

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO  
Provincia di Padova

**P.I.**

**15<sup>a</sup> VARIANTE PARZIALE AL P.I.**

**PIANIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA NON  
PIANIFICATA PU-4**

**RELAZIONE ED ESTRATTI DEGLI ELABORATI  
DEL P.I. OGGETTO DI VARIANTE**

PROGETTAZIONE  
VARIANTE P.I.

arch. Nicola Visentini

## Indice

1 - Premessa .....	1
2 - Il Piano Regolatore Comunale vigente .....	2
3 - Cronistoria del Piano degli Interventi vigente.....	3
4 - Elenco elaborati del Piano degli Interventi vigente .....	6
5 – Fase preliminare della variante al P.I.....	7
5.1 - Documento preliminare .....	7
5.2 - Concertazione e partecipazione .....	7
6 - Descrizione della variante .....	8
6.1 Elaborati della variante al P.I.....	8
6.2 Contenuti della variante al P.I.....	8
6.3 Dimensionamento.....	13
6.3.1 Capacità edificatoria residenziale.....	13
6.3.2 Aree per servizi.....	13
6.3.3 Dotazione minima aree per servizi .....	14
6.4 - Variazione S.A.U. trasformabile a seguito della variante.....	15
7 - Estratti P.I. vigente e modificato .....	17

# 1 - Premessa

Il Comune di Camposampiero è dotato, come previsto dalla legge regionale sul governo del territorio n° 11/2004, del nuovo Piano Regolatore Comunale, comprensivo della componente strutturale e strategica, rappresentata da due Piani di Assetto del Territorio (Intercomunale e comunale) e dalla componente operativa rappresentata dal Piano degli Interventi.

Il Piano degli Interventi di recepimento dei contenuti del P.A.T. è stato approvato in più fasi ed è entrato in vigore a partire dal giorno 06/06/2009 subendo nel tempo alcune modifiche attraverso varianti parziali.

Alcune previsioni del P.I. sono però decadute per effetto del disposto di cui al comma 7 art. 18 della L.R. n° 11/2004, il quale prevede che *"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"*. La decadenza delle previsioni urbanistiche individuate dal comma 7 opera automaticamente ed è intervenuta a partire dal giorno 07/06/2014. Da questa data e fino ad una nuova disciplina urbanistica attribuita dal Comune mediante variante, si applica l'articolo 33 della L.R. n° 11/2004.

L'articolo 33 della L.R. n° 11/2004 disciplina le cosiddette "aree non pianificate" prevedendo, *"per quelle esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza"* e per quelle *"interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi 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 decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001"*.

Tra le aree del territorio comunale che rientrano nel regime di "aree non pianificate" vi è la proprietà dei sigg. Checchin Giuseppe, Checchin Sergio, Checchin Nicola, Stefania e Marta, Checchin Marco i quali hanno richiesto che il Comune di Camposampiero attribuisca una nuova classificazione urbanistica analoga a quella previgente apportando alcune modeste modifiche.

Per la predisposizione delle varianti al P.I., necessarie all'adozione da parte del Comune di nuove previsioni urbanistiche, la Giunta Comunale ha stabilito con deliberazione n° 86 del 06/07/2016, che l'elaborazione tecnica delle varianti urbanistiche possa essere eseguita anche dai privati proponenti, qualora vi sia un preventivo accordo con il Comune.

La presente variante, proposta dai sigg. sigg. Checchin Giuseppe, Checchin Sergio, Checchin Nicola, Stefania e Marta, Checchin Marco, volta all'introduzione delle previsioni pianificatorie del P.I. sui terreni degli stessi è stata predisposta dal sottoscritto tecnico arch. Nicola Visentini incaricato da tutti i proprietari dopo aver ottenuto il parere favorevole all'avvio del procedimento di modifica del P.I. da parte della Giunta Comunale n° 92 del 25/07/2016.

## 2 - Il Piano Regolatore Comunale vigente

Il Piano Regolatore Comunale vigente del Comune di Camposampiero è attualmente costituito dai seguenti strumenti urbanistici:

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (P.A.T.I.)

P.A.T.I. tematico del "Camposampierese" ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n° 11/2004, approvato con Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014 (B.U.R. n° 61 del 20/06/2014);

- PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

P.A.T. comunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 28/06/2006 ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. n° 11/2004, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22/01/2007, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. n° 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1164 del 24/04/2007 (B.U.R. n° 45 del 15/05/2007).

Prima variante parziale al P.A.T. per la modifica delle Norme Tecniche, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 23/09/2014, approvata con Decreto del Vicepresidente della Provincia di Padova n° 105 del 12/08/2015 (B.U.R. n° 83 del 28/08/2015).

- PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

P.I. adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 1 del 09/01/2009 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 11/2004, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009, n° 55 del 28/10/2009 e n° 13 del 29/04/2010 a cui sono seguite le varianti parziali indicate al successivo capitolo 3.

### 3 - Cronistoria del Piano degli Interventi vigente

Di seguito si riporta la cronistoria del Piano degli Interventi vigente con gli estremi degli atti che hanno costituito l'iter della loro approvazione:

#### **Piano degli Interventi**

(Primo Piano degli Interventi di recepimento dei contenuti strutturali e strategici del P.A.T.)

