



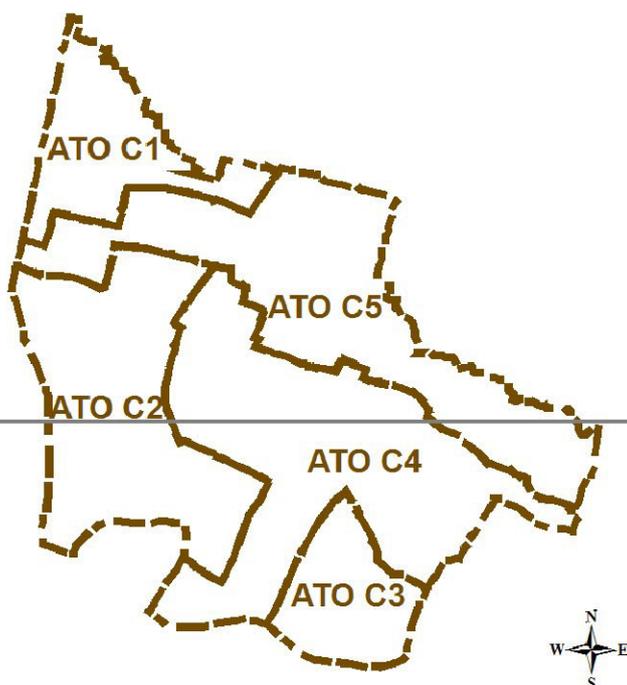
Elaborato

7

# PIANO DEGLI INTERVENTI

## Relazione programmatica dimensionamento

tav. 1.1.1



tav. 1.1.2

Sindaco:  
Michele Schiavo

Ufficio di Piano:  
Nicoletta Paiaro  
Roberta De Simone  
Maria Fongaro

Compatibilità idraulica:  
Ing. Giuliano Zen

Attività tecnico-specialistica  
di collaborazione e supporto  
all'ufficio di piano comunale:  
Arch. Giancarlo Ghinello  
Arch. Lino De Battisti

Aggiornamenti PI:  
- PI primo aggiornamento  
approvato con D.C.C. n. 47 del 5.11.2012  
- Seconda variante PI  
approvata con D.C.C. n. 13 del 3.3.2014  
- Terza variante PI  
approvata con D.C.C. n. 30 del 8.4.2014  
- Quarta variante PI  
approvata con D.C.C. n. del

## INDICE

1. Premesse .....	2
2. La pianificazione strutturale.....	2
3. La pianificazione operativa .....	3
4. La “Quarta Variante” al P.I.....	3
Aggiornamento delle N.T.O. e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.....	4
Aree di Urbanizzazione consolidata .....	4
Ambiti di edificazione diffusa (nuclei residenziali in ambito agricolo).....	7
Ambiti da trasformare e Accordi Pubblico Privati.....	8
Aree di riqualificazione e riconversione - Schema Direttore 2 .....	10
Ambito agricolo – edifici non più funzionali alla conduzione del fondo .....	10
Servizi, Attrezzature ed Infrastrutture del sistema della viabilità di interesse comunale e sovracomunale .....	11
5. Risultati raggiunti.....	12
6. Dimensionamento del Piano degli Interventi IV Variante.....	13
a) situazione ex ante (III Variante P.I.) .....	13
b) situazione ex post (presente IV Variante P.I.) .....	16
c) dimensionamento per le aree a servizi – la città pubblica .....	17
7. Verifica della S.A.U. potenzialmente impegnata alla Quarta Variante al P.I.....	18
8. Compatibilità idraulica .....	19
9. Aggiornamento del quadro conoscitivo.....	19
10. Elaborati del P.I. non modificati dalla presente variante.....	19

## 1. Premesse

---

Le “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” di cui alla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. stabiliscono criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento – tra le finalità: della 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; la 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, la messa in sicurezza degli abitati e del territorio; ecc..

Dette finalità sono perseguite, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza, mediante:

- a) la semplificazione dei procedimenti di pianificazione;
- b) l'adozione e l'utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile;
- c) il coinvolgimento dei cittadini, delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni;
- d) il riconoscimento in capo ai comuni della responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio.

## 2. La pianificazione strutturale

---

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.) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) 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 Cadoneghe ha aderito al:

- P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova (Co.Me.Pa.) che ha pianificato, a livello strutturale e strategico, quindi a scala intercomunale, i seguenti tematismi: sistema ambientale; difesa del suolo; servizi a scala sovracomunale; sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità; poli produttivi-commerciali-direzionali; fonti di energia rinnovabile; il P.A.T.I. Co.Me.Pa. è stato approvato mediante Conferenza dei Servizi in data 18.07.2011, quindi ratificato dalla Giunta provinciale con propria deliberazione n. 50 del 22.02.2012 (pubblicazione nel B.U.R.V. n. 21 del 16.03.2012);
- P.A.T.I. con il Comune di Vigodarzere, approvato nella Conferenza di Servizi del 10.05.2011, ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 194 del 29.09.2011, efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R. del 21.10.2011;

A seguito dell'approvazione dei P.A.T.I., il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con le disposizioni strutturali, diventa il P.I..

Dall'approvazione delle pianificazioni strategiche decorre, per il P.I., il termine di decadenza di cui all'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente.

L'art. 18, c. 7, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., stabilisce come, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati

all'esproprio. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica la normativa prevista per le c.d. "aree non pianificate".

