

PI



Elaborato
RP

PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE AL PI N° 6: VARIANTE GENERALE

RELAZIONE PROGRAMMATICA

Amministrazione

Il Sindaco:

Diego Parisotto

L'Assessore al territorio:

Ing. Omar Luison

Il Responsabile ufficio Urbanistica:

Ing. Sergio Daminato

Gruppo di lavoro

Progettista e coordinatore:

Arch. Roberto Cavallin

Valutazione Compatibilità Idraulica:

Ing. Giuliano Zen

**Agronomia, paesaggio, biodiversità,
Valutazione Ambientale Strategica e
Valutazione Incidenza Ambientale:**
Agr. Maurizio Leoni

Valutazione di Compatibilità Sismica:

Dott. Geol. Jacopo De Rossi

Redazione
elaborato

CA CAVALLIN ASSOCIATI Studio
Camposampiero (PD)

Collaboratori:
Dott. Pian. Nicola Mason



Indice

1. Premessa.....	1
2. Il Piano degli Interventi nella legislazione regionale.....	3
3. Il quadro pianificatorio comunale	5
4. Gli obiettivi del PI e la partecipazione	5
4.1. Documento programmatico preliminare.....	5
4.2. Consultazione, partecipazione e concertazione.....	6
5. Contenuti e forma del Piano degli Interventi.....	7
5.1. Elaborati grafici e documenti del PI vigente	7
5.2. Elaborati grafici e documenti della variante n° 6 al PI.....	8
5.3. Base cartografica di sfondo degli elaborati grafici	9
5.4. Banca dati alfa-numerica e vettoriale	9
6. Gli accordi di pianificazione	9
7. Temi del Piano degli Interventi	11
7.1. Il corpo normativo e le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo.....	11
7.2. Recepimento dei contenuti strutturali del PAT	11
7.3. Tessuto insediativo storico.....	12
7.4. Aree di urbanizzazione consolidata.....	14
7.5. La decadenza quinquennale delle previsioni di trasformazione non attuate e la disciplina delle aree non pianificate	15
7.6. La perequazione.....	16
7.7. Nuove aree di trasformazione con accordi di pianificazione.....	17
7.8. Piani Urbanistici Attuativi decaduti. Abrogazione con attribuzione della disciplina per interventi in diretta attuazione del PI	18
7.9. Aree produttive non ampliabili da riconvertire	18
7.10. Attività produttive in zona impropria	19
7.11. Gli ambiti di edificazione diffusa	19
7.12. La riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio.....	21
7.13. Il credito edilizio e la compensazione urbanistica	22
7.14. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi	23
7.15. La disciplina degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	23
7.16. Il sistema dei servizi	24
7.17. Territorio agricolo	25
7.18. Rete ecologica, barriere ed opere di mitigazione	27
7.19. Sistema infrastrutturale e della mobilità.....	27
7.20. L'aggiornamento dei documenti del PI	28

8. Dimensionamento.....	28
8.1. Capacità insediativa residenziale del PI	28
8.2. Capacità insediativa zone D	30
8.3. Verifica dotazione delle aree a servizi	34
9. Consumo di suolo.....	37
9.1. Il consumo di suolo ai sensi della LR n° 14/2017	37
9.2. Il consumo di suolo nel Piano Interventi.....	37
10. Allegati	39

1. Premessa

La legge urbanistica regionale LR n° 11/2004, prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, che sostituisce il precedente Piano Regolatore Generale disciplinato dalla LR n° 61/1985.

L'art. 12 della LR n° 11/2004 stabilisce che il piano regolatore comunale sia articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) o nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), qualora predisposto in concerto tra due o più Amministrazioni comunali ed infine nelle disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

Il Piano degli Interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT/PATI, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano Regolatore Comunale di Castello di Godego è costituito dal Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT) e dal Piano degli Interventi (PI), costituito dal previgente PRG che a seguito dell'approvazione del PAT è diventato, come previsto dall'art. 48 comma 5 bis LR n° 11/2004, per le sole parti compatibili con il PAT, il Piano degli Interventi.

Per la formazione del nuovo Piano degli Interventi di recepimento sistematico delle indicazioni strutturali e strategiche del PAT, il Comune di Castello di Godego ha operato in tre fasi.

- La prima fase, che può essere definita preliminare, in cui è stato dato avvio nel 2015 ai lavori per la definizione degli obiettivi del PI, predisponendo il documento preliminare di cui all'art. 18 comma 1 LR n° 11/2004 e dando avvio alle attività di consultazione, partecipazione e concertazione previste al comma 2 del medesimo art. 18, pubblicando un avviso finalizzato a favorire la manifestazione di interessi da parte dei cittadini e di chiunque abbia interesse alla formazione dei contenuti del PI. Tale fase preliminare ha consentito di focalizzare gli obiettivi del nuovo Piano sulle effettive esigenze della comunità esaminando tutte le istanze pervenute. Nel 2020 il Documento preliminare è stato aggiornato ed è stato pubblicato un nuovo avviso per raccogliere ulteriori richieste dei privati, in particolare per le richieste di attribuzione di crediti edilizi derivanti da interventi di rinaturalizzazione ai sensi della LR n° 14/2019.
- La seconda fase ha affrontato alcune problematiche urgenti, adottando alcune varianti tematiche riguardanti gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, gli ambiti di edificazione diffusa, l'inserimento di alcune opere pubbliche e le varianti verdi di cui all'art. 7 LR n° 4/2015.
- La terza fase dedicata alla formazione del nuovo Piano, che ha assunto la forma di una variante generale al PI derivato dal previgente PRG. Si tratta della variante n° 6 dopo l'approvazione del PAT. Questa variante ha operato il sistematico recepimento delle indicazioni strutturali del PAT

ed ha reso come disciplina operativa le sue principali azioni strategiche. Con la variante n° 6 sono state recepite anche le nuove disposizioni regionali sul contenimento del consumo di suolo di cui alla LR n° 14/2017, sulla rigenerazione urbana e il credito edilizio di cui alla LR n° 14/2017 e le nuove definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo di cui all'Intesa Stato regioni del 20/10/2016.

I contenuti della variante generale al PI sono stati sottoposti alle seguenti procedure di valutazione specialistica:

- Verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per valutare se vi possono essere impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano, ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27/06/2001;
- Valutazione di incidenza ambientale (VInCA) che ha il compito di valutare se, a causa delle nuove previsioni urbanistiche, possano verificarsi effetti significativi sul sito "Natura 2000" più vicino;
- Valutazione di compatibilità idraulica (VCI) affinché le scelte urbanistiche, sin dalla fase della loro formazione, tengano conto dell'attitudine dei luoghi ad accogliere la nuova edificazione, considerando le interferenze che questa ha con i dissesti idraulici presenti e potenziali, nonché le possibili alterazioni del regime idraulico che le nuove destinazioni o trasformazioni di uso del suolo possono venire a determinare;
- Valutazione di compatibilità sismica: il comune di Castello di Godego essendo classificato, ai sensi di OPCM n° 3274/2003, in zona sismica 2, ha predisposto gli studi di microzonazione sismica estesi a tutto il territorio, sia nella fase di Livello 1 sia di Livello 2 e 3, ai quali, per la verifica della compatibilità sismica, la presente variante fa riferimento.

Il percorso amministrativo per la formazione del PI e delle sue varianti è definito dall'art. 18 della LR n° 11/2004, con adozione mediante deliberazione del Consiglio comunale a cui segue:

- Il deposito, entro otto giorni dall'adozione, presso la sede del Comune per la consultazione da parte del pubblico, per un periodo di trenta giorni consecutivi. Decorso il termine di pubblicazione vi è la possibilità di formulare osservazioni per un periodo di trenta giorni;
- L'approvazione, unitamente alla formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni, che avviene con apposita deliberazione del Consiglio comunale.

L'entrata in vigore avviene quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune, previa trasmissione alla Giunta regionale del quadro conoscitivo aggiornato, come previsto dal comma 5bis dell'art. 18 LR n° 11/2004.

2. Il Piano degli Interventi nella legislazione regionale

La legge regionale n° 11/2004 prevede che il nuovo Piano degli Interventi, come già previsto dalla LR n° 61/1985 per il Piano Regolatore Generale, sia attuato mediante interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi e definisce, all'art. 17, che i suoi contenuti siano sviluppati sulla base del quadro conoscitivo aggiornato, elencando vari temi da affrontare che riprendono in larga misura i temi del vecchio PRG.

Dopo una prima fase in cui quasi tutti i Comuni del Veneto si sono dotati dello strumento urbanistico strutturale (PATI e/o PAT) la Regione Veneto ha emanato due importanti leggi che indirizzano e condizionano fortemente gli obiettivi ed i contenuti dei piani degli interventi:

- La legge regionale n° 14 del 06/06/2017 che reca disposizioni sul contenimento del consumo di suolo;
- La legge regionale n° 14 del 04/04/2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio".

I principali elementi di novità, rispetto al quadro normativo di riferimento del vecchio PRG, introdotti dalla LR n° 11/2004 e dalle più recenti leggi regionali LR n° 14/2017 e LR n° 14/2019, che vanno sviluppati nel Piano degli Interventi possono essere così riassunti:

- La formazione di un quadro conoscitivo inteso come l'insieme delle informazioni digitali necessarie alla comprensione delle tematiche svolte dagli strumenti di pianificazione e che costituisce l'intero dataset del Piano Regolatore Comunale;
- La perequazione urbanistica, che persegue una più equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, già sperimentata in molti PRG prima della LUR del 2004 ma che con la LR n° 11/2004 e poi con il DL 133/2014 convertito con L 164/2014, che ha istituito il contributo straordinario di costruzione, trova supporto normativo sia a livello regionale che nazionale;
- Il credito edilizio, consistente nella capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione di interventi di eliminazione di elementi di degrado, o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale o riconosciuta a titolo di compensazione urbanistica;
- Il credito edilizio da rinaturalizzazione, consistente in un particolare tipo di crediti edilizi che vengono generati da interventi di eliminazione di opere incongrue o elementi di degrado e dalla rinaturalizzazione del territorio;
- La compensazione urbanistica, che permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del

credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo;

- Il contenimento del consumo di suolo, con la definizione degli "Ambiti di urbanizzazione consolidata" all'interno dei quali gli interventi di trasformazione non comportano consumo di suolo mentre per le aree esterne è definita una quantità massima al fine di ridurre progressivamente il consumo, in coerenza con l'obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050;
- La riqualificazione urbana, attraverso l'applicazione di incentivi volumetrici per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- La riqualificazione ambientale, attraverso interventi di rinaturalizzazione del territorio: a tal fine ogni comune deve adottare una specifica variante urbanistica per individuare i manufatti incongrui che possono generare crediti edilizi da rinaturalizzazione e le aree sulle quali possono atterrare i crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche prevedendo indici di edificabilità differenziata;
- L'obbligo di procedere, per gli interventi che comportano nuove urbanizzazioni, attraverso procedure ad evidenza pubblica per valutare le proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura va conclusa mediante accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR n° 11/2004;
- L'obbligo per il PI di rapportarsi con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali, al fine di assumere nella pianificazione operativa solo gli interventi effettivamente attuabili nell'orizzonte temporale del PI;
- Il fattore tempo, che ha assunto un ruolo importante nel PI in quanto la nuova LUR ha fissato in 5 anni la decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati;
- L'obbligo di ripianificare le aree con previsioni urbanistiche decadute sia relative alle aree di trasformazione sia relative alle nuove infrastrutture ed aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Oltre alle indicazioni fornite dalle leggi regionali n° 11/2004, 14/2017 e 14/2019, il PI deve tenere conto anche delle disposizioni impartite dalla LR n° 4/2015 che all'art. 7 prevede la pubblicazione di un avviso, da ripetere entro gennaio di ogni anno, per la raccolta e la valutazione delle istanze dei cittadini tendenti ad ottenere la riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della capacità edificatoria.

Ulteriore novità nel compendio degli adempimenti imposti ai comuni dalle norme regionali di riferimento per la pianificazione comunale è l'obbligo di approvare annualmente, previa pubblicazione di un avviso, una variante per l'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione può generare crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Da ultimo il PI deve recepire le definizioni uniformi definite nell'intesa riguardante il Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui dall'art. 4 comma 1-sexies del DPR n° 380/2001, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali in data 20/11/2016, confermate con la DGR n° 1986 del 22/11/2017 e integrate con le successive Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni di cui alla DGR n° 669 del 15/05/2018.

3. Il quadro pianificatorio comunale

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Castello di Godego è costituito dai seguenti strumenti urbanistici:

– PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT)

Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 15 LR n° 11/2004, adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 17/06/2015, approvato con conferenza di servizi in data 07/09/2016, ratificato con delibera della Giunta provinciale n° 77178 del 13/09/2016, pubblicato nel BUR n° 96 del 07/10/2016 ed entrato in vigore il 22/10/2016.