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 09/01/2009

Approvazione parziale (1ª fase) con la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009 - Entrato in vigore il 06/06/2009

Riadozione parziale (2ª fase) con la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009;

Approvazione (2ª fase) con la delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 28/10/2009

Entrato in vigore il 19/11/2009

Riadozione parziale (3ª fase) con la delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 28/10/2009;

Approvazione (3ª fase) con la delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 29/04/2010

Entrato in vigore il 21/05/2010

Progettista: arch. Piergiorgio Tombolan

#### **(1) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(accordo di programma art. 6 LR 11/2004 – art. 34 D.LGS 267/2000)

Adottato con conferenza di servizi svoltasi in data 03/11/2011

Ratifica adesione del Sindaco Delibera di CC n° 59 del 22/12/2011

Pubblicata all'Albo Pretorio il 30/12/2011

Entrato in vigore il 14/01/2012

Progettista: arch. Petronilla Olivato

#### **(2) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(Individuazione zona F2/7 area per attrezzature tecnologiche)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 16/12/2011

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 12/04/2012

Pubblicata all'Albo Pretorio il 17/04/2012

Entrata in vigore il 03/05/2012

Progettista: arch. Petronilla Olivato

#### **(3) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(individuazione zona PU/16 zona di perequazione urbanistica con destinazione RC)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 7 del 12/04/2012

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 28/09/2012

Pubblicata all'Albo Pretorio il 10/10/2012

Entrata in vigore il 26/10/2012

Progettista: arch. Petronilla Olivato

#### **(4) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(aggiornamento NTO e revisione repertorio per la qualità architettonica e ambientale)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 15 del 29/06/2012

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 32 del 28/09/2012

Pubblicata all'Albo Pretorio il 10/10/2012

Entrata in vigore il 26/10/2012

Progettista: arch. Giuseppe Cappochin

#### **(5) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(lavori di realizzazione della rete di fognatura nera, potenziamento acquedotto e realizzazione della pista ciclabile in via Straelle in comune di Camposampiero)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 16 del 29/06/2012

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 28/09/2012

Pubblicata all'Albo Pretorio il 10/10/2012

Entrata in vigore il 26/10/2012

Progettista: ing. Marco Bacchin

#### **(6) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(Attuazione del Piano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare – Centro storico, modifica della Unità edilizia iu1-59 e modifica delle NTO)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 17 del 29/06/2012

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 35 del 28/09/2012

Pubblicata all'Albo Pretorio il 02/10/2012

Entrata in vigore il 18/10/2012

Progettista: arch. Renato Cavallin

#### **(7) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(varianti puntuali e modifica delle NTO)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 20/12/2012

Approvazione parziale (1ª fase) con la delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 31/07/2013

Pubblicata all'Albo Pretorio il 02/08/2013

Entrato in vigore il 17/08/2013

Riadozione parziale (2ª fase) con la delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 31/07/2013;

Approvazione (2ª fase) con la delibera di Consiglio Comunale n° 55 del 23/12/2013

Pubblicata all'Albo Pretorio il 31/12/2013

Entrato in vigore il 16/01/2014

Progettista: arch. Petronilla Olivato

**(9) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(variante verde per la riclassificazione di aree edificabili e modifiche puntuali)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 23/12/2015

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 27/04/2016

Pubblicata all'Albo Pretorio il 11/05/2016

Entrata in vigore il 26/05/2016

Progettista: arch. Petronilla Olivato

**(10) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(modifica repertorio normativo zona C2/42)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 51 del 26/11/2014

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 03/03/2015

Pubblicata all'Albo Pretorio il 12/03/2015

Entrata in vigore il 27/03/2015

Progettista: arch. Petronilla Olivato

**(11) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(Lavori di realizzazione della rete di fognatura nera e realizzazione della pista ciclabile in via Corso - individuazione opera pubblica nello strumento urbanistico)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 09/03/2016

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 24 del 27/04/2016

Pubblicata all'Albo Pretorio il 02/05/2016

Vigente dal 17/05/2016

Progettista: ing. Alberto Liberatore

**(12) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(Lavori di realizzazione della rete di fognatura nera e predisposizione di un tratto di pista ciclabile in via Visentin - individuazione opera pubblica nello strumento urbanistico)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 23 del 27/04/2016

Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 28/07/2016

Pubblicata all'Albo Pretorio il 05/08/2016

Entrata in vigore il 20/08/2016

Progettista: ing. Alberto Liberatore

**(13) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(acquisizione area e realizzazione parcheggio per scuole e impianti sportivi di Rustega - Individuazione opera nello strumento urbanistico)

Adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 49 del 23/09/2016  
Approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 62 del 30/11/2016  
Pubblicata all'Albo Pretorio il 03/12/2016  
Entrata in vigore il 19/12/2016  
Progettista: arch. Simone Squizzato

#### **(14) Variante parziale al Piano degli Interventi**

(variante verde per la riclassificazione di aree edificabili )  
Adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 72 del 29/12/2016  
Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°  
Pubblicata all'Albo Pretorio il  
Vigente dal  
Progettista: arch. Petronilla Olivato

## **4 - Elenco elaborati del Piano degli Interventi vigente**

Il Piano degli Interventi attualmente vigente è costituito dalla sommatoria di tutte le varianti elencate al precedente capitolo 3 ed è composto dai seguenti elaborati con valore normativo, come indicato all'articolo 3 delle Norme Tecniche Operative:

- a) Relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative, il quadro economico e il dimensionamento;
- b) Elaborati grafici:
  - TAV. 1 Intero territorio comunale - fogli n. 2, scala 1:5000;
  - TAV. 2 Zone Significative, fogli n. 4, scala 1:2000;
  - TAV. 3.a Centro Storico di Camposampiero: Unità Edilizie - fogli n. 12, scala 1:1000;
  - TAV. 3.b Centro Storico di Camposampiero: Sistemazioni - fogli n. 1, scala 1:2000;
  - TAV. 4 Verifica del dimensionamento - fogli n. 2, scala 1:5000.
- c) Norme tecniche operative e Repertorio normativo delle Zone e delle U.E. del centro storico di Camposampiero;
- d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- e) Registro dei crediti edilizi (da attivarsi ai sensi dell'art. 42);
- f) Banca dati alfanumerica e vettoriale.