Per "aree non pianificate" si intendono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza (come sopra indicato).

Nelle aree non pianificate "esterne" al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di un nuovo P.I. o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.

Nelle aree non pianificate "interne" al perimetro dei centri abitati, fino all'approvazione di un nuovo P.I. o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (T.U. Edilizia).

### **3. La pianificazione operativa**

---

La **Prima Variante** al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 5.11.2012, efficace dal 23.11.2012.

Con detta variante di adeguamento del P.I. ai P.A.T.I. sono stati affrontati alcuni temi specifici, demandando a fasi successive di adeguamento il completamento del quadro complessivo del livello operativo che, peraltro occorre ricordare, è di esclusiva competenza comunale.

La **Seconda Variante** al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 03.03.2014, efficace dal 27.03.2014.

Obiettivo principale della seconda variante è stato l'adeguamento delle Norme Operative al Regolamento Regionale n. 01/2013 circa gli "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 50/2012).

La **Terza Variante** al Piano degli Interventi è stata approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 08.04.2014, efficace dal 09.05.2014.

Per tramite della medesima sono stati operati degli approfondimenti ulteriori sulle tematiche affrontate dai P.A.T.I. ed, in coerenza con i medesimi, affrontati alcuni temi specifici, individuati fra quelli più attuali ed immediati. In particolare sono state normate le trasformazioni dei manufatti non più funzionali alle esigenze del fondo, quindi recepiti alcuni accordi pubblico-privato presentati in occasione della pubblicazione del relativo avviso (in data 24.05.2013), oltre ad assestare aspetti di specifico dettaglio.

### **4. La "Quarta Variante" al P.I.**

---

A distanza di qualche tempo dall'approvazione della terza variante si è resa necessaria una modifica dello strumento urbanistico operativo generale a fini di aggiornarlo al continuo cambiamento socio-economico che sta interessando anche il territorio di Cadoneghe.

Questa circostanza si pone nella prospettiva, già enunciata nelle precedenti varianti, di una visione del P.I. come un "progetto territoriale e urbano concreto", che non si muove più nell'ottica propria della "Variante Generale al P.R.G." (che pianificava contemporaneamente tutto il territorio comunale), ma che si pone come uno strumento flessibile a disposizione dell'Amministrazione chiamata a gestirne direttamente l'attuazione, in un contesto in continua evoluzione.

La Quarta Variante continua nel graduale processo di composizione dello strumento urbanistico operativo. A tale proposito l'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. indica la procedura per la definizione delle varianti al Piano degli Interventi, prevedendo che il Sindaco predisponga

preventivamente un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale, dando avvio alla redazione della variante nel rispetto delle forme di partecipazione e concertazione previste della medesima legge regionale.

Il “Documento del Sindaco” prodromico alla Quarta Variante al P.I., presentato in occasione del C.C. del 22 dicembre 2014 , fornisce le linee di indirizzo in merito agli obiettivi da inserire nella stessa, in un contesto che coniughi le politiche urbanistiche con quelle ambientali, di riuso, di salvaguardia idraulica del territorio, di incentivazione alla mobilità sostenibile, di revisione delle aree a servizi per la città pubblica e di azioni a supporto dell'imprenditoria; affrontando anche il riesame di alcuni accordi pubblico-privato adottati / approvati nelle precedenti varianti e la correzione di alcuni errori cartografici e normativi.

La Quarta Variante al Piano degli Interventi affronterà gli Ambiti ed i Temi principali secondo linee guida ed obiettivi enunciati di seguito, a cui sono correlate le scelte prioritarie sintetizzate nel quadro sinottico rappresentativo dei punti di variante.

### **Aggiornamento delle N.T.O. e del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale**

Le Norme Tecniche Operative (elab. 8) del P.I. sono state adeguate – per le parti ritenute necessarie – alle recenti disposizioni di legge statale in materia edilizia, nonché per renderle più leggibili coordinandole con variante al PRG previgente. In particolare in merito alle edificazioni delle zone agricole è stata disciplinata la possibilità di realizzare modesti manufatti in legno ai sensi dell'articolo 44 della L.R. 11/2004

Il “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale” (elab. 10), previsto dall'articolo 17, c. 5, lett. d), della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., è stato completato, approfondito e migliorato per alcuni temi, con l'obiettivo di integrare le normative con aspetti che rispondono alle finalità di sviluppo sostenibile.

### **Aree di Urbanizzazione consolidata**

Le aree di urbanizzazione consolidata sia residenziale che industriale, comprendenti sostanzialmente tutte le zone del territorio comunale ad intervento diretto o con strumento urbanistico attuativo, vengono prese in considerazione nella presente variante per alcuni aspetti di dettaglio.

E' prevista la ridefinizione dei margini del tessuto urbanizzato residenziale, finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti / nuova edificazione che potrà avvenire soltanto attraverso una revisione planimetrica della zonizzazione di completamento, utilizzando i servizi a rete e le opere di urbanizzazione esistenti e senza la necessità della predisposizione di P.U.A.

Sono quindi state apportate le seguenti principali variazioni:

- E stata prevista una fascia cuscinetto lungo tutta la “C 01 04/0953” e la “C 01 04/954” della larghezza di m 5,00 classificata come sottozona “B0” “privata a tutela dello stato di fatto”, regolamentata dall'art. 26.1 dell NTO, al fine di permettere che la volumetria edificabile attualmente prevista nel lotto attiguo si possa sviluppare, rispettando le norme vigenti, a distanze minime, dai confini di zona.