Prima variante parziale al PAT per l'adeguamento alla LR n° 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 31/07/2019, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2 del 06/02/2020, pubblicata nell'albo pretorio il 17/03/2020 ed entrata in vigore il 01/04/2020.

– PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

Il Piano degli Interventi è costituito dal PRG divenuto PI alla data di approvazione del PAT, per le parti con esso compatibili.

Il PRG vigente alla data di approvazione del PAT era costituito dalla variante generale al PRG approvata nel 2000 e dalle numerose varianti parziali approvate tra il 2000 e il 2016.

La cronistoria del quadro pianificatorio comunale comprensivo del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli interventi (PI) è meglio descritta nell'allegato "A" alla presente relazione.

L'allegato "A" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PAT o al PI ed anche in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

4. Gli obiettivi del PI e la partecipazione

4.1. Documento programmatico preliminare

Per la redazione del Piano degli Interventi o per le sue varianti l'art. 18 comma 1 della LR n° 11/2004 prevede che *"Il sindaco predispose 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".

La variante generale al PI fa riferimento a due documenti preliminari, il primo dell'anno 2015 ed il secondo dell'anno 2020, integrativo di quello del 2015.

Il Documento Programmatico Preliminare 2015, nel quale sono stati fissati gli obiettivi della pianificazione operativa (al quale si rinvia per la lettura dei contenuti), è stato illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 28/10/2015, il quale ne ha formalmente preso atto con la deliberazione n° 41/2015.

Il Documento Programmatico Preliminare 2020, integrativo di quello del 2015, è stato illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 07/08/2020, delibera n° 25/2020. L'integrazione si è resa necessaria per adeguare gli obiettivi del nuovo piano degli interventi alle indicazioni della LR n° 14/2019 sulla rigenerazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio. Con deliberazione della Giunta comunale n° 85 del 10/09/2020 è stato approvato lo schema di avviso pubblico, le linee guida e la modulistica per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi del c. 3 art. 4 della LR n° 14/2019 "Veneto 2050".

4.2. Consultazione, partecipazione e concertazione

L'art. 18 comma 2 della LR n° 11/2004 prevede che *"L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati."*

Con l'illustrazione al Consiglio Comunale del documento preliminare (DCC n° 41/2015) è stato dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati a partecipare alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione, come previsto dagli artt. 5 e 18 comma 2 della LR n° 11/2004.

Per favorire la partecipazione l'Amministrazione comunale ha approvato, con deliberazione della Giunta Comunale n° 6 del 03/02/2016, uno schema di avviso pubblico con allegate le linee guida e la modulistica per la presentazione delle richieste di modifica del PI, riferite alle seguenti principali tematiche:

- All. 1 - Avviso pubblico per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale;
- All. 1A – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6 LR n° 11/2004, con il sub allegato 1A1 - schema tipo di convenzione ed il sub allegato 1A2 – modulo per la richiesta;
- All. 1B – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di individuazione di lotti residenziali all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, con il sub allegato 1B1 – modulo per la richiesta;

- All. 1C – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di modifica di destinazioni d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, con il sub allegato 1C1 – modulo per la richiesta;
- All. 1D – Modulo di richiesta di inserimento di proposte di interesse diffuso o puntuale.

L'avviso e gli allegati sono stati pubblicati il 15/02/2016 e i termini per la presentazione delle proposte sono stati fissati per il giorno 15/04/2016.

A seguito dell'approvazione del Documento Programmatico Preliminare 2020, integrativo di quello del 2015, è stato pubblicato, in data 08/10/2020, un nuovo avviso con allegate linee guida e modulistica per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi del c. 3 art. 4 della LR n° 14/2019 "Veneto 2050". All'avviso pubblico sono stati allegati i seguenti documenti necessari ad agevolare la presentazione delle istanze:

- Linee guida per la formulazione e la valutazione delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della LR n° 14/2019;
- Prospetto valori aree edificabili;
- Modulo per richiesta classificazione di manufatti incongrui.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre invitato i tecnici operanti sul territorio in assemblea pubblica durante la quale sono stati illustrati i contenuti dei Documenti Preliminari e le modalità di presentazione di contributi o di manifestazioni di interesse.

A seguito degli avvisi pubblici sopra elencati sono pervenute varie richieste di modifica del PI.

Tutte le istanze pervenute a seguito degli avvisi pubblici, anche quelle pervenute fuori termine, sono state catalogate per temi in modo da fornire un quadro generale delle necessità da considerare nella progettazione del Piano.

In particolare, per definire le proposte di interventi che comportano nuove urbanizzazioni o interventi di riqualificazione che presentano un rilevante interesse pubblico, è stata svolta una puntuale attività di consultazione dei proprietari delle aree al fine di addivenire, quando possibile, a previsioni urbanistiche condivise.

5. Contenuti e forma del Piano degli Interventi

5.1. Elaborati grafici e documenti del PI vigente

L'elenco degli elaborati e dei documenti che compongono il PI vigente è specificato nell'allegato "B" alla presente relazione.

Nell'allegato "B" sono indicati, per ogni elaborato del PI:

- il riferimento all'ultima variante che ha modificato i contenuti;

- il numero e la data di revisione;
- la data di efficacia.

Poiché la variante generale al PI comporterà la sostituzione di tutti i documenti e gli elaborati del PI previgente, i dati di cui al precedente paragrafo verranno compilati solo dopo l'approvazione.

L'allegato "B" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PAT o al PI ed anche in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

5.2. Elaborati grafici e documenti della variante n° 6 al PI

Gli elaborati del Piano degli Interventi comprendono:

- a) Documenti ed elaborati grafici del PI aventi valore normativo:
 - i) RP - Relazione programmatica;
 - ii) NTO - Norme Tecniche Operative e repertori;
 - iii) RECRED - Registro elettronico dei crediti edilizi;
 - iv) RCE – Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
 - v) P1 – Disciplina generale del territorio: Intero territorio comunale - scala 1:5.000;
 - vi) P2.0 – Disciplina specifica del territorio: legenda tavole serie P2;
 - vii) P2.1 – Disciplina specifica del territorio: Zona Industriale via Chioggia – scala 1:2.000;
 - viii) P2.2 – Disciplina specifica del territorio: Castello di Godego nord – scala 1:2.000;
 - ix) P2.3 – Disciplina specifica del territorio: Prai di Castello di Godego nord – scala 1:2.000;
 - x) P2.4 – Disciplina specifica del territorio: Le Vegre – scala 1:2.000;
 - xi) P2.5 – Disciplina specifica del territorio: Castello di Godego – scala 1:2.000;
 - xii) P2.6 – Disciplina specifica del territorio: Prai di Castello di Godego sud – scala 1:2.000;
 - xiii) P2.7 – Disciplina specifica del territorio: Le Motte – scala 1:2.000;
 - xiv) P2.8 – Disciplina specifica del territorio: Castello di Godego sud – scala 1:2.000;
 - xv) P3 – Fragilità: Intero territorio comunale – scala 1:5.000;
 - xvi) P4.1 – Disciplina specifica del centro storico: Castello di Godego nord – Le Vegre – scala 1:1.000;
 - xvii) P4.2 – Disciplina specifica del centro storico: Castello di Godego sud – scala 1:1.000;
 - xviii) P5 – Schede normative delle unità edilizie di valore culturale;
 - xix) P6 - Schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- b) Documenti di verifica della compatibilità e sostenibilità del PI:
 - i) VCI - Valutazione di compatibilità idraulica, costituita dall'insieme delle valutazioni di ogni singola variante;
 - ii) VInCA – Valutazione di incidenza ambientale, costituita dall'insieme delle valutazioni di ogni singola variante;
 - iii) VAS - Valutazione ambientale strategica, costituita dall'insieme delle valutazioni di ogni singola variante;
- c) Documenti di verifica del dimensionamento del PI e del consumo di suolo:
 - i) V0 – Verifica del dimensionamento: Relazione;
 - ii) V1 – Verifica del dimensionamento: Individuazione delle zone a servizi – scala 1:10.000;

- iii) V2 – Verifica del consumo di suolo – scala 1:10.000;
- d) Banca dati alfa-numerica e vettoriale del PI, che assieme alla banca dati del PAT costituisce la banca dati del PRC ovvero il Quadro Conoscitivo della pianificazione di cui all'art. 10 LR n° 11/2004.

5.3. Base cartografica di sfondo degli elaborati grafici

La base cartografica che rappresenta lo stato di fatto del territorio comunale, utilizzata per gli elaborati del PI è la Carta Tecnica Regionale Numerica (CTRN), fornita dalla Regione nel formato SHAPE, aggiornata con metodo speditivo dal Comune.

Come previsto dal DM 10/11/2011 e dal Decreto n° 1 del 06/12/18 del Direttore dell'unità organizzativa urbanistica della Regione Veneto, la CTRN è stata georeferita sulla base del sistema di riferimento geodetico nazionale ETRF2000 proiettato sul Fuso 12.

5.4. Banca dati alfa-numerica e vettoriale

Il PI è corredato di una banca dati alfanumerica e vettoriale creata mediante l'uso di un sistema GIS (Geographic Information System) utilizzando come base cartografica la CTRN aggiornata.

La banca dati è stata redatta in conformità alle specifiche tecniche definite con i vari atti d'indirizzo regionali, in particolare al Decreto n° 1 del 06/12/18 del Direttore dell'Unità Organizzativa Urbanistica *"Aggiornamento delle "Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni". Articolo 50, comma 1 e articolo 18, comma 5 bis della LR n° 11/2004. DGR n. 3811 del 9 dicembre 2009"*.

Gli elaborati di progetto del PI in scala 1:10.000, 1:5.000, 1: 2.000 e 1:1.000 sono stati generati utilizzando la suddetta banca dati, opportunamente integrata come descritto del documento "Relazione sul dataset del PI" contenuto del DVD del PI.

Il dataset del PI è parte integrante del dataset del PRC, che va trasmesso alla Giunta regionale prima della pubblicazione del PI approvato, in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art 18 comma 5bis della LR n° 11/2004. La trasmissione alla Regione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.

6. Gli accordi di pianificazione

L'art. 6 della LR n° 11/2004 prevede che i comuni, le province e la Regione, nei limiti delle proprie competenze, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed

urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Il PAT di Castello di Godego, all'art. 4 delle Norme Tecniche prevede che *"le previsioni che comportano trasformazioni territoriali di consistenza urbanisticamente significativa dovranno essere di norma attuate dal PI attraverso la conclusione di accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e sottoposte a pianificazione attuativa o a equivalenti strumenti convenzionali."*

Inoltre l'art. 17 comma 4bis della LR n° 11/2004 (inserito dal comma 2 art. 22 LR n° 14/2017), prevede che nel caso sia necessario prevedere nel PI interventi di nuova urbanizzazione il Comune deve procedere:

"a) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f) sulla base dell'aggiornamento dei dati contenuti nel quadro conoscitivo...;

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse."

Durante la fase di predisposizione della variante al PI sono pervenute al Comune alcune proposte di accordo pubblico privato e alcune proposte che comportano nuove urbanizzazioni per le quali è necessario procedere, per l'inserimento nel PI, attraverso accordi di pianificazione.

In attuazione delle linee guida e criteri generali approvati dal Consiglio Comunale, le attività di concertazione sulle proposte di accordo di pianificazione e sulle richieste di nuove urbanizzazioni presentate dai privati e la successiva valutazione della presenza del rilevante interesse pubblico è stata demandata alla Giunta Comunale, previa istruttoria tecnica.

Per la definizione dei contenuti delle proposte di accordo sono state svolte presso la sede comunale varie riunioni con i richiedenti e con i loro consulenti tecnici al fine di addivenire a soluzioni che presentano un rilevante interesse pubblico, condivise dai proponenti e rispettose delle indicazioni del PAT.

Alcune proposte di accordo pervenute al Comune sono risultate coerenti con le indicazioni del PAT ma non avendo concluso la fase di confronto con l'AC per la definizione dei contenuti, sono state rinviate ad una fase successiva. Qualora l'esito di tali attività risultasse positivo, le proposte potranno essere recepite in successive varianti al Piano degli Interventi.

Altre proposte, non essendo coerenti con le indicazioni del PAT o non presentando un rilevante interesse pubblico, sono state considerate alla stregua delle richieste di tipo ordinario, delle quali si è tenuto conto nella redazione del Piano.

7. Temi del Piano degli Interventi

7.1. Il corpo normativo e le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo

Le norme tecniche del previgente PRG sono state completamente sostituite dalle norme tecniche operative (NTO) del nuovo PI, attualizzate sia per quanto riguarda i riferimenti normativi alle disposizioni vigenti, sia per quanto riguarda la loro struttura, più aderente a quella del PAT.

Nelle nuove NTO sono state recepite le definizioni uniformi contenute all'allegato 1A) dell'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4 comma 1-sexies del DPR n° 380/2001, sancita in sede di Conferenza Unificata Governo Regioni ed Autonomie Locali in data 20/11/2016.