## 5 – Fase preliminare della variante al P.I.

### 5.1 - Documento preliminare

Dopo l'approvazione del primo Piano degli Interventi il Consiglio Comunale di Camposampiero ha preso atto, con deliberazione n° 39 del 23/09/2014, dell'avvenuta presentazione da parte del Sindaco del Documento Preliminare Programmatico finalizzato alla modifica del Piano degli Interventi vigente. Con la medesima deliberazione è stato dato avvio al procedimento di partecipazione e concertazione di cui all'art. 18 – 2° comma della L.R. n° 11/2004, nonché alle procedure di verifica della sussistenza dell'interesse da parte delle ditte proprietarie alla riconferma delle previsioni decadute nelle aree di trasformazione o espansione che risultano di fatto "non pianificate" per effetto del comma 7 dell'art. 18 della L.R. n° 11/2004.

Con il Documento Preliminare illustrato al Consiglio è stato altresì avviato il procedimento per la valutazione di eventuali manifestazioni di interesse all'attuazione delle scelte di pianificazione delineate dal P.A.T. che dovessero pervenire da parte dei cittadini o già depositate agli atti del Comune, prevedendo eventuali revisioni del P.I. vigente anche per stralci procedurali.

### 5.2 - Concertazione e partecipazione

Dopo l'illustrazione al Consiglio Comunale del documento preliminare (D.C.C. n° 39/2014) è stato avviato il procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, come previsto dagli artt. 5 e 18 comma 2 della L.R. n° 11/2004.

A tal fine l'Amministrazione Comunale ha incontrato la Cittadinanza in assemblea pubblica in cui sono stati illustrati i contenuti del Documento Preliminare e le modalità di presentazione di contributi o di manifestazioni di interesse.

Per favorire la partecipazione il Sindaco, attraverso uno specifico avviso pubblico (prot. n° 17256 del 29/10/2014), ha invitato:

- I cittadini proprietari di aree classificate "non pianificate" a far pervenire le proprie valutazioni sulla sussistenza all'interesse alla riconferma delle previsioni di trasformazione decadute;
- I cittadini interessati all'attuazione delle scelte di pianificazione del P.A.T. non comprese nel vigente Piano degli Interventi, o interessati allo stralcio di previsioni edificatorie, a far pervenire, le proprie proposte o a confermare quanto già depositato agli atti del Comune.

Con delibera della Giunta Comunale n° 86 del 06/07/2016 è stata approvata una proposta del Sindaco per la disciplina della fase preliminare di partecipazione finalizzata alla presentazione da parte dei privati di loro proposte di variante urbanistica, deroghe, cambi di destinazione d'uso.

Con la stessa deliberazione della Giunta è stato stabilito, in attuazione e specificazione delle competenze della Giunta comunale di cui alle linee guida approvate con deliberazione del C.C. n° 28 del 20/06/2007 e n° 40 del 20/10/2011, che la presentazione di una proposta di variante (deroga, cambio di destinazione, ecc.) può prevedere l'elaborazione della variante urbanistica a carico del privato proponente, previo accordo con il Comune.

Con deliberazione della Giunta Comunale n° 92 del 25/07/2016 è stato formulato un parere positivo all'avvio del procedimento di modifica del P.I. in risposta all'istanza presentata dai sigg. Checchin Nicola, Stefania e Marta, depositata il 24/05/2016 (prot. n° 10949), successivamente integrata in data 13/07/2016 (prot. n° 4584), con le modalità indicate nella deliberazione della Giunta Comunale n° 86 del 06/07/2016.

## **6 - Descrizione della variante**

### **6.1 Elaborati della variante al P.I.**

Gli elaborati della presente variante sono raggruppati in un unico fascicolo comprendente la relazione tecnica, la verifica del dimensionamento, il calcolo della variazione di S.A.U. trasformabile, gli estratti del P.I. vigente e del P.I. modificato con la variante.

### **6.2 Contenuti della variante al P.I.**

La variante proposta dai sigg. sigg. Checchin Giuseppe, Checchin Sergio, Checchin Nicola, Stefania e Marta, Checchin Marco interessa alcune aree che risultano attualmente "non pianificate" ed alcune aree contermini funzionalmente collegate. Le aree non pianificate rientrano in questa fattispecie in quanto, essendo trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore Piano degli Interventi senza che sia intervenuta l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, le previsioni urbanistiche corrispondenti sono decadute.

Per meglio descrivere le modifiche da apportare al P.I. vigente rispetto alle proprietà dei sigg. Checchin vengono individuati, nella mappa catastale sotto riportata, due distinti ambiti territoriali a cui corrispondono le variazioni urbanistiche n° 1 e 2.

**Immagine 6.2.1: Individuazione ambiti delle variazioni urbanistiche su base catastate (estratto foglio 8)**



**variazione n° 1**

La variazione interessa i terreni di proprietà del sig. Checchin Sergio, i terreni di proprietà del sig. Checchin Giuseppe, i terreni di proprietà del sig. Checchin Paolo con usufrutto a favore di Checchin Giuseppe ed inoltre i terreni di proprietà del sig. Checchin Marco, per i quali viene prevista la classificazione urbanistica "PU-4" con la medesima destinazione urbanistica precedente.

Per quanto riguarda l'attuazione degli interventi viene eliminato l'obbligo di accordo pubblico-privato ai sensi art. 6 L.R. n° 11/2004 e mantenuto l'obbligo di approvazione di un piano urbanistico attuativo.

I parametri edificatori precedentemente vigenti vengono riconfermati adeguando la capacità edificatoria complessiva alla nuova superficie della zona, che a seguito della presente variante e della precedente variante (n° 13) approvata con il progetto dell'opera pubblica di realizzazione del parcheggio per scuole e impianti sportivi di Rustega, è stata ridotta (da mq. 28424 a mq. 20341). La capacità edificatoria complessiva passa quindi da 14.000 mc a 10.500 mc.