Tav. 1.1.2 vigente

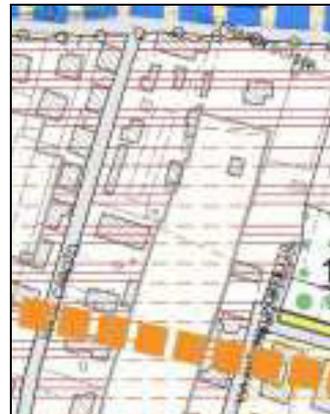


Tav. 1.1.2 variante

- E' stata accolta un'istanza finalizzata a riclassificare un'area da zona residenziale tipo C1 a sottozona "B0", privata a tutela dello stato di fatto, relativa ad un lotto ubicato in Via Franceschina n. 24, censito al N.C.T.R. sul foglio n. 4 con il mappale 1169.

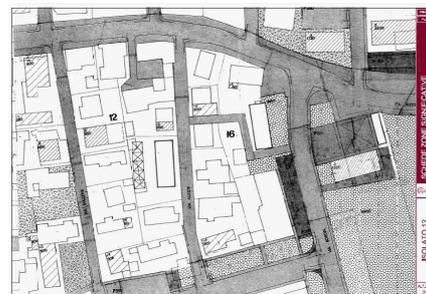
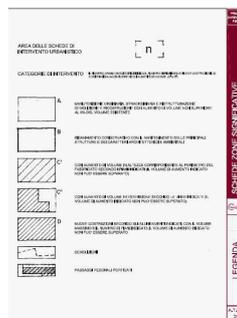


Tav. 1.1.1 vigente



Tav. 1.1.1 variante

- Sono state adeguate le relative schedature di cui agli elaborati 3 e 9 del Piano in merito ad un immobile esistente, catalogato nelle schede delle zone significative come "isolato 12" prevedendo tra gli interventi ammissibili, anche la ristrutturazione edilizia, nel rispetto di quanto dettato dal T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ed in coerenza delle previsioni di PATI

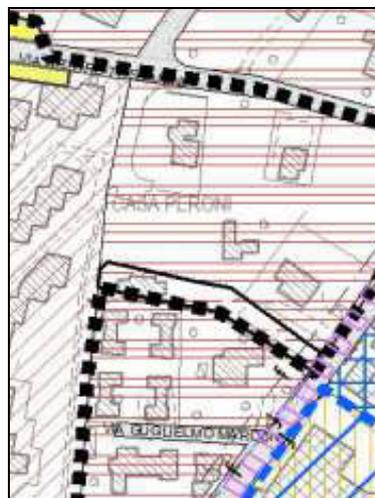


Elab. 3 variante

- è stata adeguato l'indice fondiario di due lotti a quello delle zone contigue, riclassificando l'area da ZTO C1.2 a C 1.4. tra via Marconi e Toscanini, a seguito della richiesta da parte dei proprietari dello stesso;



Tav. 1.1.2 vigente



Tav. 1.1.2 variante

- E' stata accolta anche nella zona industriale di via Barcarola un'istanza volta a riclassificare un'area da zona Industriale Artigianale D1 a Zona Agricola



Tav. 1.1.2 vigente

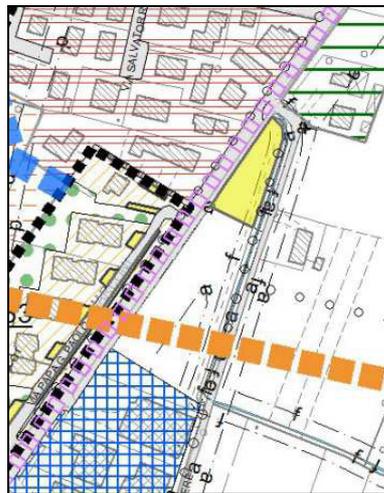


Tav. 1.1.2 variante

- Sono state inoltre adeguate delle grafie e le legende al fine di renderle più leggibili, ed adeguata la fascia di rispetto della strada vicinale di via Belvedere



Tav. 1.1.2 vigente



Tav. 1.1.2 variante

Sono, stati inoltre definiti aspetti di dettaglio, nonché corretti errori di trasposizione delle previsioni approvate con i precedenti strumenti urbanistici e recepiti in modo non corretto e modificata la legenda da “Piano attuativo vigente” a “Piano attuativo vigente o approvato”

### **Ambiti di edificazione diffusa (nuclei residenziali in ambito agricolo)**

In base alle esigenze manifestate dai cittadini, nel rispetto dei P.A.T.I., alcuni immobili appartenenti alla “zona agricola” (nel vigente P.I.), per analogia e coerenza con l’individuazione / classificazione operata per gli immobili circostanti (appartenenti allo stesso ambito territoriale) aventi caratteristiche morfologiche, costruttive e funzionali sostanzialmente simili, sono stati schedati come “nuclei residenziali in ambito agricolo”, in particolare;