Nelle NTO sono state inserite tutte definizioni uniformi recepite dalla regione Veneto con la DGR n° 1986 del 22/11/2017 ed anche le definizioni uniformi integrative approvate con le successive Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni di cui alla DGR n° 669 del 15/05/2018.

Per alcune definizioni, pur mantenendo i contenuti essenziali delle definizioni uniformi del RET, sono state aggiunte alcune precisazioni ritenute necessarie per una corretta applicazione dei parametri urbanistici da utilizzare nel PI e nei piani urbanistici attuativi.

Le definizioni uniformi sono state inoltre integrate da alcune ulteriori definizioni, necessarie per la disciplina degli interventi previsti dal PI.

L'elenco delle definizioni uniformi nazionali, regionali e comunali è stato inserito nell'art. 3 delle NTO a costituire un unico elenco a cui fare riferimento, sia nel PI sia nel Regolamento Edilizio che infatti non le riporta ma opera un rinvio all'art. 3 delle NTO.

Le definizioni uniformi che comportano incidenza sul dimensionamento del PI assumeranno efficacia all'entrata in vigore della variante generale al PI che le recepisce e le integra nel corpo normativo e nel dimensionamento.

7.2. Recepimento dei contenuti strutturali del PAT

Il PI recepisce i contenuti del PAT per quanto riguarda i vincoli, la pianificazione sovraordinata, le invarianti e le fragilità.

Sono stati recepiti e precisati gli ambiti dei vari elementi generatori di vincolo o di fasce di rispetto e riportati gli areali delle zone a pericolosità idraulica del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico delle Alpi Orientali, primo aggiornamento 2021-2027, adottato con Delibera n° 3 in data 21/12/2021 della Conferenza Istituzionale Permanente (GU n° 29 del 04/02/2022).

Sulla base degli elementi conoscitivi e degli approfondimenti eseguiti già nella fase di redazione del quadro conoscitivo del PAT, sono state identificate le aree sulle quali, per le loro caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrogeologiche, vanno applicati diversi gradi di limitazione o condizione all'attività edificatoria.

Il PI ha riportato nei propri elaborati grafici i perimetri delle aree idonee, delle aree idonee a condizione e delle aree non idonee.

Sulle aree idonee, caratterizzate da buone o ottime caratteristiche geotecniche dei terreni, assenti o limitati fenomeni di esondazione ed elevata profondità della falda, non è stato posto alcun limite all'edificabilità rinviando alle norme generali di cui al DM 17/01/2018 "Norme tecniche per le costruzioni" e alle norme generali di salvaguardia idrogeologica del PI.

Sulle aree idonee a condizione per rischio inondazione periodica e ristagno idrico, per il rischio di esondazione moderata/media, per la presenza di cave e/o discariche ricolmate o ripristinate ad uso agricolo e per la presenza di cave abbandonate sono state poste delle prescrizioni e degli approfondimenti, da effettuare secondo quanto indicato per le aree soggette a dissesto idrogeologico e secondo quanto previsto dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica che integrano le NTO del PI.

Sulle aree non idonee che comprendono essenzialmente il sedime dei corsi d'acqua, casse di espansione delle piene e la presenza di terrapieno, sono stati esclusi gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione ed ampliamento.

7.3. Tessuto insediativo storico

Il sistema insediativo di Castello di Godego è costituito da un unico centro articolato nell'area urbana incuneata tra la Strada Regionale 245 e il fiume Muson, che ne hanno contenuto l'edificazione sui fronti est ed ovest.

Castello di Godego è costituito dal nucleo storico, sviluppato intorno all'antico insediamento dove sorgeva il castello medievale e lungo la strada sulla direttrice per Loria, costellata dalla presenza di importanti ville storiche con relativi broli. L'area del centro di Castello di Godego, proprio per la presenza di ville e giardini storici, è stata riconosciuta di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale del 13/06/1969 con il quale è stato apposto il vincolo paesaggistico.

Le aree urbane consolidate sono costituite in buona parte da insediamenti sorti spontaneamente negli anni '60 - '70 intorno al centro storico nei lembi di territorio liberi dai vincoli monumentali presenti a tutela delle ville storiche. Una parte meno consistente delle aree urbane consolidate è stata realizzata attraverso piani attuativi negli ultimi decenni in espansione delle aree consolidate degli anni 70.

Sono presenti inoltre due aree urbane residenziali sviluppatasi al di fuori dei limiti della SR 245 e del torrente Muson, una sviluppata spontaneamente tra la SR 245 e la stazione ferroviaria ed una realizzata attraverso piani attuativi ad est del Muson.

Sono presenti anche alcune aggregazioni insediative a sviluppo lineare miste agricolo-residenziali con insediamenti produttivi-commerciali lungo le principali vie di comunicazione e poste prevalentemente nella parte ovest del territorio comunale lungo gli assi della centuriazione romana. Tali addensamenti edificati sono sorti in parte spontaneamente, attraverso la riconversione ad uso civile di preesistenti insediamenti rurali, ed in parte attraverso la pianificazione nel PRG dei nuclei residenziali in territorio agricolo (ZTO C1 nuclei ambientali) che hanno contribuito a rafforzare gli insediamenti preesistenti con

riconversioni all'uso residenziale ed edificazioni puntuali ex. novo. Lungo queste aggregazioni insediative è presente anche un piccolo nucleo storico di modesta entità denominato "Le Vegre".

Gli insediamenti produttivi e commerciali frammisti a residenza sono racchiusi tra la strada regionale n° 245 e la linea ferroviaria Trento - Venezia, sorti spontaneamente negli anni '70 - '80 senza un disegno organizzativo complessivo e intervallati dall'insediamento residenziale in corrispondenza della stazione ferroviaria. Un secondo insediamento produttivo è strutturato a nord ovest lungo la S.R. 245 ed è stato realizzato sulla base delle previsioni del PRG attraverso strumentazione urbanistica attuativa.

Schematicamente il territorio può essere diviso in tre parti: la prima che comprende l'area ad est del torrente Muson verso la zona dei "Prai" (prati stabili) ancora integra dal punto di vista ambientale e paesaggistico; la seconda che comprende l'area centrale urbana, racchiusa tra il Torrente Muson e la linea ferroviaria Trento-Venezia, in fase di progressiva saturazione con espansioni verso nord; la terza che comprende l'area ad ovest della linea ferroviaria, caratterizzata dalla presenza di insediamenti misti rurali residenziali produttivi a sviluppo lineare lungo le principali vie di comunicazione, soprattutto lungo gli assi (decumani) della centuriazione romana, caratterizzata dalla presenza della zona industriale di via Chioggia.

Il PI ha previsto una specifica disciplina volta alla tutela, al recupero e alla valorizzazione dei tessuti insediativi storici, delle Ville Venete e degli edifici di interesse storico o artistico, architettonico, etnoantropologico, affinché possano essere riqualificati e valorizzati con modalità d'intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.

A tal fine il PI ha identificato le Unità Edilizie di valore culturale che comprendono, oltre agli immobili di pregio ed eventuali pertinenze, anche le aree scoperte di afferenza ed eventuali immobili privi di valore o di minor valore posti all'interno delle stesse. Le Unità Edilizie di valore culturale sono state individuate sia all'interno sia all'esterno dei centri storici, in modo da attribuire una disciplina di tutela omogenea a tutti gli immobili di valore culturale.

Sulla base delle categorie di valore previste dalle NT del PAT per gli edifici e manufatti di valore culturale, il PI ha attribuito ad ogni Unità Edilizia la categoria di valore di appartenenza definendo, per ogni categoria, le destinazioni d'uso compatibili e gli interventi ammessi.

Per i centri storici il PI ha previsto una disciplina specifica e di maggiore dettaglio rispetto al restante territorio fornendo indicazioni puntuali in scala 1:1.000 sulla disposizione e la conformazione dell'edificato, sull'accesso, la percorrenza e l'utilizzo degli edifici a terra e sull'utilizzo e la sistemazione del suolo.

Gli elaborati della serie P4 - Disciplina specifica dei centri storici in scala 1:1.000 sostituiscono la precedente disciplina di dettaglio del previgente PRG degli anni novanta, che era costituita da schede normative con previsioni puntuali per le quali la Regione Veneto nella fase di approvazione del PRG (con DGR n° 2482/2000), aveva stralciato tutte le nuove previsioni insediative.

Al fine di incentivare il recupero degli immobili di valore culturale, sono state previste nelle NTO alcune forme di agevolazione da definire operativamente con successivo provvedimento della Giunta o del Consiglio comunale. Le agevolazioni comprendono una riduzione del contributo di costruzione e l'applicazione, per anni 10 dal rilascio del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento di recupero, delle

aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (IMU) nelle misure minime consentite, aggiungendo anche, a maggior incentivo, la possibile restituzione parziale o totale dei suddetti oneri o imposte.

Una ulteriore agevolazione consiste nell'applicazione del credito edilizio con aumento premiale in termini di volume o di superficie, nel caso di demolizione senza ricostruzione di edifici incoerenti o in contrasto con i valori presenti nelle Unità edilizie di valore culturale.

Le agevolazioni sono condizionate ad interventi di recupero che conducano al ripristino dell'originario aspetto degli immobili di valore culturale.

7.4. Aree di urbanizzazione consolidata

Le parti del territorio in larga prevalenza già edificate con continuità, che presentano una trama viaria già completata ed un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi rilevanti di riqualificazione, sono state classificate come aree di urbanizzazione consolidata.

Sulla base della destinazione d'uso prevalente e della densità, con riferimento ai parametri di cui al DM 1444/1968 o l'appartenenza ai centri storici, sono state classificate dal PI come ZTO tipo A, B e C1.

Le zone a prevalente destinazione produttiva o commerciale che il PAT ha indicato come da confermare, sono state classificate come zone D1 o D2.

Le zone ricadenti all'interno dei centri storici sono state classificate come zone A, se a prevalente destinazione residenziale, oppure come zone a servizi.

Le zone B e C1 che si presentano come già edificate con saturazione degli indici attribuiti dal previgente PRG, sono state riclassificate nel PI senza indice di edificabilità, consentendo tutti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del DPR n° 380/2001 e l'applicazione, per gli interventi di riqualificazione e di ampliamento, delle disposizioni degli art. 6 e 7 della LR n° 14/2019, con l'obiettivo di favorire, anche con le previsioni del PI, l'applicazione delle premialità connesse alla riqualificazione, alla qualità tecnologica, alla sostenibilità ecologica ed energetica ed alla sicurezza degli edifici sui quali si interviene.

Nelle zone B e C1 i lotti liberi presenti (non ancora edificati) sono stati puntualmente individuati attribuendo ad ognuno di essi la corrispondente capacità edificatoria, operando nella maggior parte dei casi mediante una riconferma della capacità edificatoria già prevista dal previgente PRG.

Per ogni alloggio esistente alla data di adozione della variante n° 6 al PI in aree diverse dalla zona agricola dal centro storico ed esclusi edifici tutelati, è stata inoltre prevista la possibilità di ampliamento del 20% fino ad un massimo di mc 150.

Sulle aree di urbanizzazione consolidata B e C1 l'edificazione può avvenire anche sfruttando crediti edilizi di tipo ordinario o da rinaturalizzazione, eventualmente acquisiti, nel rispetto dell'indice di atterraggio indicato nel Repertorio Normativo.

7.5. La decadenza quinquennale delle previsioni di trasformazione non attuate e la disciplina delle aree non pianificate

Il comma 5 bis dell'art. 48 della LR n° 11/2004 prevede che *“a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi”*. Il successivo comma 5 quater prevede che *“Dall'approvazione del primo PAT decorre, per il piano degli interventi di cui al comma 5 bis, il termine di decadenza di cui all'articolo 18, comma 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente”*.

Il comma 7 dell'art. 18 della LR n° 11/2004 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 di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree...”*.

Il comma 1 dell'art. 33 – Aree non pianificate, della LR n° 11/2004, recita *“Si intendono aree non pianificate quelle per le quali sia intervenuta la decadenza di cui all'articolo 18, comma 7”*.

Il PAT di Castello di Godego è stato approvato con la Conferenza di Servizi del 07/09/2016, ratificato con Delibera di giunta provinciale n° 77178 del 13/09/16 ed entrato in vigore il 22/10/2016. Il termine di 5 anni di cui al comma 7 dell'art. 18 LR n° 11/2004 è scaduto il 22/10/2021 per cui le previsioni del PI sulle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti urbanistici attuativi non approvati sono già decadute.

Sulle suddette aree tra la data di decadenza quinquennale e l'approvazione di nuove previsioni urbanistiche da parte del Comune sono applicabili le disposizioni sulle aree non pianificate (cd aree bianche) prevista dall'art. 33 della LR n° 11/2004. Esse assumeranno una nuova disciplina urbanistica a partire dall'approvazione della variante generale al PI (variante n° 6).