Nonostante la riduzione di superficie e di capacità edificatoria della zona PU-4, le quantità di dotazioni per servizi secondari del previgente P.I. non vengono ridotte ma vengono mantenute invariate (7.500 mq. a verde pubblico).

Per quanto riguarda l'obbligo di realizzazione delle opere a verde sull'area di mq. 7.500, previsto nel previgente PI, questo viene sostituito dal contributo straordinario di cui all'art 16 comma 4 lett. d-ter del DPR n° 380/2001 introdotto con il D.L. n° 133/2014 (sblocca Italia), convertito con L. n° 164/2014, da versare ad eventuale conguaglio del valore dell'area a verde pubblico.

## **variazione n° 2**

La variazione interessa il terreno di proprietà dei sigg. Checchin Nicola, Stefania e Marta ed il terreno di proprietà del sig. Checchin Marco.

La variante prevede che una parte della previgente zona "PU4" ricadente sulla proprietà dei sigg. Checchin Nicola, Stefania e Marta venga riclassificata a destinazione agricola mentre la parte restante venga classificata in zona residenziale "C1-119" accorpandola ad una porzione della adiacente zona "C1-91".

Viene inoltre riclassificata una porzione della zona residenziale "C1-76" sostituendola con una nuova area a parcheggio pubblico "SD-52".

La capacità edificatoria della porzione di zona PU-4 viene persa mentre viene mantenuta la capacità edificatoria della porzione di zona C1-91 che viene però resa utilizzabile all'interno del nuovo perimetro (allargato) della zona C1, che assume la codifica "C1-119".

Gli obblighi di realizzazione e cessione in quota dell'area a verde pubblico indicati nel previgente PI per la zona PU-4 non vengono riproposti in questa variante ma vengono sostituiti con l'obbligo di realizzare il parcheggio pubblico (zona SD-52) ed un tratto di viabilità ricadente nella proprietà dei sigg. Checchin Nicola, Stefania e Marta e nella proprietà del sig. Checchin Marco.

Per l'attuazione degli interventi nelle suddette aree viene previsto l'intervento in diretta attuazione del P.I. con l'obbligo di progettazione urbanistica unitaria sottoposta a permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28bis D.P.R. n° 380/2001 con obbligo di esecuzione e cessione gratuita al Comune delle parti a destinazione pubblica, comprendenti il tratto di viabilità ed il parcheggio.

Nelle aree che il previgente P.I. destinava all'edificazione e che con la presente variante vengono destinate all'uso agricolo sono state inserite le zone di tutela previste dall'art. 41 L.R. n° 11/2004.

Per questa variante il "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4-ter del DPR n° 380/2001 va determinato, se dovuto, in fase di rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento.

Per quanto riguarda il contributo straordinario, in attesa degli adempimenti regionali, sono applicabili le disposizioni sulla perequazione urbanistica introdotte dal P.I. a partire dal 2009 con le modalità stabilite nella deliberazione del Consiglio Comunale n° 11 del 09/03/2016.

Nella tabella 6.2.1 – Elenco variazioni è riportata una sintesi delle modifiche alle previsioni urbanistiche da apportare con la variante.

Tabella 6.2.1: Elenco variazioni

DESCRIZIONE VARIAZIONE			ELABORATI MODIFICATI	ATO	VARIAZIONE CAPACITA' EDIFICATORIE			VARIAZIONE SUPERFICIE (mq)					VARIAZIONE SAU TRASFORMABILE (mq)
n°	NUOVE PREVISIONI	PREVISIONI STRALCIATE			RESIDENZIALE (volume - mc)	COMMERCIALE / DIREZIONALE (Sup. lorda di pavimento - mq)	INDUSTRIALE / ARTIGIANALE (Sup. di zona - mq)	C1	PU	E	viabilità progetto	SD	
1	PU-4	Area non pianificata (PU-4 sul previgente PI)	1.1 - 2.4 - RN	R 2.5		0	0	0	0	0	0	0	0
2	Nuova zona C1-119 (con volumetria predeterminata di 2380mc) e nuova zona a parcheggio con obbligo progettazione urbanistica unitaria. Riclassificazione di una porzione in zona agricola con conseguente adeguamento della zona di tutela art.41 L.R. 11/2004 di tipo "a"	Area non pianificata (PU-4 sul previgente PI) , porzione della zona C1-76 (con densità territoriale e fondiaria 2 mc/mq) porzione della zona C1-91 (con densità territoriale e fondiaria 2 mc/mq)	1.1 - 2.4 - RN	R 2.5	-1421	0	0	2098	-3863	1559	0	206	1254

## 6.3 Dimensionamento

### 6.3.1 Capacità edificatoria residenziale

Rispetto alle indicazioni del dimensionamento del PI vigente, comprensive delle quantità relative alle aree non pianificate prima della loro decadenza, la presente variante prevede lo "stralcio" di capacità edificatoria residenziale di 1421 mc.

La tabella seguente riporta i dettagli per singolo ATO.

**Tabella 6.3.1.1: Riepilogo variazioni capacità edificatoria RESIDENZIALE**

ATO		RESIDENZIALE (volume - mc)			
ID	denominazione	Accordi Pubblico/Privato (art. 6, L.R. 11/2004)	Altre previsioni P.I.	Interventi puntuali di nuova edificazione / ampliamento	TOTALE
A1.1	Muson Vecchio-Vandura-Orcone	0	0	0	0
A1.2	Centro di biotrattamento	0	0	0	0
A1.3	Muson Vecchio-Rustega-Marzenego	0	0	0	0
A2.1	Straelle	0	0	0	0
R1.1	Centro storico di Camposampiero	0	0	0	0
R2.1	Camposampiero	0	0	0	0
R2.2	Area ospedaliera	0	0	0	0
R2.3	S. Marco	0	0	0	0
R2.4	Camposampiero est	0	0	0	0
R2.5	Rustega	0	-1421	0	-1421
R3.1	Polo produttivo	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>-1421</b>	<b>0</b>	<b>-1421</b>

Trattandosi di volume "netto", per il calcolo del dimensionamento e delle aree a standard, ai sensi dell'art. 43 delle N.T.O. è stato attribuito ad ogni abitante teorico un parametro volumetrico di mc 120, corrispondente a mc 150 lordi.