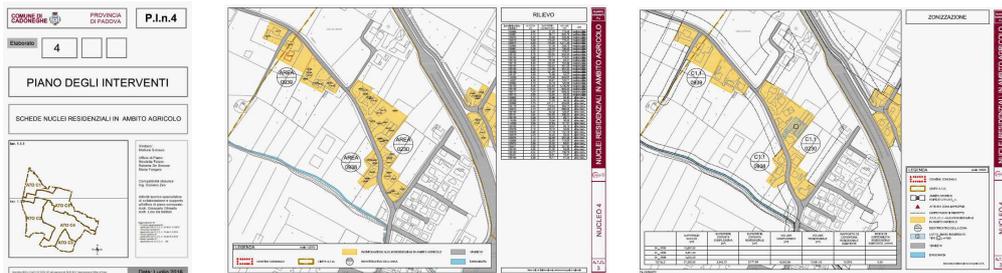
#### **NUCLEO 4 – Via Rigotti**



Tav. 1.1.2 vigente



Tav. 1.1.2 variante



Elab. 4 - Variante

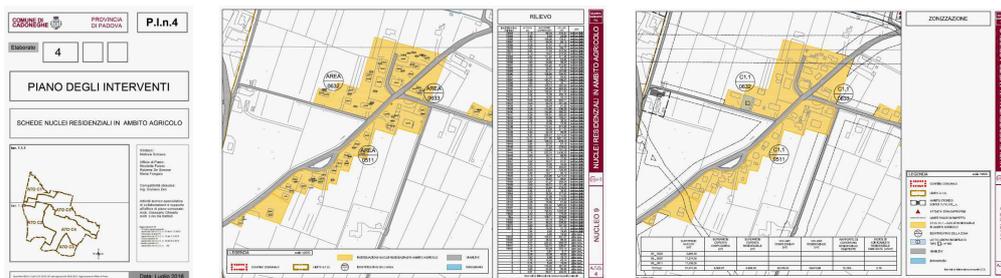
**NUCLEO 9 – Via Lauro**



Tav. 1.1.2 vigente



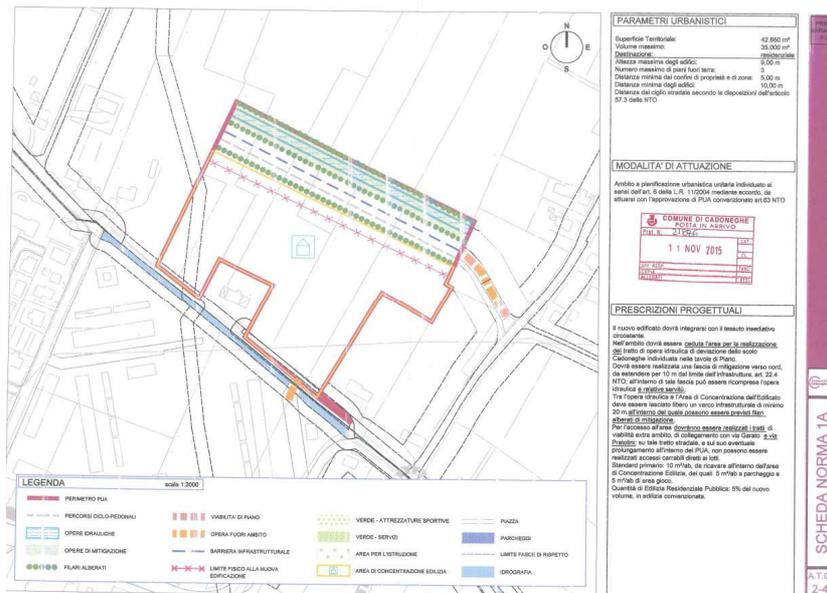
Tav. 1.1.2 variante



Elab. 4 Variante

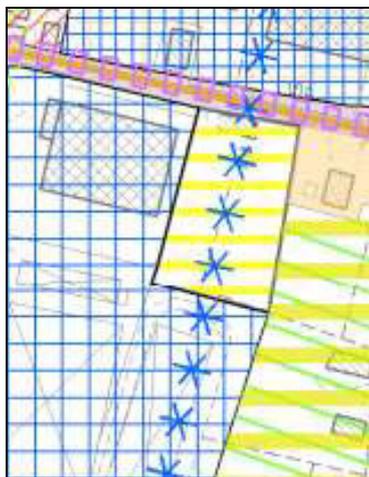
**Ambiti da trasformare e Accordi Pubblico Privati**

Con la presente variante non sono state previste nuove aree di trasformazione, ma è stato rivisto un accordo p.p. approvato relativo, alla Scheda Norma 1A, che non ha trovato avvio a causa dell'onerosità dello stesso in relazione alla tipologie ed alle modalità di intervento; ne è stata quindi recepita la nuova formulazione con deliberazione di Consiglio Comunale n.132 del 16 dicembre 2015.

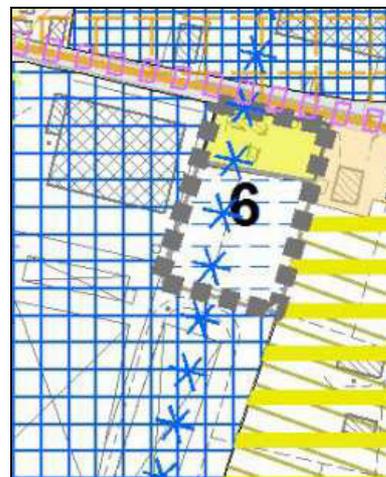


In ambito consolidato, in data 7 luglio 2016 è stato approvato un Accordo Pubblico Privato proposto dalla la società Afra srl, avente per oggetto un'area di proprietà della stessa, da molti anni destinata a parcheggio pubblico, mai attuato dall'Amministrazione e di fatto usato come parcheggio dell'attività.