Oltre alle aree non pianificate che hanno assunto tale condizione giuridica a seguito del decorso del termine previsto dall'art. 18 comma 7 della LR n° 11/2004, vi sono altre aree per le quali è stata prevista la decadenza delle previsioni urbanistiche in caso di mancata attuazione degli interventi. Si tratta delle previsioni di edificabilità puntuale su lotto libero ricadenti all'interno delle Zto C1.1 “nuclei residenziali in territorio extraurbano”, inserite con la variante tematica n° 2 al PI approvata con DCC n° 28 del 28/09/2018.

L'art. 7bis comma 6 lett. c) delle NT del PI vigente aggiornato con la variante n° 2 dispone infatti *“nel caso di non attuazione dell'intervento previsto sul “lotto libero” entro 5 anni dall'approvazione del piano degli Interventi o comunque della variante che ha previsto il lotto libero, la validità della previsione urbanistica decade”*. Tali previsioni urbanistiche non sono ancora decadute perché il termine di cinque anni dall'approvazione scade il 28/09/2023.

Poiché la variante generale al PI interviene operando una sistematica ridefinizione delle previsioni urbanistiche previgenti, il termine temporale di 5 anni (28/09/2023) riferito alle previsioni di edificazione puntuale su lotto libero inserite con la variante n° 2 al PI viene interrotto e riprende a decorrere a partire dall'approvazione della variante generale al PI (variante n° 6).

Alla scadenza del suddetto nuovo termine quinquennale, per le aree non pianificate, fino ad una nuova disciplina urbanistica attribuita dal Comune mediante variante, andranno nuovamente applicate le disposizioni dell'articolo 33 della LR n° 11/2004.

7.6. La perequazione

L'istituto della perequazione è stato previsto a livello regionale solo nel 2004, nella LR n° 11/2004, la quale ha previsto anche gli istituti del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Il PAT di Castello di Godego, approvato nell'anno 2016, ha previsto la possibilità di applicare nel PI la perequazione urbanistica disponendo, in linea generale, che la perequazione urbanistica venga applicata in modo da ottenere, oltre che un più equo trattamento tra i vari proprietari interessati dalle scelte di pianificazione, anche un ritorno a favore del territorio e della sua comunità, di una quota dell'incremento di valore complessivo degli immobili interessati dalle previsioni urbanistiche perequate.

Nell'anno 2014 sono intervenute le nuove disposizioni nazionali di cui all'art. 17 DL 133/2014, convertito con Legge 164/2014 (legge sblocca Italia), che ha modificato l'art. 16 del DPR n° 380/2001, inserendo come obbligatorio il nuovo "contributo straordinario" come percentuale non inferiore al 50% del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Tale contributo di fatto interviene nell'ambito della perequazione urbanistica, fornendole legittimazione giuridica e stabilendo le principali regole per la sua applicazione.

Sempre l'art. 16 del DPR n° 380/2001 al comma 4bis prevede inoltre che "Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali". Tale disposizione va intesa nel senso che sono fatte salve diverse previsioni e modalità di applicazione della perequazione nei piani urbanistici già vigenti. Il contributo straordinario non infatti è aggiuntivo alle altre forme perequative eventualmente stabilite dal previgente PRG per come confermate dal PI.

Il PRG di Castello di Godego redatto negli anni novanta ed approvato dalla Giunta regionale con DGR n° 2482 del 28/07/2000, aveva previsto una forma di perequazione sulle principali aree di trasformazione residenziale e produttiva mediante schede normative che comprendevano aree contigue ed anche aree non contigue ubicate in vari ambiti del territorio comunale (la perequazione cosiddetta "ad arcipelago").

Tali schede norma prevedevano una specifica conformazione dell'edificato privato e la localizzazione delle aree pubbliche. Le carature urbanistiche edificabili ad uso privato, in termini di superficie lorda di pavimento, erano ottenute attraverso la realizzazione delle superfici di uso pubblico.

Buona parte delle previsioni delle schede norma perequative sono state realizzate sia negli ambiti a destinazione produttiva sia a destinazione residenziale attraverso l'approvazione di strumenti urbanistici attuativi convenzionati.

Le aree di trasformazione con previsioni perequative che sono rimaste inattuata alla data del 22/10/2021, a causa del decorso del termine di decadenza quinquennale di cui all'articolo 18, comma 7 LR n° 11/2004, sono diventate aree non pianificate.

La variante generale al PI ha ripianificato le suddette aree confermando buona parte delle previsioni perequative introdotte dal PRG in quanto introdotte in epoca antecedente l'entrata in vigore del DL 133/2014, convertito con la L n° 164/2014 che ha introdotto il "contributo straordinario di costruzione".

Sulle aree perequate in questione sono state introdotte le sole modifiche necessarie a trattare in maniera sistematica e più comprensibile le previsioni perequative già vigenti, mantenendo in quasi tutti i comparti le medesime capacità edificatorie complessive e le quote di servizi da cedere al comune. In qualche caso è stata prevista la possibilità di monetizzare una quota delle aree per servizi in luogo della loro cessione. In ogni caso nel rispetto degli standard minimi di legge.

L'applicazione della perequazione, nella forma di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n° 380/2001, avverrà nel PI per i nuovi interventi di trasformazione da definire attraverso gli accordi di pianificazione di cui all'art. 6 LR n° 11/2004 oppure in maniera più puntuale negli interventi in diretta attuazione dello stesso al momento della determinazione del contributo di costruzione nella fase di formazione dei titoli abilitativi edilizi per le aree che hanno avuto delle valorizzazioni a causa di nuove previsioni urbanistiche o interventi in deroga, approvati dopo l'entrata in vigore del DL 133/2014 (convertito con la Legge 164/2014).

7.7. Nuove aree di trasformazione con accordi di pianificazione

Nella variante generale al PI non sono state individuate nuove aree di trasformazione ma sono state confermate quelle già previste nel previgente PRG.

Dopo l'approvazione della variante generale al PI, eventuali proposte di accordo di pianificazione che pervenissero al Comune, prevedendo nuove aree di trasformazione, saranno inserite nel PI attraverso l'adozione di specifiche varianti parziali, solo previa sottoscrizione, da parte dei proprietari proponenti e del Comune di Castello di Godego, di un accordo di pianificazione secondo le procedure di cui all'art. 6 della LR n° 11/2004.

Gli accordi che verranno recepiti nel PI costituiranno parte integrante del PI stesso e rimarranno soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi saranno recepiti con i provvedimenti di adozione delle specifiche varianti al PI e saranno condizionati alla conferma delle loro previsioni in fase di approvazione.

Gli accordi di pianificazione recepiti nel PI ai sensi dell'art. 6 LR n° 11/2004, sottoscritti dall'Amministrazione comunale e dai privati proponenti con atto notarile registrato e trascritto, saranno perimetrati nelle cartografie di piano e riportati in uno specifico elaborato "Schede normative degli accordi di pianificazione". Tale elaborato verrà aggiornato in occasione dell'approvazione di ogni variante parziale al PI.

7.8. Piani Urbanistici Attuativi decaduti. Abrogazione con attribuzione della disciplina per interventi in diretta attuazione del PI

Per i piani urbanistici attuativi in cui sono state già completamente realizzate e cedute al Comune le opere di urbanizzazione (o istituito il vincolo di uso pubblico), con edificazione quasi completa delle capacità edificatorie e che risultano decaduti per decorrenza dei termini di validità, è stata prevista l'abrogazione e la sostituzione della disciplina previgente con la nuova disciplina del PI.

Le aree sono state classificate come zone B, C1, D1 o D2, estrapolando le strade e le aree per servizi.

Per i lotti non ancora costruiti sono state previste edificabilità puntuali su lotto libero su cui intervenire in diretta attuazione del PI. Ad ogni lotto è stata attribuita la capacità edificatoria prevista nei piani attuativi abrogati, mediante indicazione puntuale sul Repertorio Normativo dei lotti.

Eventuali prescrizioni generali o puntuali contenute nelle NT o negli elaborati dei vari PUA sono state esaminate e, quando ritenute ancora attuali, sono state riportate come prescrizione nel Repertorio Normativo delle zone o nel Repertorio Normativo dei lotti.

L'elenco dei PUA vigenti è contenuto nell'allegato "C1" alla presente relazione.

L'elenco dei PUA per i quali il PI ha previsto l'abrogazione è contenuto nell'art. 143 delle NTO e nell'allegato "C2" alla presente relazione.

Gli allegati "C1" e "C2" dovranno essere mantenuti costantemente aggiornati in occasione dell'approvazione di nuovi PUA o di abrogazione di PUA Vigenti.

7.9. Aree produttive non ampliabili da riconvertire

Le zone che il previgente PRG classificava come ZTO D per insediamenti artigianali e industriali e che il PAT, in adempimento alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 15 delle NT del PTCP, ha indicato come da riconvertire o da riclassificare ad altri usi, sono state classificate dal PI, in parte come ZTO DR Aree produttive non ampliabili da riconvertire, in parte come ZTO D2 insediamenti commerciali ed in parte ad altre destinazioni compatibili con il contesto.

Le nuove destinazioni delle zone DR saranno definite con variante al PI da adottarsi anche a seguito di accordo di pianificazione pubblico privato di cui all'art. 6 LR n° 11/2004. I criteri da adottarsi per la definizione delle nuove destinazioni sono definiti dal comma 1 dell'art. 13 delle NT del PTCP.

Per i fabbricati esistenti nelle zone DR sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3 DPR n° 380/2001, senza aumento del numero delle unità immobiliari ed insediamento di nuove attività produttive, fatta salva la possibilità di applicare la procedura di sportello unico per le attività produttive (SUAP) di cui alla LR n° 55/2012, comunque nel rispetto delle invarianti di natura geomorfologica, ambientale e paesaggistica, storico – culturale nonché della compatibilità geologica ai fini urbanistici.

Nelle zone produttive DR sono comunque transitoriamente fatte salve, per l'arco di validità delle rispettive convenzioni, le previsioni dei PUA vigenti.

7.10. Attività produttive in zona impropria

Le attività produttive in zona impropria sono state disciplinate nel previgente PRG distinguendo le attività da confermare, le attività da bloccare e le attività da trasferire.

Il nuovo PI ha individuato le attività produttive esistenti in zona impropria classificandole in una delle seguenti categorie:

- a) Attività produttive/commerciali in zona impropria puntualmente individuate dal PI come incompatibili da trasferire per le quali, a causa degli elevati impatti esercitati sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale, viene programmato il trasferimento in zona propria.
- b) Attività produttive/commerciali in zona impropria insediate in zone ove tali destinazioni non sono ammesse o che superano, per le zone a destinazione residenziale, il limite indicato all'art. 71 comma 4 delle NTO.

Sulle attività insediate in zona impropria che non comportano elevati impatti sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale in cui ricadono restano comunque applicabili le disposizioni sullo sportello unico per le attività produttive (SUAP) ai sensi della LR n° 55/2012.

Per le attività produttive in zona impropria che comportano elevati impatti sul contesto insediativo, naturalistico e ambientale in cui ricadono è stato previsto il trasferimento in zona propria.

Per gli immobili con attività produttive da dismettere è stata prevista l'applicazione della disciplina sulla riqualificazione edilizia ed ambientale di opere incongrue o elementi di degrado o per la riqualificazione urbana di ambiti urbani degradati, definita in adempimento alla LR n° 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e alla LR n° 14/2019 sulla riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio.

In caso di dismissione delle attività produttive esistenti in zona impropria è stato vietato l'insediamento di nuove attività produttive. Il Consiglio comunale, su richiesta degli aventi titolo, potrà consentire l'insediamento di una nuova attività produttiva, in luogo di quella precedentemente dismessa, sulla base di una specifica valutazione sugli impatti che questa potrebbe avere sul contesto ambientale e sulla viabilità. Qualora per le caratteristiche degli immobili o per gli impatti negativi che sarebbero generati non sia possibile consentire l'insediamento di una nuova attività, il Consiglio comunale potrà altresì valutare l'opportunità di classificare, mediante variante urbanistica, gli immobili esistenti come opere incongrue o elementi di degrado per l'applicazione delle specifiche disposizioni previste dalla LR n° 14/2019.

7.11. Gli ambiti di edificazione diffusa

La perimetrazione e la disciplina dei nuclei residenziali in territorio extraurbano ricadenti negli ambiti di edificazione diffusa del PAT è stata inserita nel PI con la variante tematica n° 2, approvata con DCC n° 28 del 28/09/2018.

Sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti all'interno degli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PAT, nella variante al PI n° 2 sono stati perimetrati e classificati come ZTO C1.1 "nuclei residenziali in territorio extraurbano" gli ambiti già dotati delle principali opere di urbanizzazione e che rientrano nei parametri dimensionali previsti dal PAT.

