bed & breakfast;
- agriturismo;
- piccoli alberghi;
- ecc.

La volumetria di mc. 10.000 tradotta in mq. determinerà:

$$\text{mc. } 10.000 : \text{altezza virtuale m. } 3,00 = \text{mq. } 3.333 \text{ mq da adibire ad usi per l'ospitalità turistica}$$

La localizzazione potrà essere nella generalità del territorio compreso quello rurale, anche attraverso il riuso di edifici esistenti.

## 5. DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI

La quantità di aree per servizi da inserire nel PI sarà:

$$\text{abitanti teorici totali} \times 30 \text{ mq} = \text{aree per servizi totali}$$

$$6.850 \text{ ab.} \times 30 \text{ mq} = 205.500 \text{ mq aree per servizi totali}$$

$$\text{aree per servizi totali} - \text{aree per servizi già previsti nel PI (PRG)} = \text{aree per servizi necessarie al PI}$$

$$205.500 \text{ mq} - 193.551 \text{ mq} =$$

$$\mathbf{11.949 \text{ mq}} \text{ aree per servizi necessarie al PI}$$

## **Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)**

### **Individuazione degli A.T.O.**

L'art. 13/2 della L.R. 11/2004 detta i criteri, seppure sintetici, con i quali individuare gli ambiti territoriali omogenei del PAT.

Il PAT individua nel territorio considerato n. 2 ATO, i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva (secondaria e primaria), sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

Tali ATO sono :

- A.T.O. 1 – Ambito della fascia delle Risorgive del Brenta
- A.T.O. 2 – Ambito della centuriazione romana

### **A.T.O. 1 – Ambito della fascia delle Risorgive del Brenta**

Ambito compreso tra la palude di Onara a nord-ovest, sempre a nord le sorgenti del Vandura, la località di Sant'Eufemia e a sud la sponda sinistra del fiume Tergola. L'area è altresì interessata dalla ferrovia (Bassano-Cittadella-Camposampiero-Padova) che attraversa il territorio da est ad ovest, sulla quale si attesta l'area produttiva comunale di notevole estensione. Tale ambito è attraversato altresì dalla Strada Provinciale n. 22 (Commerciale) e n. 39 (dell'Orcone). Oltre ai fatti naturalistici di cui sopra vi è un elemento architettonico di notevole importanza: la chiesetta longobarda localizzata al confine est.

Date le caratteristiche territoriali del sito, che ha avuto un notevole sviluppo edilizio produttivo, gli obiettivi da perseguire, con particolare riguardo al sistema di sviluppo sociale, è dare la disponibilità più ampia per l'applicazione della perequazione urbanistica, in tutte le forme già indicate all'art.6, e della riqualificazione ambientale e del credito edilizio-compensazione urbanistica di cui all'art.7 delle presenti norme; favorendo, inoltre, particolarmente la possibilità di



utilizzare i nuovi volumi residenziali per edilizia convenzionata-agevolata, per E.R.P., per compensazioni che valorizzino il sistema ambientale e quello architettonico.

## **ATO 2 – Ambito territoriale della centuriazione romana**

Contesto del Capoluogo caratterizzato dal maggior insediamento residenziale, dove sono concentrati i servizi pubblici principali. Il rimanente territorio si presenta agricolo con un buon numero di edificazione diffusa lungo la viabilità.

La centuriazione romana, testimonianza storica, è pressoché sparita o cancellata, anche perché scarse sono state le opere costruite in quel tempo e per le caratteristiche territoriali interessate dalla divagazione delle acque.

Buono si presenta il centro storico, già oggetto di un attento e particolareggiato studio, che sconfinava a nord dell'ATO 1.

Ci sono alcuni elementi storici-architettonici censite come Ville Venete, ossia:

- a. Villa Morosini, Sarego, Alghieri
- b. Villa Todesco
- c. Villa Sanudo, Foscarini, Piacentini
- d. Villa Dolfin, Zara, Zantomio, Frasson, detta "Ca' Dolfin"

In questo contesto notevole è l'importanza naturalistica che riveste il fiume Tergola, che taglia centralmente il territorio comunale, con andamento ovest-est.

Date le caratteristiche territoriali del sito, che ha avuto un notevole sviluppo edilizio produttivo, gli obiettivi da perseguire, con particolare riguardo al sistema di sviluppo sociale, è dare la disponibilità più ampia per l'applicazione della perequazione urbanistica, in tutte le forme già indicate all'art.6, e della riqualificazione ambientale e del credito edilizio-compensazione urbanistica di cui all'art.7 delle presenti norme; favorendo, inoltre, particolarmente la possibilità di utilizzare i nuovi volumi residenziali per edilizia convenzionata-agevolata, per E.R.P., per compensazioni che valorizzino il sistema ambientale e quello architettonico.

## **La cartografia**

### **Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale**

Tavola 1 – Scala 1:10.000

La tavola n° 1 del P.A.T. è una tavola ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio e derivanti dalle leggi vigenti in materia.

### **Carta delle invariati**

Tavola 2 – Scala 1:10.000

La tavola n° 2 del P.A.T. raggruppa le risorse territoriali, idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche, agricolo-ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, ovvero i mezzi territoriali ed ambientali che costituiscono le basi della pianificazione territoriale.