La proposta di accordo si sostanzia nella cessione all'Amministrazione di un'area di 1.478 mq, da destinare a parcheggio pubblico prospiciente via Belladuro, comprensivo della realizzazione di tutti i lavori necessari per dare l'opera compiuta, a fronte della trasformazione della restante area, di circa 3.211 mq in zona DO "Zona industriale a tutela dello stato di fatto", priva di capacità edificatoria.



Tav. 1.1.2 vigente

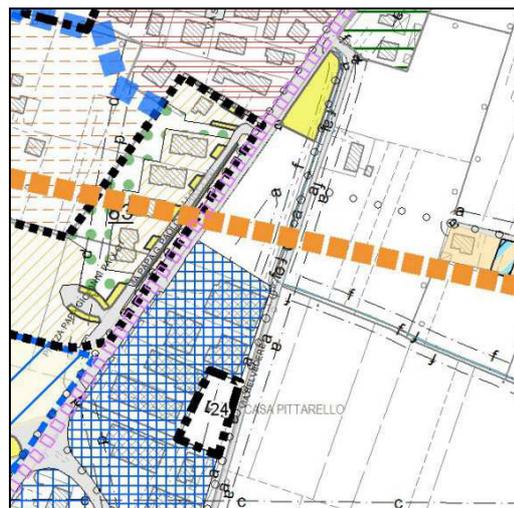


Tav. 1.1.2 variante

Inoltre con la presente variante sarà preso atto della decadenza dell'accordo per la realizzazione di un intervento produttivo commerciale lungo via Marconi, con superficie della zona di circa 5.200 mq, in quanto lo stesso non è stato sottoscritto.



Tav. 1.1.2 adottata con la III Variante



Tav. 1.1.2 variante

## **Aree di riqualificazione e riconversione - Schema Direttore 2**

Il principale ambito di riqualificazione e riconversione è individuato nell'area dell'ex Grosoli-PL4, per la quale la prima variante al P.I. ha predisposto lo Schema Direttore ed i Progetti Norma finalizzati alla sottoscrizione degli Accordi Pubblico Privato; di questi risulta già sottoscritto l'accordo relativo alla Scheda Norma 1, della quale è stato approvato il Piano di Recupero. A seguito dell'approvazione del PdR è stato aggiornato il perimetro della SN1 per rendere coerenti i due strumenti PUA e PI.

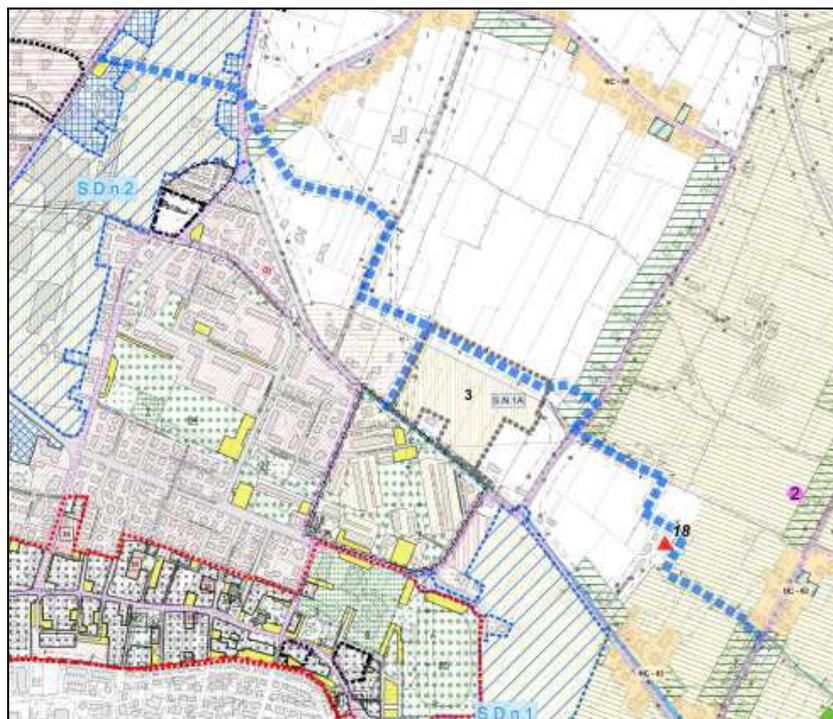
Visto inoltre l'interesse manifestato dai proprietari de altre aree interne alle restanti Schede Norma, e la complessità dell'assetto proprietario delle stesse, con la quarta variante, nel rispetto dei criteri informativi generali, sono state semplificate le modalità attuative dello Schema Direttore in rapporto alle Schede Norma, consentendo la variazione dell'organizzazione urbanistica dell'ambito in sede attuativa, solo qualora ci sia convergenza tra interessi pubblici e privati, da perfezionare tramite specifici accordi in sede di PUA, al fine di promuovere l'avvio del recupero urbano anche negli altri ambiti interni al citato Schema Direttore.

## **Ambito agricolo – edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

Anche in questa Variante è stato trattato il tema delle costruzioni rurali esistenti e non più funzionali alla conduzione del fondo, per la rifunzionalizzazione delle quali i possessori hanno segnalato il loro immobile all'Amministrazione seguito dell'avviso pubblicato in data 10 marzo 2015.