È stata introdotta una specifica disciplina per il loro recupero e riqualificazione che può essere così sintetizzata:

- limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta ed allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa;
- individuazione di lotti liberi con capacità edificatoria unitaria non superiore a 800 mc lordi, consentendo comunque gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 nonché, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione della variante n° 6 al PI, con tipologia uni-bifamiliare, anche per piani sovrapposti, ampliamenti per un volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800 per ciascuna unità abitativa, oppure, in alternativa, l'aumento volumetrico del 20% fino ad un massimo di mc 150 per unità abitativa, con il limite massimo di n° 4 alloggi complessivi;
- obbligo di non creare una seconda fila di lotti. Nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni possono avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi "lotti liberi" in adiacenza a lotti di seconda fila già edificati;
- obbligo di evitare la formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario.

La perimetrazione delle zone C1.1 è stata effettuata includendo le aree di pertinenza degli edifici, seguendo gli elementi naturali o artificiali esistenti (recinzioni, filari, viabilità ed idrografia) ponendo la perimetrazione sul limite tra le pertinenze dell'edificato e l'area agricola (spesso coincidente con il confine di proprietà), evitando di includere ampie aree tutt'ora coltivate ad uso agricolo. Sono state incluse modeste porzioni di territorio agricolo per consentire gli ampliamenti o le nuove edificazioni previste sui lotti liberi.

Dalla perimetrazione sono stati generalmente esclusi, gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola e le attività produttive che per dimensioni, caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie, ecc., non risultano compatibili con la residenza.

È stata prevista la possibilità di demolizione - ricostruzione e accorpamento di edifici non residenziali anche con cambio d'uso.

Gli interventi puntuali di nuova edificazione sono individuati in presenza di "lotti liberi". I lotti già edificabili nel previgente PRG sono stati in genere riconfermati mentre per i nuovi lotti liberi è stata prevista una edificabilità massima di 800 mc.

Le nuove edificazioni su lotto libero sono state previste, in coerenza con gli obiettivi del PAT, per rispondere ad esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con obbligo di sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a soggetti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado.

Inoltre, al fine di evitare il consumo di capacità edificatoria disponibile e poterla utilizzare per dare risposta anche in futuro alle esigenze abitative di carattere familiare, è stato previsto che, nel caso di non attuazione dell'intervento previsto sui lotti liberi entro 5 anni dall'approvazione del PI che disciplina gli ambiti di "edificazione diffusa", la validità della previsione urbanistica decade.

Con la variante generale al PI (variante n° 6) i lotti liberi soggetti alla decadenza quinquennale prevista nella variante al PI n° 2, che avrà effetto il 04/12/2023, sono da considerarsi reiterati se confermati negli elaborati della variante generale e la decadenza quinquennale verrà computata a partire dalla data della sua entrata in vigore.

L'elenco dei lotti liberi presenti all'interno delle zone C1.1 è contenuto nel Repertorio normativo dei lotti liberi.

7.12. La riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio

Per promuovere la riqualificazione edilizia e urbana il PI assume come riferimento le indicazioni della LR n° 14/2019, che al Titolo III prevede incentivi per gli interventi di riqualificazione edilizia, ambientale ed urbanistica attraverso un articolato sistema di incrementi volumetrici attribuiti come premialità crescente a fronte di elevati livelli di qualità tecnologica, di sostenibilità ecologica ed energetica (uso di fonti di energia rinnovabile) e di sicurezza degli edifici.

Il PI integra nel proprio corpo normativo le indicazioni della LR n° 14/2019 specificando, in particolare negli interventi sulle unità edilizie di valore culturale, i casi in cui sono consentiti gli ampliamenti previsti dagli artt. 6 e 7 e le modalità di esecuzione, anche attraverso specifiche schede normative.

Il PI, nell'ambito delle finalità di contenimento di consumo di suolo, individua le opere incongrue e gli elementi di degrado come definiti dall'art. 2 comma 1 lett. f) della LR n° 14/2017 per sottoporli agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'art. 5 LR n° 14/2017 prevedendo:

- la demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale, con attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

Le aree ove sono presenti opere incongrue ed elementi di degrado, come definiti dall'art. 2 comma 1 lett. f) della LR n° 14/2017, ubicate in ambiti urbani, sono classificate nel PI come zone "Cru - di riqualificazione urbana per uso residenziale", al fine di sottoporre gli immobili ad interventi di riqualificazione edilizia e di riconversione delle destinazioni d'uso in coerenza con il contesto in cui si

trovano. I parametri edilizi per la riconversione fanno riferimento alle modalità di determinazione del "Dato Dimensionale Convenzionale" di cui alla DGR n° 263/2020.

Nel caso la consistenza dei volumi recuperati sia superiore a mc 2.000 è prescritta la previa approvazione di un piano urbanistico attuativo.

7.13. Il credito edilizio e la compensazione urbanistica

Nel PI di Castello di Godego è stata prevista la possibilità di utilizzare capacità edificatorie derivanti dal credito edilizio di cui all'art. 36 LR n° 11/2004 e cioè di una capacità edificatoria riconosciuta a seguito di compensazioni urbanistiche o a seguito della realizzazione di interventi di riqualificazione.

Le compensazioni urbanistiche sono state previste per le aree assoggettate a vincoli espropriativi, per le quali il PI ha previsto l'attribuzione di diritti edificatori, espressi attraverso un "indice di edificabilità compensativo", che genera un credito edilizio da utilizzare su altre aree destinate a edificazione, a fronte della cessione al comune delle aree corrispondenti.

La LR n° 14/2019 "Veneto 2050" ha ampliato l'istituto del credito edilizio creando la sottocategoria dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), ottenibili attraverso l'eliminazione di opere incongrue e di elementi di degrado, con ripristino di suolo naturale e seminaturale.

Questo tipo di crediti edilizi, derivante da interventi di riqualificazione ambientale del territorio, non comporta la cessione o l'asservimento dei suoli all'uso pubblico, ma l'istituzione di un vincolo di inedificabilità decennale.

L'individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, la cui demolizione può generare crediti edilizi da rinaturalizzazione, viene eseguita mediante la redazione di una specifica variante urbanistica al PI, che va ripetuta ogni anno previa pubblicazione, da parte del comune, di uno specifico avviso pubblico con il quale si invitano gli aventi titolo a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui, come previsto all'art. 4 commi 2 e 3 della LR n° 14/2019.

La variante generale al PI di Castello di Godego contiene già l'adeguamento alla nuova LR n° 14/2019. Il primo avviso pubblico previsto dal comma 3 art. 4 LR n° 14/2019 è stato infatti pubblicato il 10/09/2020, come descritto al precedente cap. 4.2.

Il PI ha individuato alcuni immobili la cui demolizione genera Credito Edilizio (CE) di tipo ordinario. Si tratta di immobili da demolire in quanto ricadenti all'interno di ambiti di tutela di beni culturali e non coerenti con il contesto in cui sono collocati. Per questi interventi che presentano un particolare interesse pubblico dovuto alla presenza di beni culturali è stata prevista la possibilità di ottenere un incentivo premiale da rendere operativo attraverso specifici provvedimenti come indicato all'art. 70 delle NTO.

Per rendere operativo in materia strutturale l'utilizzo del credito edilizio all'interno del PI è stato previsto, per la maggior parte delle aree edificabili consolidate e per quelle di urbanizzazione programmata, l'attribuzione di un "Indice di atterraggio di crediti edilizi", che rappresenta la quantità massima di superficie o di volume edificabile all'interno delle superfici fondiarie mediante l'utilizzo del credito edilizio. L'indice di atterraggio di crediti edilizi è aggiuntivo all'indice di edificabilità proprio delle singole ZTO previsto dal PI.

Va ricordato che il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato in applicazione degli interventi di cui agli artt. 6 e 7 della LR n° 14/2019, quindi anche per interventi in deroga e con le premialità previste dall'art. 7, ma solo all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dalla variante n° 1 al PAT.

Il credito edilizio potrà anche essere utilizzato, con maggiore elasticità rispetto agli indici predefiniti, all'interno di previsioni urbanistiche da perfezionare attraverso accordi di pianificazione.

Per l'annotazione dei crediti edilizi è stato predisposto il registro dei crediti edilizi (RECREDE) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) LR n° 11/2004, sulla base dello schema tipo allegato alla DGR n° 263/2020, comprensivo della sezione dei crediti edilizi ordinari (CE) e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

Per la gestione dei crediti edilizi è stato inoltre predisposto il Regolamento per la gestione dei crediti edilizi, il quale riprende le indicazioni delle linee guida approvate con la DCC n° 18/2020.

7.14. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi

L'art. 4 comma 1 della LR 23/12/2019 n° 51 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi" prevede che i comuni adeguino i propri strumenti urbanistici entro 120 giorni dall'entrata in vigore della legge stessa.

La variante al PI recepisce i contenuti della nuova legge regionale sul recupero dei sottotetti, sostitutiva della precedente omonima dell'anno 1999 inserendo nell'art. 108 delle NTO alcune esclusioni in merito agli interventi sugli edifici classificati come beni culturali o ricadenti in zone a servizi pubblici.

7.15. La disciplina degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

La disciplina dei nuclei residenziali in territorio extraurbano ricadenti negli ambiti di edificazione diffusa del PAT è stata inserita nel PI con la variante tematica n° 2, approvata con DCC n° 28 del 28/09/2018.

Per gli edifici di modesta entità, ricadenti in zona agricola, che rientrano nella fattispecie di cui all'art. 43 comma 2 lett. d) della LR n° 11/2004 i quali, per varie ragioni, non risultano più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, è stata prevista la possibilità di recupero con modifica della destinazione d'uso a fini abitativi.

La riconversione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola non opera però automaticamente e non riguarda tutti gli annessi che si trovano o potrebbero in futuro trovarsi in tale condizione ma riguarda esclusivamente quelli valutati attraverso una specifica scheda normativa.

La modifica di destinazione d'uso per utilizzazioni diverse da quelle agricole e senza ampliamento, è ammessa esclusivamente per gli edifici che rispettano le condizioni previste dalle Norme Tecniche del PAT.

Questi interventi di riconversione sono previsti per rispondere ad esigenze abitative di ordine familiare con obbligo di sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione, nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso

di costruire, a soggetti non appartenenti al nucleo familiare del richiedente o con rapporto di parentela oltre il terzo grado.

Gli interventi degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola sono disciplinati da schede normative contenute nell'elaborato "P6 – Schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola".

7.16. Il sistema dei servizi

Per garantire un adeguato livello della qualità della vita e degli insediamenti il PI prevede e localizza un'adeguata dotazione di aree per servizi, in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

Le aree per servizi possono essere attuate per iniziativa pubblica o su autonoma iniziativa privata delle previsioni del PI aventi natura conformativa.

In via generale le attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico, localizzati o prescritti puntualmente dal PI, che concorrono al soddisfacimento dello standard minimo di legge comprendono la Zona Fa (servizi per l'istruzione), la Zona Fb (servizi di interesse comune civili e religiosi), la Zona Fc (aree attrezzate a verde, parco, gioco e sport) e la Zona Fd (parcheggio).

L'indicazione negli elaborati del PI delle varie tipologie e destinazioni a servizi ha valore indicativo. L'art. 84 delle NTO del PI prevede infatti che la destinazione specifica delle singole aree può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale, ferme restando le quantità minime richieste.

Il PI individua e classifica come zone tipo "F" anche le aree destinate ad attrezzature di interesse generale che concorrono al miglioramento complessivo dell'offerta di servizi sul territorio ma che, salvo diversa puntuale indicazione, non concorrono al soddisfacimento dello standard minimo di legge.

Le zone "F" sono identificate, nelle tavole di progetto del PI in scala 1: 2.000, attraverso un'etichetta che riporta il codice di zona e il progressivo numerico ed elencate nel Repertorio Normativo delle zone. Le zone F di modesta consistenza sono rappresentate solo con campitura grafica.

Nelle zone F in cui il PI prevede l'organizzazione interna (viabilità, percorsi o utilizzazioni) questa ha, salvo diversa specifica indicazione puntuale, valore orientativo e non prescrittivo.

L'elaborato "V1 – Verifica del dimensionamento: Individuazione delle zone a servizi – scala 1:10.000" individua le zone F distinguendo quelle che concorrono al soddisfacimento dello standard minimo di legge in ragione delle diverse destinazioni d'uso (residenziale, produttiva, commerciale) da quelle che non costituiscono standard.

Nella tabella "1.1: Riepilogo superfici zone F" contenuta nell'elaborato "V0 – Verifica del dimensionamento: Relazione", sono rappresentate per tutte le zone a servizi le superfici e il loro stato di attuazione.

7.17. Territorio agricolo

Il PI vigente, derivato dal vecchio PRG, è stato redatto in vigore della LR n° 61/1985 - norme per l'assetto e l'uso del territorio, ed in particolare della LR n° 24/1985 - tutela ed edificabilità delle zone agricole, la quale prevedeva all'art. 11 - indirizzi urbanistici, l'obbligo per i comuni di individuare nel proprio Piano Regolatore Generale, le zone agricole, suddividendolo poi in sottozone. All'interno delle varie sottozone la LR n° 24/1985 indicava poi gli interventi ammessi.