La presente variante prevede una riduzione di complessivi mc 1421 residenziali, corrispondenti a 12 abitanti teorici.

### 6.3.2 Aree per servizi

Rispetto alle indicazioni del dimensionamento del PI vigente, comprensive delle quantità relative alle aree non pianificate prima della loro decadenza, la presente variante prevede in incremento delle aree a servizi di 206 mq.

La tabella seguente riporta i dettagli per singola ATO.

**Tabella 6.3.2.1: Riepilogo variazioni aree a SERVIZI**

ATO		SERVIZI (superficie di zona - mq)			
ID	denominazione	Da accordi Pubblico/Privato (art. 6, L.R. 11/2004)	Altre Aree per servizi.	Obbligatorie (33 mq/ab residenza) (10 mq/100mq zona produttivo) 100mq/100mq slp commerciale)	TOTALE
A1.1	Muson Vecchio-Vandura-Orcone	0	0	0	0
A1.2	Centro di biotrattamento	0	0	0	0
A1.3	Muson Vecchio-Rustega-Marzenego	0	0	0	0
A2.1	Straelle	0	0	0	0
R1.1	Centro storico di Camposampiero	0	0	0	0
R2.1	Camposampiero	0	0	0	0
R2.2	Area ospedaliera	0	0	0	0
R2.3	S. Marco	0	0	0	0
R2.4	Camposampiero est	0	0	0	0
R2.5	Rustega	0	206	0	206
R3.1	Polo produttivo	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>206</b>	<b>0</b>	<b>206</b>

### 6.3.3 Dotazione minima aree per servizi

L'art. 43 delle N.T.O.del PI – Dotazioni minime aree per servizi – prevede le dotazioni minime di aree per servizi, in ragione delle diverse nuove destinazioni con la seguente articolazione:

- relativamente alla residenza, mq 33 per abitante teorico;
- relativamente all'industria e all'artigianato: mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- relativamente al commerciale e direzionale: mq 100 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.

La presente variante prevede la riduzione delle aree a standards minimi richiesti di mq 396, come di seguito riportato per singola destinazione:

- RESIDENZA: 12 x 33 = -396 mq (33 mq abitante teorico);

La verifica delle dotazioni minime di aree per servizi è da ritenersi soddisfatta considerato che la presente variante, riducendo la capacità edificatoria, riduce anche la quantità di aree a servizi richiesti e prevede inoltre ulteriori 206 mq di aree a servizi.

#### **6.4 - Variazione S.A.U. trasformabile a seguito della variante.**

Come già specificato nella precedente tabella 6.2.1 – "Elenco variazioni", la presente variante comporta il "ripristino" di 1254 mq di S.A.U. trasformabile.

Di seguito planimetria con individuazione della S.A.U. trasformabile "ripristinata".

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO  
Provincia di Padova  
15<sup>a</sup> variante tematica PI  
Art. 18 L.R. n. 11/2004