Nell'ambito della presente variante sono stati individuati due manufatti suscettibili di riconversione; uno non richiede particolari interventi edilizi in quanto già conforme alle tipologie edilizie residenziali, dell'altro invece sarà recuperato il volume in loco.





Tracciato della nuova inalveazione dello Scolo Cadoneghe.

Inoltre, nel rispetto del dimensionamento generale del P.I., sono state ri-zonizzate delle superfici di proprietà privata, con destinazione di area a servizi nel precedente P.R.G. e mai attuate, a seguito della conclusione di specifico accordo p.p. con la Società Afra.

## 5. Risultati raggiunti

---

Nell'aver recepito le istanze provenienti dai cittadini, nelle misure compatibili con la pianificazione strutturale comunale, manifestate sostanzialmente con riguardo a:

- aree di urbanizzazione consolidata;
- ambiti di edificazione diffusa (nuclei residenziali in ambito agricolo);
- ambiti da trasformare;
- aree di riqualificazione e riconversione;
- ambito agricolo;

unitamente agli adeguamenti, grafici e normativi, resisi opportuni al fine di rendere maggiormente comprensibile e completo il Piano, come descritto ai punti precedenti, si ritiene di aver raggiunto i risultati attesi, così come delineati del "Documento del Sindaco" relativo alla presente Quarta Variante al P.I..

Si evidenzia, infine, che questa fase di variante al P.I., unitamente alle precedenti, sia comunque propedeutica alla redazione delle varianti successive nelle quali saranno previste ulteriori azioni di trasformazione derivanti dai P.A.T.I., così da perseguire l'obiettivo di dare risposta immediata alle puntuali e circoscritte esigenze della collettività, con un'azione amministrativa tempestiva e allo stesso tempo graduale nel processo di sviluppo sostenibile e di tutela e valorizzazione del territorio.

## 6. Dimensionamento del Piano degli Interventi IV Variante

### a) situazione ex ante (III Variante P.I.)

Il dimensionamento della prima variante del P.I. ha confermato l'insediamento definito dal PATI "città consolidata" confermando la capacità insediativa teorica prevista dal P.R.G. previgente.

Per quanto concerne gli incrementi volumetrici aggiuntivi, sempre per la prima variante, essi sono stati sostanzialmente determinati dall'individuazione di nuove aree di trasformabilità derivante dagli accordi pubblico-privato e dall'individuazione di lotti edificabili all'interno dei nuclei rurali.

In merito alla terza variante si è avuto, invece, un decremento complessivo del carico residenziale, dovuto allo stralcio dello Scheda Norma 2 dello Schema Direttore 1, nell'A.T.O. C2, ed allo stralcio di un lotto edificabile nel nucleo residenziale in ambito agricolo n. 7 Via Zangrossi, A.T.O. C4.

Sempre con la terza variante si è verificato un modesto incremento del carico insediativo produttivo nell'A.T.O. C1, a seguito di Accordo P.P. e nell'A.T.O. C4 a seguito del recepimento sempre di un accordo P.P..

L'insediamento della zona produttiva in Via Marconi, compreso nell'A.T.O. C4, in contiguità ed a completamento della zona esistente, ha inciso tuttavia sulla capacità insediativa complessiva dell'A.T.O. C1, in quanto – ai sensi dell'articolo 11 delle N.T.A. del P.A.T.I. Cadoneghe-Vigodarzere – *"La capacità insediativa prevista per ogni singolo A.T.O. può essere trasferita, per una sola volta, fino al massimo del 20% negli altri A.T.O., senza che questo comporti variante al presente P.A.T.I., nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.I.."*

Relativamente alle superfici destinate alle attività industriali ed artigianali con la terza variante è stato confermato il residuo dal P.R.G. previgente di 166.900 mq.

A.T.O. C1	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale Prima Variante P.I.	Aggiuntivo Terza Variante	Totale Terza Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
Residenziale volume mc	10.000	3.500	3.500	0	3.500	17	348	365
Commerciale slp mq	5.000	0	0	0	0	0		
Direzionale slp mq	0	0	0	0	0			
Industriale superficie di zona mq	53.255 166.900 *	166.900	166.900	2.400 5.246**	169.300			
Turistico volume mc	0	0	0	0	0	0		

\* La superficie di 53.255 fa riferimento alla quantità aggiuntiva massima di zona produttiva calcolata ai sensi dell'articolo 19.1.1 del P.A.T.I. A.M., a tale quantità deve essere comunque sommata la superficie dell'area di urbanizzazione programmata già prevista dal PRG previgente pari a 166.900 mq.

\*\* Superficie industriale trasferita nell'A.T.O. 4 (variazione per la quale è deferita l'approvazione a successiva deliberazione del Consiglio Comunale).