Con la LR n° 11/2004 la Regione Veneto ha modificato la disciplina urbanistica per le zone rurali, abrogando la LR n° 24/1985, ammettendo nelle stesse (art. 44 comma 1) *"esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole produttive"*,... *"sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola"* (art. 44 comma 2) e in presenza di specifici requisiti imprenditoriali, con piano aziendale approvato.

Nei commi successivi dell'art. 44 sono inserite poi varie deroghe ai principi generali di cui ai commi 1 e 2 attraverso una normativa operativa molto dettagliata e direttamente applicabile agli interventi edilizi, integrata anche da vari atti d'indirizzo, alla quale la pianificazione comunale deve di fatto uniformarsi.

Anche con la nuova Legge Regionale quindi la maggior parte degli interventi (quelli sull'edificazione in territorio agricolo) sono già regolati dalla norma regionale lasciando alla pianificazione comunale il compito di individuare (art. 43):

- gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
- gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti fisici alla nuova edificazione ed alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio;
- gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
- le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale;
- ecc..

Ad esclusione di quanto già disciplinato dalla LR n° 11/2004 e dai vari atti di indirizzo per le zone agricole, la normativa regionale affida pertanto al Comune la definizione di una disciplina urbanistica, suddivisa tra PAT e PI, che tenga conto delle caratteristiche territoriali e degli obiettivi che si intendono raggiungere in termini di tutela e valorizzazione del territorio rurale, che va inteso non solamente per la sua funzione economico-produttiva, ma anche per la funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario nelle sue molteplici e stratificate tipologie, dell'equilibrio ecologico e naturalistico.

In questo contesto il PAT di Castello di Godego affida al PI, per quanto riguarda il territorio agricolo, varie azioni di tutela ed azioni strategiche riportate nella Parte V del Capo IV del Titolo II delle Norme Tecniche del PAT.

Sulla base delle indicazioni del PAT, nel nuovo PI si è provveduto a ripartire il territorio agricolo nelle seguenti zone:

- Zona E.a) agricole;
- Zona E.b) agricole periurbane e intercluse;

- *zona E.c) agricole di buona integrità ambientale e paesaggistica.*

Le zone E.a) agricole, sono caratterizzate dalla prevalente utilizzazione agricola produttiva.

Le Zone E.b) agricole periurbane e intercluse, sono costituite dagli ambiti posti tra i margini della città consolidata ed il territorio rurale, con funzione di ammortizzazione e transizione per la ridefinizione paesaggistica dei margini urbani, la salvaguardia ecologica e ambientale e la sicurezza idraulica delle aree urbane e la protezione dei caratteri rurali, garantendo nel contempo l'esercizio non conflittuale delle attività agricole rispetto alla residenzialità.

La zona E.c) agricole di buona integrità ambientale e paesaggistica comprendono le aree agricole caratterizzate dalla presenza dei Prai di Castello di Godego (ZPS IT3240026) e del Torrente Avenale, le aree circondanti il "Recinto fortificato, ad aggere di terra, circondato da vallo di epoca romana, presumibilmente tardo imperiale" detto "le Motte", individuate dal PAT con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico agronomiche e di integrità fondiaria del territorio, non occupate in tutto od in parte da preesistenze edificatorie. Esse sono finalizzate alla salvaguardia ecologica e ambientale degli elementi che le caratterizzano. Gli interventi sono diretti al mantenimento ed accrescimento della complessità e diversità degli ecosistemi naturali e rurali, al rafforzamento e alla riconnessione di parti discontinue della Rete Ecologica, alla valorizzazione del paesaggio rurale, alla promozione della presenza delle aziende agricole multifunzionali orientate ad un uso ambientalmente sostenibile del territorio rurale, favorendo l'agricoltura di prossimità e la fruizione a scopo ricreativo, didattico-culturale e sociale.

All'interno delle varie zone agricole si è poi provveduto a verificare l'eventuale presenza di allevamenti zootecnici intensivi o di consistenza rilevante, per i quali definire le fasce di rispetto sulla base dell'Atto di Indirizzo di cui all'art. 50 lettera d – Edificabilità zone agricole, della LR n° 11/2004.

Sono state introdotte delle norme generali valide per tutto il territorio agricolo e delle norme specifiche per le varie zone sulle quali, in base alla loro caratterizzazione, è stata esclusa la possibilità di eseguire determinati interventi di trasformazione.

Nelle nuove Norme per il territorio agricolo è stata inoltre aggiornata la disciplina per gli allevamenti zootecnici di tutte le tipologie, dai piccoli allevamenti ad uso familiare a quelli classificabili tra le strutture agricole produttive agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Le regole da rispettare per gli insediamenti prevedono, ove possibile che gli interventi edificatori siano collocati negli ambiti a minor grado di tutela ambientale e paesaggistica ed in aree contigue a quelle già edificate, rispettando la partizione agraria storica costituita dai fossi con siepi campestri da entrambi i lati e dai prati stabili.

Per gli interventi di nuova edificazione sono stati definiti tipologia e caratteristiche costruttive degli edifici e l'obbligatorietà di prevedere interventi coerenti con i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne e dai corsi d'acqua.

È stata prevista la disciplina per la realizzazione di modesti manufatti accessori realizzati in legno, privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

Tutti gli interventi devono evitare l'eliminazione delle siepi campestri esistenti, prevedendo, ove ciò non sia possibile, una adeguata compensazione ambientale da eseguire preferibilmente lungo i margini degli insediamenti verso il territorio agricolo, da progettare con la doppia funzione di mitigazione sia ambientale che paesaggistica.

7.18. Rete ecologica, barriere ed opere di mitigazione

Il PI individua la rete ecologica costituita dalle aree di connessione naturalistica dotate di sufficiente estensione e naturalità, essenziali per la migrazione, la distribuzione geografica e lo scambio genetico di specie vegetali e animali, con funzione di protezione ecologica attuata filtrando gli effetti dell'antropizzazione.

Le componenti strutturali della rete ecologica che interessa il territorio comunale, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 35 delle NT del PTCP, sono le seguenti:

- a) Le aree nucleo (Core area): aree centrali entro le quali mantenere nel tempo le specie guida delle popolazioni animali e/o vegetali;
- b) Le aree di connessione naturalistica che comprendono:
 - i) Le aree di completamento delle aree nucleo;
 - ii) Le buffer zone: fasce-tampone di protezione mirate a ridurre i fattori di minaccia alle aree nucleo ed ai corridoi;
- c) I corridoi ecologici: fasce di connessione mirate a consentire lo scambio di individui tra le aree nucleo, che comprendono:
 - i) Corridoi principali, che si diramano da nord verso sud del territorio provinciale;
 - ii) Corridoi secondari, che connettono trasversalmente i rami della rete principale;
- d) I varchi: strettoie esistenti nella rete ed aree in cui sono in atto processi dinamici di occlusione;
- e) Le stepping zone o isole ad elevata naturalità, che comprendono i parchi urbani, i giardini e parchi di ville storiche e le formazioni naturaliformi presenti in area agricola.

Il PI ha individuato sul territorio le varie componenti della rete ecologica precisandone perimetri ed areali rispetto alle più generiche indicazioni derivanti dal PAT.

7.19. Sistema infrastrutturale e della mobilità

Il PI ha ridisegnato la viabilità esistente sulla base delle aree di circolazione stradale di proprietà pubblica o di uso pubblico, individuando le fasce di rispetto in zona agricola.

Il PI prevede, nell'arco temporale della sua validità, la realizzazione di alcune opere viarie, riportando in cartografia le previsioni dei rispettivi progetti delle opere pubbliche provinciali e regionali integrate da previsioni di iniziativa dell'Amministrazione comunale, necessarie per completare il quadro di connessioni tra i diversi livelli della rete stradale, in particolare per la realizzazione della Superstrada a pedaggio Pedemontana Veneta e del sottopasso ferroviario necessario per la chiusura del passaggio a livello su via Chioggia.

Le nuove opere viarie hanno comportato anche l'indicazione delle rispettive fasce di rispetto.

Il PI integra e completa la rete di piste pedonali e/o ciclabili ed i percorsi di interesse ambientale principali individuati dal PAT, riporta i percorsi ciclabili esistenti e di progetto. Distingue le piste ciclabili di progetto che non hanno un progetto di opera pubblica approvato, prevedendo l'ubicazione in maniera indicativa attraverso una grafia di tipo linea che ha valore conformativo, dalle piste ciclabili che hanno un progetto di opera pubblica approvato o corrispondenti atti convenzionali, indicando gli areali interessati all'esecuzione delle opere.

La variante n° 6 ha previsto in particolare l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le aree indicate nel piano particellare d'esproprio allegato allo studio di fattibilità per la realizzazione della pista ciclabile lungo via Chioggia, approvato con deliberazione della Giunta comunale n° 84 del 08/11/2018.

7.20. L'aggiornamento dei documenti del PI

Per l'aggiornamento degli elaborati del PI che si rendono necessari a seguito dell'approvazione di norme speciali, progetti o pianificazioni aventi valore di variante automatica del PI e nei soli casi in cui non residui in capo al comune alcuna facoltà di valutazione o decisione discrezionale in ordine all'applicazione di una norma, progetto o atto di pianificazione di livello sovraordinato o l'effetto dei medesimi non sia subordinato al recepimento nel PI, è stato previsto che l'aggiornamento dei documenti sia effettuato d'ufficio senza variante al PI, attraverso una apposita determinazione dirigenziale.

8. Dimensionamento

8.1. Capacità insediativa residenziale del PI

La verifica del dimensionamento del PI viene eseguita riprendendo i valori risultanti dal dimensionamento eseguito per la redazione del PAT che ha dimensionato il fabbisogno abitativo decennale sulla base:

- dell'aumento del numero di nuclei familiari dovuto all'incremento della popolazione;
- dell'aumento del numero di nuclei familiari dovuto alla suddivisione dei nuclei esistenti;
- del fabbisogno edilizio per attività compatibili di servizio alla residenza;

La volumetria residenziale complessiva necessaria per soddisfare le esigenze abitative, comprensiva delle attività di servizio è stata determinata dal PAT in 301.500 mc.

Tale volumetria è costituita dalla capacità insediativa residenziale teorica residua, ancora edificabile nel PI (ex PRG) e quella virtuale a disposizione, che il PI può conformare attraverso varianti.

Nella sottostante tabella viene riportata la capacità insediativa residenziale virtuale disponibile per la redazione del PI, suddivisa per ATO (dati desunti dagli artt. 127-128-129-130-131 della NT del PAT).

Tabella 8.1.1: Capacità insediativa residenziale complessiva da PAT

ATO		CAPACITA' INSEDIATIVA		
n°	Denominazione	Volumetria edificabile residua da PRG	Volumetria virtuale prevista dal PAT	Totale PRG + PAT
		mc	mc	mc
AA1	Prai – Muson dei Sassi	1.000	10.000	11.000
AG1	Le Motte – Moranda – Giaretta	20.000	25.000	45.000
IR1	Castello di Godego	55.000	102.500	157.500
IP1	ZI – Via Chioggia	500	10.000	10.500
IP2	ZI – Via Trento – Ferrovia	2.500	75.000	77.500
TOTALE		79.000	222.500	301.500

Per eseguire la verifica della capacità insediativa residenziale virtuale residua è necessario calcolare la capacità insediativa teorica complessiva presente nella variante generale al PI e confrontarla con quella indicata dal PAT.

Tale modalità di verifica, estesa a tutte le aree edificabili previste nella variante generale al PI, è necessaria in quanto la variante ha comportato una completa e generale revisione della zonizzazione e degli indici di edificabilità dei vari ambiti edificabili.

Una modalità di verifica di tipo puntuale e comparativa rispetto al PI previgente, non sarebbe comunque praticabile considerata l'entità e la numerosità delle variazioni apportate, anche di minima consistenza.

La modalità di verifica applicata consente inoltre una più precisa verifica della capacità insediativa teorica impegnata nel PI rispetto a quella residua del previgente PRG indicata nel PAT, perché estesa a tutti gli ambiti edificabili distinguendo quelli che presentano capacità edificatoria effettivamente edificabile da quelli oramai saturi.

La verifica così elaborata comprende anche la capacità insediativa residenziale teorica derivante dai principali interventi di riqualificazione urbana che prevedono il cambio d'uso per la destinazione residenziale.

Nella tabella che segue viene riportata la capacità insediativa residenziale teorica e gli abitanti teorici per ogni singolo ATO calcolati in occasione dell'adozione della variante generale al PI. I dati sono stati desunti allegato 1 "Calcolo della capacità insediativa residenziale teorica e quantificazione del fabbisogno di aree per servizi alla residenza" all'elaborato "V0 – Verifica del dimensionamento" il quale contiene il calcolo della capacità insediativa residenziale teorica, distinta per singola ZTO.