RIFERIMENTI

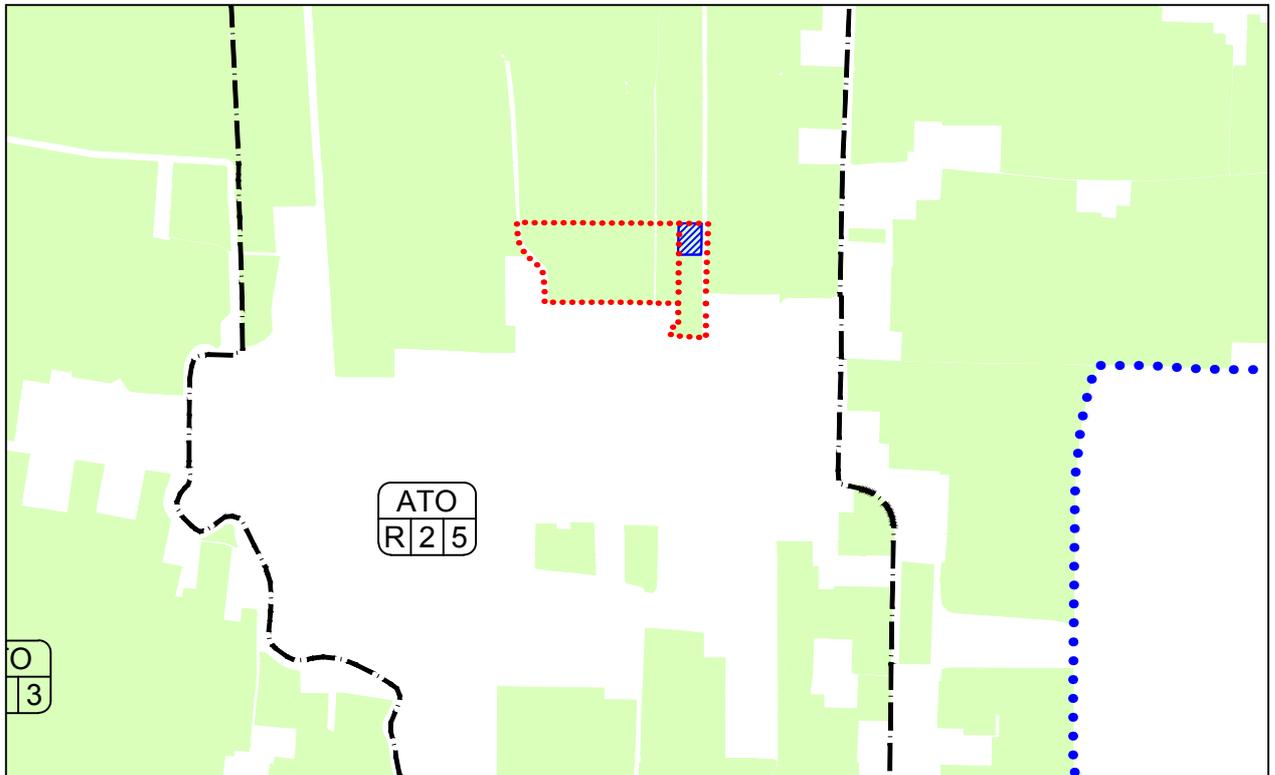
TAVOLA

**2 agr.**

SCALA

**1:10.000**

**INDIVIDUAZIONE VARIAZIONI S.A.U.T.**



**LEGENDA**



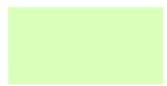
Confine comunale



Individuazione variazione



Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.)



Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) su base D.B.G.T.



Consumo di S.A.U. intervenuto dal 1990 in poi legato alla realizzazione di opere pubbliche di interesse regionale o statale



Superficie Agricola Utilizzata ripristinata con la variante

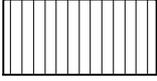
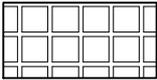
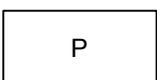
## **7 - Estratti P.I. vigente e modificato**

Di seguito gli estratti del P.I. dei seguenti elaborati:

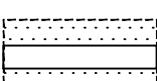
- Tavola serie 1 - Intero territorio comunale - scala 1:5.000 (vigente e modificato);
- Tavola serie 2 - Zone significative - scala 1:2.000 (vigente e modificato);
- Repertorio normativo - allegato A alle NTO (comparativa);

**ESTRATTO LEGENDA tavola serie 1**  
**Intero territorio comunale - scala 1:5000**

**N.T.O.**

	ZONA C1      residenziale	Art. 57
	ZONA PU      perequazione urbanistica	Art. 59
	ZONA E      agricola	Art. 26
	SD      parcheggi	Art. 68

**Fasce di rispetto e zone di tutela**

	Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904	Art. 18
	Idrografia principale / Zone di tutela art.41 L.R. 11/2004 "a" e "b"	Art. 19
	Viabilità / Fasce di rispetto D.Lgs. n° 285/1992	Art. 12
	Aree esondabili e/o periodico ristagno idrico	Art. 24