A.T.O. C2	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale Prima Variante P.I.	Aggiuntivo Terza Variante	Totale Terza Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
Residenziale volume mc	337.000	142.000	320.000	1.900 - 17.500	304.400	1.471	11.631	13.102
Commerciale slp mq	22.000	0	22.000	0	0	0		
Direzionale slp mq	40.000	0	25.000	0	0	0		
Industriale superficie di zona mq	0	0	0	0		0		
Turistico volume mc	0	0	0	0	0	0		

A.T.O. C3	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale Prima Variante P.I.	Aggiuntivo Terza Variante	Totale Terza Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
Residenziale volume mc	135.000	23.600	29.900	0	29.900	144	2.746	2.890
Commerciale slp mq	2.000	0	0	0	0	0		
Direzionale slp mq	5.000	0	0	0	0	0		
Industriale superficie di zona mq	0	0	0	0	0	0		
Turistico volume mc	0	0	0	0	0	0		

ATO C4	PATI	Residuo PRG	Totale Prima Variante PI	Aggiuntivo Terza Variante	Totale Terza Variante PI	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
Residenziale volume mc	35.000	3.900	10.500	- 600	9.900	48	762	810
Commerciale slp mq	1.500	0	0	0	0	0		
Direzionale slp mq	0	0	0	0	0	0		
Industriale superficie di zona mq	5.246*	0	0	5.246*	5.246*	0		
Turistico volume mc	0	0	0	0	0	0		

\*\* Superficie industriale trasferita dall'ATO 1 (variazione per la quale è deferita l'approvazione a successiva deliberazione del Consiglio Comunale).

A.T.O. C5	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale Prima Variante P.I.	Aggiuntivo Terza Variante	Totale Terza Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
<b>Residenziale volume mc</b>	62.000	0	7.200	0	7.200	35	697	732
<b>Commerciale slp mq</b>	0	0	0	0	0	0		
<b>Direzionale slp mq</b>	0	0	0	0	0	0		
<b>Industriale superficie di zona mq</b>	0	0	0	0	0	0		
<b>Turistico volume mc</b>	5000	0	0	0	0	0		

Complessivo	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale Prima Variante P.I.	Aggiuntivo Terza Variante	Totale Terza Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
<b>Residenziale volume mc</b>	579.000	173.000	371.100	- 16.200	354.900	1.715	16.184	17.899
<b>Commerciale slp mq</b>	31.000	0	22.000	0	0	0		
<b>Direzionale slp mq</b>	45.000	0	25.000	0	0	0		
<b>Industriale superficie di zona mq</b>	217.300	166.900	166.900	7.646*	174.546*	0		
<b>Turistico volume mc</b>	5.000	0	0	0	0	0		

\* L'approvazione della Variazione della superficie di 5.246 mq. è deferita a successiva deliberazione del Consiglio Comunale.

**b) situazione ex post (presente IV Variante P.I.)**

La presente IV Variante comporta le seguenti lievi variazioni alla capacità insediativa rispetto alla III variante (vigente):

- aumento del volume residenziale nella trasformazione dei lotti tra via Toscanini e Via Marconi da C1.4 a C1.2 di 1.500 mc, ATO C2;
- eliminazione della quantità aggiuntiva di superficie industriale di mq. 5.246, dovuta incremento del carico insediativo produttivo nell’A.T.O. C4, a seguito ad un Accordo P.P. lungo via Marconi, adottato con la III Variante e oggetto di stralcio nella presente variante, ATO C4;
- eliminazione dei un’area di 1590mq a destinazione industriale Artigianale D1 in via Zangrossi, ATO C4.

A.T.O. C1	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale alla Terza Variante P.I.	Variazione Quarta Variante	Totale Quarta Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
Residenziale volume mc	10.000	3.500	3.500	0	3.500	17	348	365
Commerciale slp mq	5.000	0	0	0	0	0		
Direzionale slp mq	0	0	0	0	0			
Industriale superficie di zona mq	53.255 166.900*	166.900	169.300 5.246**	- 5.246	169.300			
Turistico volume mc	0	0	0	0	0	0		

A.T.O. C2	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale alla Terza Variante P.I.	Variazione Quarta Variante	Totale Quarta Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
Residenziale volume mc	337.000	142.000	304.400	+ 1.500	305.900	1.476	11.652	13.130
Commerciale slp mq	22.000	0	0	0	0	0		
Direzionale slp mq	40.000	0	0	0	0	0		
Industriale superficie di zona mq	0	0	0	0		0		
Turistico volume mc	0	0	0	0	0	0		

ATO C3 - Invariato

A.T.O. C4	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale alla Terza Variante P.I.	Variazione Quarta Variante	Totale Quarta Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti	Totale abitanti
Residenziale volume mc	35.000	3.900	9.900	0	9.900	48	762	810
Commerciale slp mq	1.500	0	0	0	0	0		
Direzionale slp mq	0	0	0	0	0	0		
Industriale superficie di zona mq	-5.246 -1.590	0	0	-5.246 -1.590	0	0		
Turistico volume mc	0	0	0	0	0	0		

#### ATO C5 - Invariato

Complessivo	P.A.T.I.	Residuo P.R.G.	Totale alla Terza Variante P.I.	Variazione Quarta Variante	Totale Quarta Variante P.I.	Abitanti aggiuntivi	Residenti al 31/12/2015	Totale abitanti
Residenziale volume mc	579.000	173.000	354.900	+1.500	356.400	1.721	16.205	17.926
Commerciale slp mq	31.000	0	0	0	0	0		
Direzionale slp mq	45.000	0	0	0	0	0		
Industriale superficie di zona mq	217.300	166.900	174.546	- 6.836		0		
Turistico volume mc	5.000	0	0	0	0	0		

### c) dimensionamento per le aree a servizi – la città pubblica

#### C1) saldo alla terza variante

La verifica del dimensionamento delle aree per servizi alla residenza si basa sulla capacità insediativa teorica prevista dal P.I..

L'analisi e la verifica della dotazione di aree già effettuata per la prima variante è confermata, inoltre il decremento degli abitanti teorici da 17.977 della prima variante ai 17.899 della terza variante ha mantenuto la quantità di servizi pro-capite ben superiore al limite di legge.