Tabella 8.1.2: Capacità insediativa residenziale teorica del PI per ATO

ATO		Nuova cubatura residenziale realizzabile	Nuovi abitanti teorici
n°	Denominazione	(mc)	(ab)
AA1	Prai – Muson dei Sassi	3.000	20
AG1	Le Motte – Moranda – Giaretta	36.927	327
IR1	Castello di Godego	68.511	483
IP1	ZI – Via Chioggia	600	4
IP2	ZI – Via Trento – Ferrovia	25.345	239
TOTALE		134.384	1.073

Il totale degli abitanti teorici del PI è di n° 8.302 abitanti (somma degli abitanti insediati al 31/12/2021, pari a 7.229 abitanti, più i nuovi abitanti teorici previsti dal PI, pari a 1.073).

La sottostante tabella rappresenta la capacità insediativa residenziale virtuale disponibile per le future varianti al PI.

Tabella 8.1.3: capacità insediativa residenziale virtuale disponibile per future varianti al PI

ATO		RESIDENZA		
n°	Denominazione	Capacità insediativa prevista dal PAT	Carico insediativo conformato (PRG+PI)	Capacità insediativa virtuale disponibile per future varianti al PI
		(mc)	(mc)	(mc)
AA1	Prai – Muson dei Sassi	11.000	3.000	8.000
AG1	Le Motte – Moranda – Giaretta	45.000	36.927	8.073
IR1	Castello di Godego	157.500	68.511	88.989
IP1	ZI – Via Chioggia	10.500	600	9.900
IP2	ZI – Via Trento – Ferrovia	77.500	25.345	52.155
Crediti edilizi		-	-	-
TOTALE		301.500	134.384	167.116

Capacità insediativa virtuale residenziale disponibile per le future varianti al PI è pari a **167.116 mc**.

Nell'allegato "F - Verifica dimensionamento" alla presente relazione sono contenuti i dati necessari a mantenere la contabilità della capacità insediativa residenziale virtuale disponibile per future varianti al PI.

L'allegato "F" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI o in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

8.2. Capacità insediativa zone D

Il PAT nella Relazione tecnica generale capitolo "33 – Dimensionamento settore produttivo e commerciale", ha previsto una capacità insediativa aggiuntiva pari al 5% della superficie complessiva delle zone produttive e commerciali (zone D) del PRG vigente.

La nuova capacità insediativa è stata collocata dal PAT nell'ATO IP1 – ZI Via Chioggia posta lungo la SR n° 245, sulla quale è stata prevista la possibilità di inserire nuove zone D per 39.908 mq;

Il PAT ha inoltre previsto la riclassificazione delle aree produttive programmate e non ancora realizzate del PRG previgente e la riconversione funzionale delle aree produttive esistenti ricadenti nelle ATO IR1 e IP2.

La tabella seguente contiene una sintesi delle previsioni del PAT specificando per ogni ATO il carico insediativo previsto e la superficie degli ambiti di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili.

Tabella 8.2.1: Zone D previsioni PAT

Tipo zona	Ambiti Territoriali Omogenei					TOTALE
	AA1	AG1	IR1	IP1	IP2	
	Prai – Muson dei Sassi	Le Motte – Moranda - Giaretta	Castello di Godego	ZI – via Chioggia	ZI – via Trento - Ferrovia	
	mq	mq	mq	mq	mq	
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO PREVISTO DA PAT: Da PRG vigente (programmato e confermato da PAT)						
Produttivo	0	0	0	34.503	0	34.503
Commerciale e direzionale	0	0	0	0	0	0
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO PREVISTO DA PAT: Nuova previsione PAT						
Produttivo	0	0	0	19.954	0	19.954
Commerciale e direzionale	0	0	0	19.954	0	19.954
Ambiti di riconversione e riclassificazione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabili						
Produttivo da riconvertire	0	0	101.104	0	335.183	436.287
Produttivo da riclassificare	0	0	0	0	167.059	167.059

La tabella che segue rappresenta per ogni ATO la superficie territoriale o fondiaria delle ZTO del PI (ex PRG) distinte per destinazione d'uso, necessaria per il confronto con le previsioni della variante generale.

Tabella 8.2.2: Zone D secondo la classificazione del previgente PRG alla data di adozione del PAT

Tipo zona	Ambiti Territoriali Omogenei					TOTALE	
	AA1	AG1	IR1	IP1	IP2		
	Prai – Muson dei Sassi	Le Motte – Moranda - Giaretta	Castello di Godego	ZI – via Chioggia	ZI – via Trento - Ferrovia		
	mq	mq	mq	mq	mq		
D - Db	Attività produttive e terziarie	0	33.871	96.882	189.244	388.808	708.805
D- Da	Attività commerciali e terziarie	0	0	12.924	0	76.435	89.359
TOTALE		0	33.871	109.806	189.244	465.243	798.164

La tabella che segue rappresenta per ogni ATO la superficie territoriale o fondiaria delle ZTO del PI aggiornata con la variante generale, distinte per destinazione d'uso.

Tabella 8.2.3: Zone D della variante generale al PI

Tipo zona		Ambiti Territoriali Omogenei					TOTALE
		AA1	AG1	IR1	IP1	IP2	
		Prai – Muson dei Sassi	Le Motte – Moranda - Giaretta	Castello di Godego	ZI – via Chioggia	ZI – via Trento - Ferrovia	
		mq	mq	mq	mq	mq	
D1	Insedimenti produttivi	0	0	0	150.610	0	150.610
D2	Insedimenti commerciali	0	0	26.276	0	65.781	92.057
DR	Aree produttive non ampliabili da riconvertire	0	32.921	75.711	0	252.483	361.115
TOTALE		0	32.921	101.987	150.610	318.264	603.782

Dalla comparazione tra le due tabelle sopra riportate risulta che la variante generale ha previsto la riconversione di alcune zone produttive non ampliabili, come da indicazioni strategiche del PTCP e del PAT. La riconversione operata dal PI ha interessato varie aree produttive riclassificandole come zone commerciali-direzionali, residenziali o ad uso agricolo sulla base del contesto insediativo in cui si trovano, oppure come zone "produttive non ampliabili da riconvertire - DR" sulle quali applicare le disposizioni di cui all'articolo 79 delle NTO.

Alla riduzione di superficie delle zone D ha contribuito anche l'abrogazione dei PUA decaduti, alle quali la variante ha attribuito la disciplina prevista per le aree consolidate di completamento. Ciò ha comportato l'estrapolazione (dalle superfici territoriali delle ZTO D di espansione) delle superfici delle aree di circolazione stradale e le superfici delle aree a standard (verde e parcheggio), con classificazione come ZTO D delle sole superfici fondiaria dei lotti edificabili.

Nel complesso la variante generale ha comportato una riduzione delle zone D da mq 798.164 a mq 603.782. Questa riduzione delle zone D, per le ragioni espresse nei commi precedenti, non è automaticamente ed interamente recuperabile come capacità edificatoria disponibile per future varianti al PI. Si ritiene che possa essere recuperata solamente la parte che deriva da una effettiva riclassificazione di zone D in zone a destinazione residenziale B e C oppure a destinazione agricola.

La tabella che segue rappresenta per ogni ATO le capacità insediative virtuali disponibili per nuove zone D1 individuabili con future varianti al PI derivante dal PAT (tabella 8.2.1). Inoltre si riporta la capacità insediativa virtuale che si ritiene recuperabile dalla riclassificazione di zone D produttive verso destinazioni residenziali di tipo B, C, zone agricole o viabilità di progetto. Non sono state pertanto considerate nel calcolo le zone D produttive che sono state classificate "aree produttive non ampliabili da riconvertire".

Tabella 8.2.4: capacita insediativa virtuale produttiva disponibile per future varianti al PI

ATO		Capacita insediativa virtuale disponibile per nuove zone D1	
n°	Denominazione	Prevista da PAT (ZTO D1)	Derivante da riconversioni d'uso e riclassificazioni da ZTO D produttive a ZTO B, C, E o viabilità di progetto
		(mq di zona)	(mq di zona)
AA1	Prai – Muson dei Sassi	0	0
AG1	Le Motte – Moranda – Giaretta	0	0
IR1	Castello di Godego	0	0
IP1	ZI – Via Chioggia	19.954	57.739
IP2	ZI – Via Trento – Ferrovia	0	0
TOTALE		19.954	57.739
TOTALE COMPLESSIVO		77.693	

La capacità insediativa virtuale disponibile per le future varianti al PI è pari a **77.693** mq di zone per insediamenti produttivi (ZTO D1).

Le ATO AA1, AG1, IR1 e IP2 sono prive di capacita residua a destinazione produttiva in quanto il PAT prevede la riconversione di tutte le zone produttive non ampliabili (come da indicazioni del PTCP).

La capacità insediativa residua per la destinazione commerciale è stata calcolata mediante sovrapposizione grafica delle zone commerciali del PI previgente con le zone D2 modificate a seguito della presente variante. Dal calcolo sono state escluse le nuove zone commerciali individuate a seguito di riclassificazione di insediamenti produttivi dove il PAT prevede la riclassificazione funzionale. La tabella seguente riporta i dettagli dell'elaborazione.

Tabella 8.2.5: variazione superficie insediamenti commerciali

ATO		zone D2 stralciate	nuove zone D2	Capacita residua	zone D2 commerciali derivanti da riconversione di zone D produttive (mq di zona)
n°	Denominazione	(mq di zona)	(mq di zona)	(mq di zona)	
AA1	Prai – Muson dei Sassi	0	0	0	0
AG1	Le Motte – Moranda – Giaretta	0	0	0	0
IR1	Castello di Godego	0	0	0	20.891
IP1	ZI – Via Chioggia	0	0	0	0
IP2	ZI – Via Trento – Ferrovia	37.740	0	37.740	27.086
TOTALE		37.740	0	37.740	47.977

La tabella che segue rappresenta per ogni ATO le capacità insediative virtuali disponibili per nuove zone D2 individuabili con future varianti al PI derivante dal PAT (tabella 8.2.1). Inoltre si riporta la capacità insediativa virtuale che si ritiene recuperabile (tabella 8.2.5).

Tabella 8.2.6: capacità insediativa virtuale commerciale e direzionale disponibile per future varianti al PI

ATO		Capacità insediativa virtuale disponibile per nuove zone D2	
n°	Denominazione	Prevista da PAT (ZTO D2)	Derivante da riconversioni d'uso e riclassificazioni da ZTO D commerciale a ZTO B, C, E o viabilità di progetto
		(mq di zona)	(mq di zona)
AA1	Prai – Muson dei Sassi	0	0
AG1	Le Motte – Moranda – Giaretta	0	0
IR1	Castello di Godego	0	0
IP1	ZI – Via Chioggia	19.954	37.740
IP2	ZI – Via Trento – Ferrovia	0	0
TOTALE		19.954	37.740
TOTALE COMPLESSIVO		57.694	

La capacità insediativa virtuale disponibile per le future varianti al PI è pari a **57.694** mq di zone per insediamenti commerciali - direzionali (ZTO D2).

Nell'allegato "E - Verifica dimensionamento" alla presente relazione sono contenuti i dati necessari a mantenere la contabilità della capacità insediativa produttiva e commerciale virtuale disponibile per future varianti al PI.

L'allegato "E" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI o in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

8.3. Verifica dotazione delle aree a servizi

La verifica della dotazione delle aree a servizi è stata eseguita in occasione dell'adozione della variante generale al PI per le destinazioni d'uso residenziale, per le zone produttive, per le zone commerciali.

Si riportano di seguito i risultati delle verifiche della dotazione di aree a servizio per la residenza. La relazione descrittiva e le tabelle con i dati dettagliati sono contenute nel capitolo 2 dell'elaborato "V0 - Verifica del dimensionamento: relazione".

Verifica servizi alla residenza

Come risulta nella tabella sottostante, risultano **60.433** mq di aree a servizi alle zone residenziali e alle attività commerciali e direzionali in ATO prevalentemente residenziali in più rispetto alle quantità minime di legge.

La dotazione di aree per servizi alla residenza e alle attività commerciali e direzionali in ATO prevalentemente residenziali, per ogni abitante teorico previsto dal PI, risulta di 40,88 mq/ab (339.378 mq / 8.302 ab).

Tabella 8.3.1: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alla residenza e alle attività commerciali e direzionali in ATO prevalentemente residenziali

		istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
			civili	religiosi			
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alla residenza (30 mq/ab) e usi compatibili	37.360	24.906	12.453	147.775	56.451	278.945
			37.360				
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	64.563	23.278	28.735	164.179	58.624	339.378
			52.013				
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	27.203	-1.628	16.282	16.404	2.173	60.433

Dalla verifica della dotazione di aree per servizi alla residenza risulta una carenza, rispetto al minimo di 3 mq/ab richiesto per il servizio secondario di interesse comune civili, pari a mq 1.628. Tale carenza viene compensata dalla consistente eccedenza sulla quantità di servizi di interesse comune religioso, infatti lo standard minimo di 4,5 mq/ab richiesto per i servizi di interesse comune è rispettato con un esubero di 14.653 mq. Nel complesso la dotazione generale di servizi per ogni abitante teorico risulta infatti pari a 40,88 mq/ab, superiore al minimo richiesto dalla norma (30,00 mq/ab).