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO  
Provincia di Padova

15<sup>a</sup> variante tematica PI

Art. 18 L.R. n. 11/2004

RIFERIMENTI

TAVOLA

**1.1**

SCALA

**1:5000**

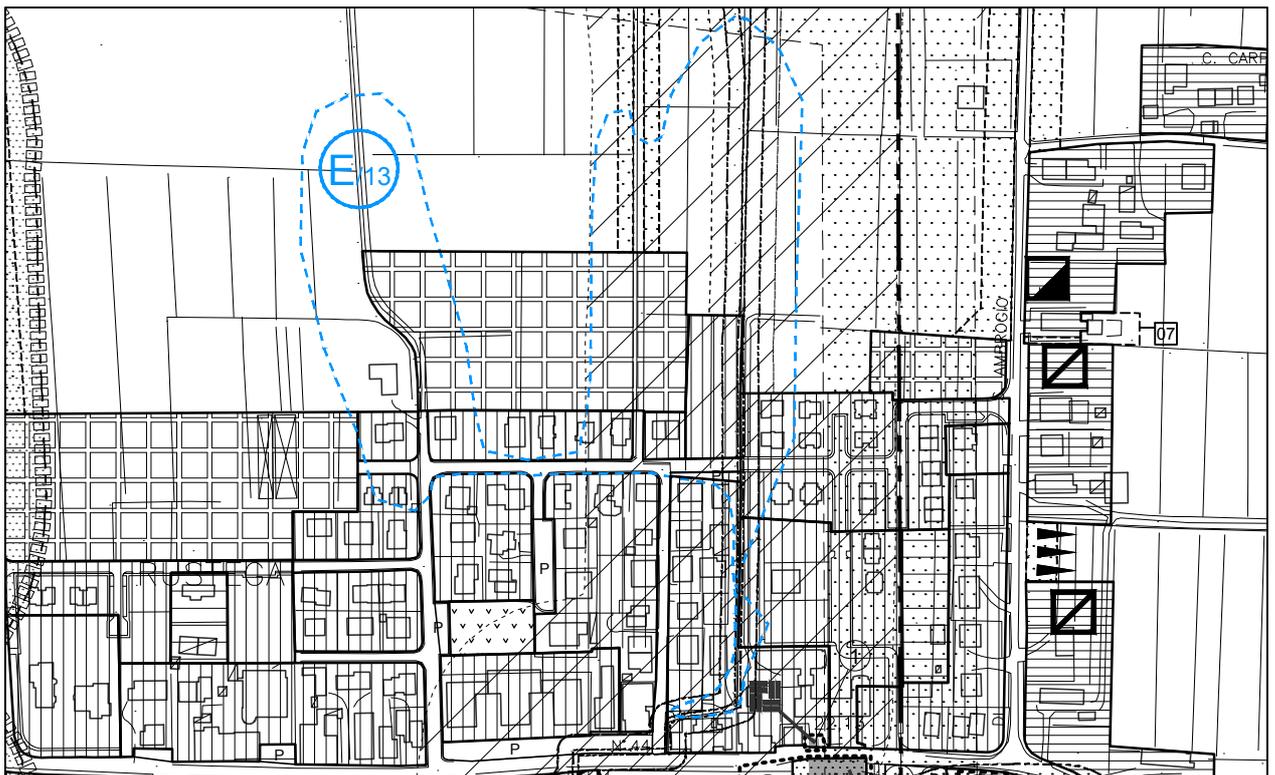


Ambito  
variazione

INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE

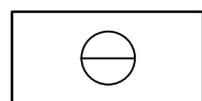


ESTRATTO P.I. MODIFICATO



# ESTRATTO LEGENDA tavola serie 2

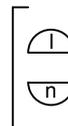
## Zone significative - scala 1:2000



Perimetro zona omogenea

zona

sottozona



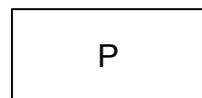
N.T.O.

Componenti sistema insediativo



Progettazione urbanistica unitaria

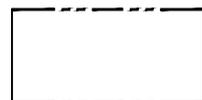
Art. 39



SD parcheggi

Art. 68

### Fasce di rispetto e zone di tutela



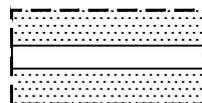
Idrografia principale / Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904

Art. 18



Idrografia principale / Zone di tutela art.41 L.R. 11/2004 "a" e "b"