Pertanto complessivamente la capacità insediativa teorica della terza variante al PI prevedeva 17.899 abitanti fra gli attuali residenti e nuovi teorici, a fronte di una quantità di servizi alla residenza pari a 40,69 mq./abitante, ai quali sono da aggiungere gli standard primari da reperire all'interno dei P.U.A..

Segue tabella riepilogativa riferita alla terza variante:

	Totale dimensionamento terza variante mc	Nuovi abitanti teorici 207 mc/ab	Residenti	Totale	Dotazione minima 30 mq abitante	Standard esistenti mq	Standard aggiuntivi da PI mq	Totale standard
<b>C1</b>	3.500	17	348	365	10.947	8.142	0,00	8.142,00
<b>C2</b>	304.400	1.471	11.631	13.102	393.060	396.980	157.900	554.880
<b>C3</b>	29.900	144	2.746	2.890	86.713	123.208	2.446	125.654
<b>C4</b>	9.900	48	762	810	24.300	37.723	815	38.538
<b>C5</b>	7.200	35	697	732	21.960	1.022	0	1.022
	<b>354.900</b>	<b>1.715</b>	<b>16.184</b>	<b>17.899</b>	<b>536.981</b>	<b>567.075</b>	<b>161.161</b>	<b>728.236</b>

## C2) saldo alla presente IV Variante

Con riferimento alla tabella riepilogativa relativa alla terza, non si evidenziano modifiche delle aree a standard per la residenza, pertanto l'incremento di 6 abitanti teorici, nell'ATO C2, unitamente all'aumento di 21 nuovi residenti non incide sulla quantità delle aree servizi.

Di conseguenza complessivamente la capacità insediativa teorica della quarta variante al PI prevede 17.926 abitanti fra gli attuali residenti e nuovi teorici, a fronte di una quantità di servizi alla residenza pari a 728.236mq, che corrispondono a 40,62 mq./abitante, ai quali sono da aggiungere gli standard primari da reperire all'interno dei P.U.A.

In merito alla zona a destinata a Parcheggio di via Belladoro oggetto dell'Accordo Pubblico Privato con la società Afra srl, visto che lo stesso non era stato attuato, la sua modifica non sottrae standard alla Zona.

## 7. Verifica della S.A.U. potenzialmente impegnata alla Quarta Variante al P.I.

Il P.A.T.I. Cadoneghe – Vigodarzere ha definito il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 2 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e del relativo atto di indirizzo, in mq. 133.921.

La verifica della compatibilità all'interno del P.I. della superficie utile agricola trasformabile è stata fatta secondo i principi dettati dall'atto di indirizzo stesso ed in particolare tenendo presente che:

- dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole, è comunque esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, così come definite dall'art. 2, comma 2 lettera a) della L.R. n. 27/03 e dall'articolo 2, comma 2, lettera b) e b) bis della medesima legge regionale, tra le quali le opere di urbanizzazione primaria;
- dalle quantità di zona agricola trasformabile in destinazioni non agricole, è inoltre esclusa la superficie agricola destinata alla realizzazione di aree ricreative a verde destinate ad attività sportive e della protezione civile, parchi per divertimento, parchi giardino, bacini di laminazione.

Rispetto alla prima variante al P.I., con la terza variante al P.I. parallelamente al decremento delle volumetrie impegnate, è stato riscontrato un decremento della Superficie Agricola Utilizzata.

La presente Variante non modifica la Superficie Agricola Utile, a parte:

- una ridotta rimarginatura del consolidato in prossimità di via Rigotti della superficie di mq. 900;

- la presa d'atto dello stralcio dell'area a destinazione produttiva oggetto di Accordo Pubblico Privato adottato con la Terza Variante al PI della superficie di mq. 5.246;
- la modifica della destinazione di un'area da ZTO D1 a zona agricola in via Zangrossi ATO C4 della superficie di mq. 1.590.

Lo stato attuale risulta essere quello indicato nella tabella seguente:

<b>Intervento</b>	<b>Superficie Agricola Utilizzata III Variante</b>	<b>Superficie Agricola Utilizzata IV Variante</b>
S.D. 1	0	0
S.D. 2	0	0
S.D. 3	0	0
S.N. 1A	35.000 mq	35.000 mq
S.N. 2A	5.012 mq	5.012 mq
Rimarginature consolidato	12.846 mq	8.500 mq
Modifica via Zangrossi	0	-1.590 mq
Lotti residenziali in nuclei agricoli	13.800 mq	13.800 mq
<b>Totale</b>	<b>66.658 mq</b>	<b>60.722 mq</b>

## **8. Compatibilità idraulica**

---

Con riferimento allo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (D.G.R.V. n. 3637/2002 e s.m.i.) la presente quarta variante è accompagnata da un documento di asseverazione al quale si rimanda per tutte le evidenze del caso.

## **9. Aggiornamento del quadro conoscitivo**

---

Con la predisposizione della presente quarta variante al P.I., in ottemperanza agli articoli di legge, è stato aggiornato il Quadro Conoscitivo in relazione alle trasformazioni ivi contenute.

## **10. Elaborati del P.I. non modificati dalla presente variante**

---

Rimangono invariati, in quanto non soggetti a modifiche ed adeguamenti, gli ulteriori elaborati e temi che pertanto mantengono la formulazione delle varianti precedenti.