### **Carta delle fragilità**

Tavola 3 – Scala 1:10.000

La tavola n° 3 del P.A.T. riporta tutte le componenti che rendono problematica la trasformabilità del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla possibilità di alterare le fasce degli acquiferi, ed al rischio di dissesti idrogeologici.

### **Carta delle trasformabilità**

Tavola 4A e 4B – Scala 1:10.000

Le tavole n.4 del P.A.T. sono le tavole conclusive del processo di pianificazione del P.A.T..

In esse sono riassunte le linee strategiche progettuali e codificati i valori e le tutele del territorio.

## **Indicazioni quantitative progettuali**

Le quantificazioni degli ATO così come definite dalla citata circolare regionale (lett. b) devono essere contestualizzate alle specifiche regionali di cui alla circolare ex lettera g.

Per dimensionare i singoli A.T.O. si è operato come segue:

- si è proceduto all'aggiornamento speditivo della CTRN sulla base delle ortofoto disponibili;
- si è completato l'aggiornamento con l'aggiunta dell'edificato risultante dall'indagine diretta presso l'Ufficio tecnico;
- si è proceduto con il calcolo da CTRN delle superfici coperte delle singole destinazioni d'uso codificate nelle grafie della CTRN stessa;
- si è proceduto con il calcolo delle volumetrie residenziali.

### **Il carico insediativo aggiuntivo disaggregato per ATO**

Il carico aggiuntivo è stato suddiviso per ogni singolo ATO.

La quantificazione dei volumi aggiuntivi, (relazionato al patrimonio edilizio esistente e comunque, in generale compreso nelle possibilità edificatorie ancora non sfruttate dei P.R.G. vigenti) conferma il criterio generale di contenimento delle espansioni residenziali e, quindi, di riconversione e di riuso dell'esistente e, in generale, di una priorità d'intervento sui suoli già compromessi delle Z.T.O. del P.R.G. .

#### **ATO 1**

##### **Carico insediativo aggiuntivo**

<b>Residenziale</b>	<b>mc</b>	139.000
<b>Commerciale / Direzionale</b>	<b>mq</b>	19.600
<b>Produttivo</b>	<b>mq</b>	249.320
<b>Turistico</b>	<b>mc</b>	10.000

##### **Abitanti teorici**

<b>n.</b>	556
-----------	-----

## ATO 2

### Carico insediativo aggiuntivo

Residenziale	mc	184.381
Commerciale / Direzionale	mq	42.170
Produttivo	mq	20.300
Turistico	mc	10.000

### Abitanti teorici

n.	738
----	-----

### **La Superficie Agricola Utilizzata (SAU)**

L'articolo 50 comma 1 lett. c. della L.R. 11/2004 definisce la metodologia per il calcolo, nel piano di assetto del territorio (PAT), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola definendo, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) (art. 13/1f – L.R. 11/2004).

### **La perequazione urbanistica, il credito e la compensazione urbanistica**

La perequazione è entrata di diritto nei processi di pianificazione urbanistica, solo negli ultimi anni. La finalità della perequazione è quella di individuare un'equa distribuzione degli effetti derivanti dalla pianificazione urbanistica.

Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi di trasformazione, individuati dal PI, che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004.

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### **Riferimenti alla pianificazione di livello superiore**

Il PAT risulta redatto nel rispetto di quanto previsto dalla pianificazione di livello superiore, in particolare dal P.T.R.C. e dal P.T.C.P. nonché del PATI del Camposampierese nel quale il Comune di Villa del Conte è ricompreso.

### **Le norme tecniche di attuazione del PAT**

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Le norme di attuazione del P.A.T. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e di modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, provinciale, comunale, così come espresse fasi conoscitive e propositive dello strumento urbanistico.

Le norme risultano redatte in osservanza della L.R. 23 aprile 2004, n.11.

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)**

La legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio”, prevede, all’art. 4 che *“al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole ed assicurare un elevato livello di protezione dell’ambiente, i Comuni, le Province e la Regione, nell’ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, provvedono alla valutazione ambientale strategica (VAS) degli effetti derivanti dalla attuazione degli stessi ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 (Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente)”*.

La Valutazione Ambientale Strategica determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all’attuazione del piano al fine, tra l’altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione.

## ***LA COMPATIBILITA' IDRAULICA***

Nello spirito della L.R. 11/2004 lo studio delle interconnessioni tra le previsioni urbanistiche e gli effetti sul territorio delle stesse assume un significato nuovo e sicuramente determinante nelle scelte pianificatorie.

La valutazione di compatibilità idraulica assieme alla Valutazione Ambientale Strategica rappresentano in tale contesto gli strumenti di verifica della compatibilità delle previsioni di piano con la tutela del territorio.

La Giunta Regionale con DGR 3637/2002 ha fornito le specifiche tecniche e le linee guida per la redazione della cosiddetta "compatibilità idraulica".

Sulla base di tali indirizzi è stato elaborato lo studio di compatibilità idraulica a supporto del PAT in oggetto.

## ***ELABORATI DEL P.A.T.***

Il P.A.T è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1- carta dei vincoli e delle pianificazioni territoriali – scala 1:10000;
- Tav. 2- carta della invariante – scala 1:10000;
- Tav. 3- carta della fragilità – scala 1:10000;
- Tav. 4- carta della trasformabilità – scala 1:10000;
- Norme tecniche di attuazione;
- Quadro conoscitivo;
- Relazione;
- Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- Valutazione di compatibilità idraulica.