Art. 19



Viabilità / Fasce di rispetto D.Lgs. n° 285/1992

Art. 12



Viabilità di progetto

Art. 72 - 73



Aree esondabili e/o periodico ristagno idrico



Art. 24

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO  
Provincia di Padova

15<sup>a</sup> variante tematica PI

Art. 18 L.R. n. 11/2004

RIFERIMENTI

TAVOLA

**2.4**

SCALA

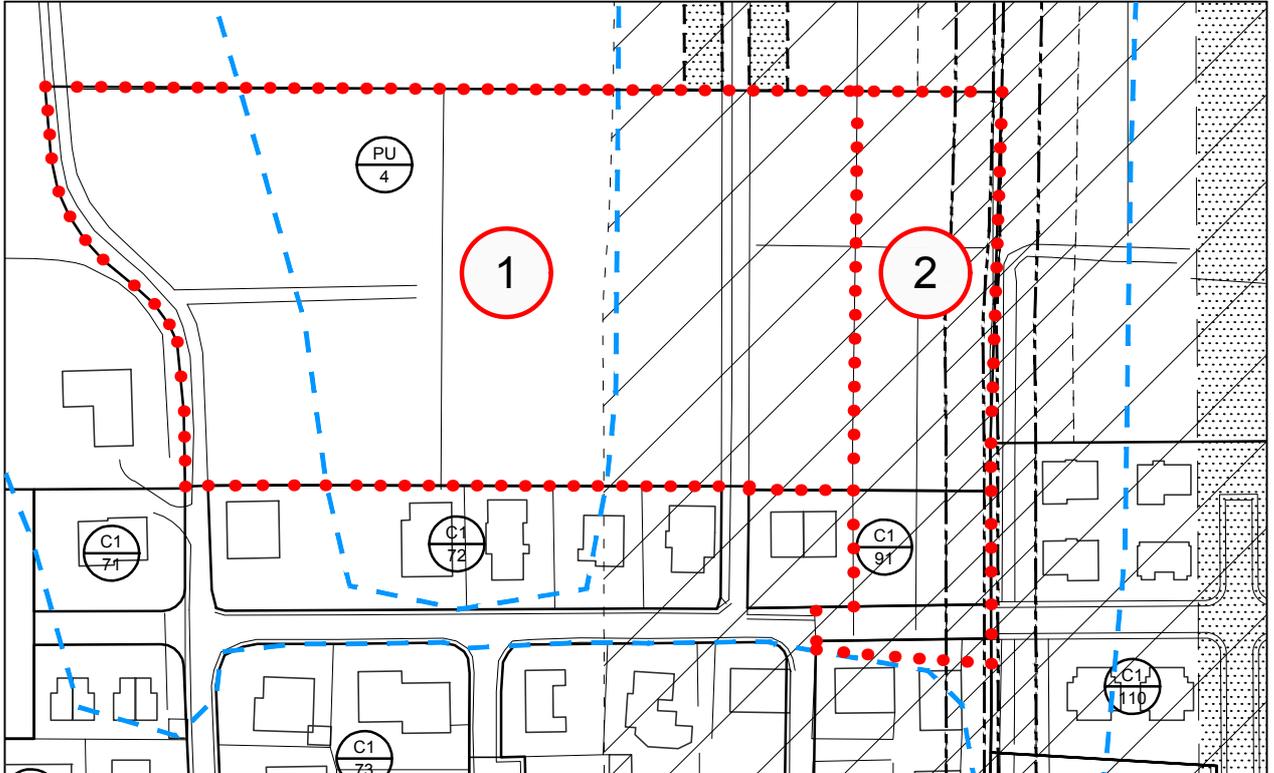
**1:2000**



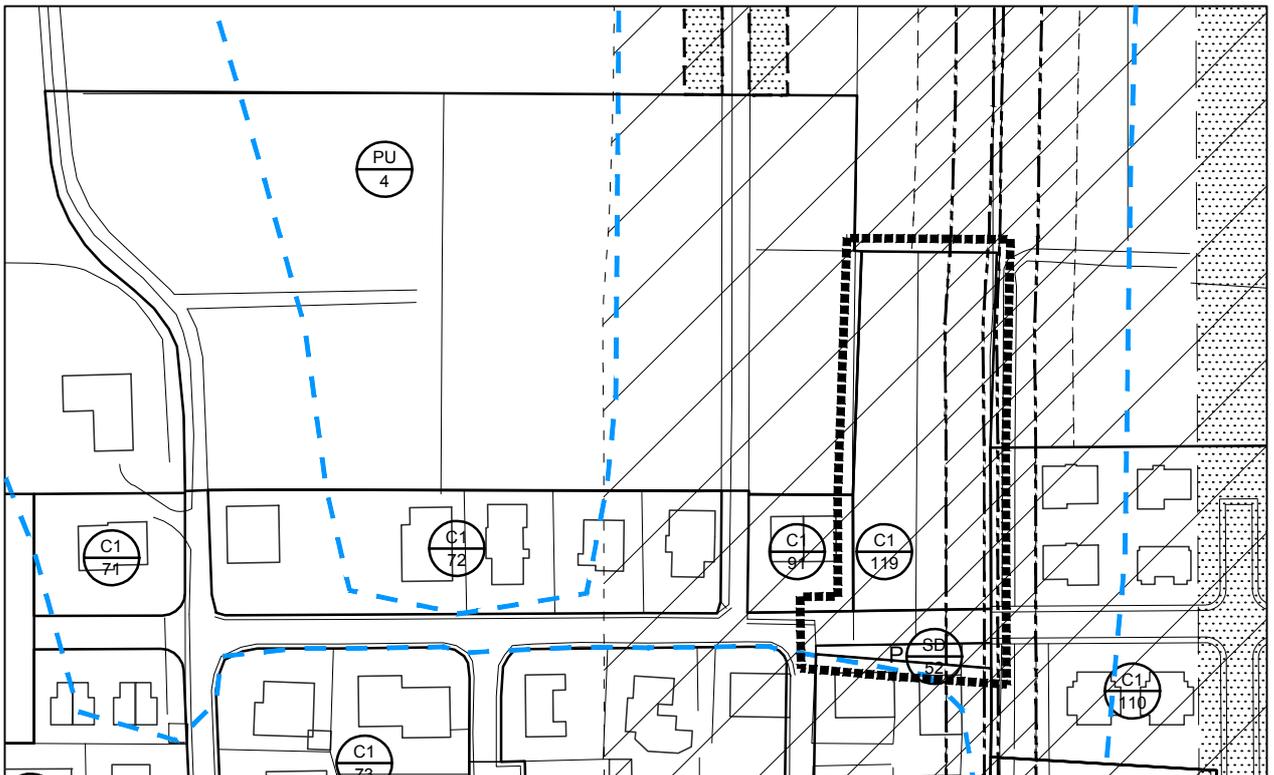
Ambito  
variazione



INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI VARIANTE SU P.I. VIGENTE



ESTRATTO P.I. MODIFICATO



ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative

## REPERTORIO NORMATIVO - COMPARATIVA

ESTRATTO PI VIGENTE (in **BLU** barrato le previsioni stralciate)

ESTRATTO PI MODIFICATO (in **ROSSO** le nuove previsioni)

Vigente (V) / Modificato (M)	TIPO ZONA	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	DENSITA' TERRITORIALE MASSIMA	DENSITA' FONDIARIA MASSIMA	INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE	INDICE DI COPERTURA FONDIARIA	ALTEZZA MASSIMA	SUP. UTILE LORDA TERRITORIALE	SUP. UTILE LORDA FONDIARIA	MODO DI ATTUAZIONE	RICHIAMO ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE	NOTE
				MC./MQ.	MC./MQ.	% PROG.	% PROG.	m.	% PROG.	% PROG.	Intervento diretto o PUA		
V	C1	76	RC	2,00	2,00			11,50			Intervento diretto o PUA	art. 57	
V	C1	91	RC	2,00	2,00			11,50			Intervento diretto o PUA	art. 57	
V	PU	4	RC					7,50			PUA	art. 59	<p><del>Accordo Art. 6 della L.R. 11/2004 - Parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con Deliberazioni n. 87 del 20/10/2008 e n. 88 del 20/10/2008</del></p> <p><del>Obbligo di P.U.A.:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Volume massimo con destinazione residenziale Vp = 14.000 mc</del></li> <li><del>- Obbligo di realizzare la dotazione minima di aree per servizi.</del></li> </ul> <p><del>L'attuazione degli interventi è connessa altresì:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>- Realizzazione e cessione area verde per 7.500 mq;</del></li> <li><del>- Realizzazione e cessione area parcheggio per 4.220 mq di pertinenza scuola materna e impianti sportivi.</del></li> </ul>
M	C1	76	RC	2,00	2,00			11,50			Intervento diretto o PUA	art. 57	
M	C1	91	RC	2,00	2,00			11,50			Intervento diretto o PUA	art. 57	
M	C1	119	RC					7,50			Intervento diretto convenzionato	art. 57	<p>L'attuazione degli interventi all' interno della ambito di progettazione urbanistica unitaria è condizionato a permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis DPR 380/2001) con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume massimo con destinazione residenziale Vp = 2.380 mc;</li> <li>- tipologia: monofamiliare, bifamiliare, trifamiliare;</li> <li>- realizzazione e cessione della viabilità di piano;</li> <li>- realizzazione e cessione dell'area a parcheggio SD-52;</li> </ul>
M	PU	4	RC					7,50			PUA	art. 59	<p>L'attuazione degli interventi è condizionata all'approvazione di P.U.A. con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volume massimo con destinazione residenziale Vp = 10.500 mc;</li> <li>- Obbligo di realizzare la dotazione minima di aree per servizi primari;</li> <li>- Cessione di area a verde pubblico, in aggiunta agli standards primari, per 7.500 mq;</li> <li>- Contributo straordinario (art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR n°380/2001), da determinare secondo la D.C.C. n° 11 del 09/03/2016, da versare al Comune ad eventuale conguaglio del valore dell' area a verde pubblico di mq 7.500.</li> </ul>