Nell'allegato "F - Verifica servizi" alla presente relazione sono contenuti i dati necessari a mantenere la contabilità della verifica della dotazione minima di aree per servizi alla residenza.

L'allegato "F" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI o in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

Verifica servizi alle zone produttive

Il PI prevede una dotazione di aree per servizi alle zone produttive e alle attività commerciali e direzionali in ATO prevalentemente produttiva di 129.729 mq.

Dalla verifica risultano **40.509 mq** di aree a servizi in più rispetto alle quantità minime di legge.

Si riporta di seguito il risultato della verifica della dotazione di aree a servizio delle zone produttive, commerciali e direzionali. La relazione descrittiva e le tabelle con i dati dettagliati sono contenute nel capitolo 3 dell'elaborato "V0 - Verifica del dimensionamento: relazione".

Tabella 8.3.2: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alle zone produttive e alle attività commerciali e direzionali in ATO prevalentemente produttiva

		verde	parcheggio	TOTALE
		(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alle zone produttive e alle attività commerciali e direzionali in ATO prevalentemente produttive	44.610	44.610	89.220
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	70.760	58.969	129.729
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	26.150	14.359	40.509

Nell'allegato "F - Verifica servizi" alla presente relazione sono contenuti i dati necessari a mantenere la contabilità della verifica della dotazione minima di aree per servizi alle zone produttive e alle attività commerciali e direzionali in ATO prevalentemente produttiva.

L'allegato "F" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI o in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

Per quanto riguarda le attività produttive in zona impropria per le quali vengono previsti ampliamenti mediante l'applicazione della procedura di SUAP, la verifica della dotazione di aree a standard dovrà avvenire all'interno delle aree di pertinenza degli interventi come specificato dalle NTO.

Verifica servizi alle zone commerciali e direzionali

Per quanto riguarda le zone commerciali e direzionali già attuate ed integrate con la residenza (localizzate in ATO prevalentemente residenziali) il PI verifica le aree a servizi nel dimensionamento dei servizi per le zone residenziali, in quanto le aree a servizi sono promiscue sia per la destinazione commerciale direzionale sia per la destinazione residenziale.

Per quanto riguarda le zone commerciali e direzionali già attuate ed integrate con le attività produttive (localizzate in ATO prevalentemente produttive) il PI verifica le aree a servizi nel dimensionamento dei servizi per le zone produttive, in quanto le aree a servizi sono promiscue sia per la destinazione commerciale direzionale sia per la destinazione produttiva.

Per quanto riguarda le attività commerciali e direzionali in zona impropria per le quali vengono previsti ampliamenti mediante l'applicazione della procedura di SUAP, la verifica della dotazione di aree a standard dovrà avvenire all'interno delle aree di pertinenza degli interventi come specificato dalle NTO.

9. Consumo di suolo

9.1. Il consumo di suolo ai sensi della LR n° 14/2017

La nuova LR n° 14 del 06/06/2017 sul contenimento del consumo di suolo approvata dalla Regione Veneto promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica che mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050.

Il Comune di Castello di Godego, in adempimento alle disposizioni della LR n° 14/2017 ha approvato, con deliberazione della Giunta Comunale n° 60 del 24/08/2017, la perimetrazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" e la scheda informativa con i dati da inviare alla Regione per l'ottenimento della quantità di consumo di suolo ammesso nel territorio comunale. La suddetta documentazione è stata inviata alla Regione che ha registrato il ricevimento in data 24/08/2017 prot. n° 358155.

La Regione Veneto ha successivamente assegnato al Comune di Castello di Godego, con la DGR n° 668 del 15/05/2018, la quantità di suolo consumabile, che è risultato pari a 24,69 Ha.

La LR n° 14/2017 all'art. 13 comma 10 ha inoltre previsto che i comuni, entro diciotto mesi dalla pubblicazione sul BUR del provvedimento di individuazione della quantità di suolo consumabile, adeguino la propria strumentazione urbanistica generale.

La LR n° 49 del 23/12/2019, in vigore dal 28/12/2019, ha prorogato i termini di adeguamento dal 31/12/2019 al 30/09/2020.

Il Comune di Castello di Godego ha adottato e approvato la variante di adeguamento nella forma di variante al PAT (variante n° 1), mediante la quale sono stati verificati e precisati, sulla base dei chiarimenti forniti con la DGR n° 668 del 15/05/2018, sia gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, sia i dati contenuti nella scheda informativa già inviati alla Regione.

La variante n° 1 al PAT ha quindi aggiornato i dati della scheda informativa inviata alla Regione, determinando di applicare la quantità di consumo di suolo, pari ad 24,69 Ha, assegnata al comune con la DGR n° 668/2018.

9.2. Il consumo di suolo nel Piano Interventi

Per verificare il rispetto del limite massimo di consumo di suolo determinato dal PAT, la variante generale al PI ha eseguito, attraverso la predisposizione dell'elaborato "V2 – Verifica del consumo di suolo", la mappatura delle previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo, ovvero delle previsioni che possono comportare *"l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo"* (art. 2 comma 1 lettera c LR n° 14/2017).

Sulla base della mappatura georeferenziata delle suddette aree, rappresentate nell'elaborato grafico Tav. V2 "Verifica del consumo di suolo" è risultato che la superficie complessiva delle previsioni urbanistiche del PI che comportano consumo di suolo è di 18.50 Ha.

Tale superficie deriva dalla sommatoria delle zone edificabili (escluse le zone per servizi) esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata che ricadono su suolo che presenta le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) LR n° 14/2017 "superficie naturale e seminaturale".

Da tale risultato sono state detratte le superfici delle aree per servizi (aggiuntive rispetto allo standard primario) imposte dal PI a titolo perequativo su alcune zone edificabili. Tali aree a servizi non essendo graficizzate nelle cartografie del PI vengono escluse dal computo della quantità di consumo di suolo sottraendole dalla superficie della zona di appartenenza.

Nella tabella sottostante è riportato il calcolo del consumo di suolo.

Tabella 9.2.1: Consumo suolo del PI

CONSUMO DI SUOLO DEL PI	Superfici (mq)
Zone edificabili (escluse le zone per servizi) esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata che ricadono su suolo che presenta le caratteristiche di cui all'art. 2 comma 1 lett. a) LR n° 14/2017 "superficie naturale e seminaturale"	185.046
Aree per servizi secondari imposte dal PI a titolo perequativo nella zona C2/1 (*)	-30.000
Aree per servizi secondari imposte dal PI a titolo perequativo nella zona C2/3 (*)	-4.500
QUANTITA' TOTALE	150.546

(*) Aree a servizi non graficizzate nel PI che non comportano consumo di suolo

La presente variante comporta quindi un consumo di suolo pari a 15,05 Ha e risulta essere inferiore al limite massimo stabilito dal PAT, pari ad 24,69 Ha.

Nell'allegato "G alla presente relazione è indicata la quantità di consumo di suolo determinato dalle singole varianti al PI in rapporto alla quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio comunale.

L'allegato "G" dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato in occasione dell'approvazione di varianti al PI ed anche in occasione di altri procedimenti che hanno valore di variante.

L'articolo 138 delle Norme Tecniche Operative del PI prevede inoltre il mantenimento della contabilità del consumo di suolo attraverso un apposito Registro che rappresenti le quantità del consumo di suolo determinate anche dai Piani Urbanistici Attuativi e dagli interventi edilizi.

10. Allegati

- Allegato A: Cronistoria del PRC
- Allegato B: Elenco elaborati vigenti
- Allegato C1: Pianificazione urbanistica attuativa vigente
- Allegato C2: Pianificazione urbanistica attuativa abrogati
- Allegato D: Elenco SUAP in variante
- Allegato E: Verifica dimensionamento
- Allegato F: Verifica servizi
- Allegato G: Verifica del consumo di suolo

Allegato A: Cronistoria del PRC

Piano di Assetto del Territorio Comunale

Il Comune di Castello di Godego è dotato del seguente strumento urbanistico di assetto del territorio:

- Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 15 LR n° 11/2004, adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 25 del 17/06/2015, approvato con conferenza di servizi in data 07/09/2016, ratificato con delibera della Giunta provinciale n° 77178 del 13/09/2016, pubblicato nel BUR n° 96 del 07/10/2016 ed entrato in vigore il 22/10/2016.
- Prima variante parziale al PAT per l'adeguamento alla LR n° 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 30 del 31/07/2019, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 2 del 06/02/2020, pubblicata nell'albo pretorio il 17/03/2020 ed entrata in vigore il 01/04/2020.

Piano degli Interventi

Il Comune di Castello di Godego è dotato del seguente piano degli interventi:

- Il Piano degli Interventi è costituito dal PRG divenuto PI alla data di approvazione del PAT, per le parti con esso compatibili. Il PRG vigente alla data di approvazione del PAT era costituito dalla variante generale approvata con DGR n° 2482 del 28/07/2000 e dalle numerose varianti parziali approvate tra il 2000 e il 2016.

Di seguito si riporta la cronistoria delle varianti al PI, successive all'approvazione del PAT, con gli estremi degli atti che hanno costituito l'iter di approvazione:

Variante al PI n° 1 ai sensi dell'art. 7 LR n° 4/2015

(Variante verde anno 2016)

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 63 del 30/12/2016

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 17 del 04/05/2016

Pubblicazione sull'albo pretorio dal 31/05/2017

Entrata in vigore dal 15/06/2017

Variante al PI n° 2 ai sensi dell'art. 18 LR n° 11/2004

(Variazioni puntuali, nuclei residenziali in territorio extraurbano, annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo)

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 24/03/2018

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 28 del 28/09/2018

Pubblicazione sull'albo pretorio dal 19/11/2018

Entrata in vigore dal 04/12/2018

Variante al PI n° 2bis ai sensi dell'art. 18 LR n° 11/2004

(Realizzazione rotatoria all'incrocio tra Via Grande e Via Motte)

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 28/09/2018

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 20 del 30/04/2019

Pubblicazione sull'albo pretorio dal 29/07/2019

Entrata in vigore dal 12/08/2019

Variante al PI ai sensi dell'art. 19 DPR n° 327/2001

(Rotatoria da realizzare all'incrocio tra via Montegrappa, Masaccio, Ca' Leoncino con annessa pista ciclopedonale in via Montegrappa)

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 30/09/2019

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 06/02/2020

Pubblicazione sull'albo pretorio dal 17/03/2020

Entrata in vigore dal 01/04/2020

Variante al PI n° 3 ai sensi dell'art. 7 LR n° 4/2015

(Variante verde 2019 per la riclassificazione di aree edificabili)

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 19/05/2020

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 30/11/2020

Pubblicazione sull'albo pretorio dal 10/03/2021

Entrata in vigore dal 25/03/2021

Variante al PI n° 4 ai sensi dell'art. 19 DPR n° 327/2001

(Recepimento del progetto definitivo dell'intervento n. 2.05 denominato "Eliminazione del passaggio a livello al km 38+657 in Comune di Castello di Godego — SR 245")

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 19/07/2021

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 27/09/2021

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° __ del __/__/__

Pubblicazione sull'albo pretorio dal __/__/__

Entrata in vigore dal __/__/__

Variante al PI n° 5 ai sensi dell'art. 19 DPR n° 327/2001

(Progetto delle opere di riqualificazione tra la SR 245, Via Marconi e Via Grande)

Adottata con delibera di Consiglio Comunale n° 38 del 18/11/2021

Approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 3 del 15/03/2022

Pubblicazione sull'albo pretorio dal 06/04/2022

Entrata in vigore dal 21/04/2022

Allegato B: Elenco elaborati vigenti

ELABORATO	DESCRIZIONE	ULTIMA MODIFICA			REVISIONE	
		VARIANTE N°	DATA APPROVAZIONE	EFFICACE DAL	REV. N°	DATA
Documenti ed elaborati grafici del PI aventi valore normativo						
RP	Relazione programmatica	6				
NTO	Norme Tecniche Operative e repertori	6				
RECREG	Registro elettronico dei crediti edilizi	6				
RCE	Regolamento per la gestione dei crediti edilizi	6				
P1	Disciplina generale del territorio: Intero territorio comunale - scala 1:5.000	6				
P2.0	Disciplina specifica del territorio: Legenda tavole serie P2	6				
P2.1	Disciplina specifica del territorio: Zona Industriale via Chioggia - scala 1:2.000	6				
P2.2	Disciplina specifica del territorio: Castello di Godego nord - scala 1:2.000	6				
P2.3	Disciplina specifica del territorio: Prai di Castello di Godego nord - scala 1:2.000	6				
P2.4	Disciplina specifica del territorio: Le Vegre - scala 1:2.000	6				
P2.5	Disciplina specifica del territorio: Castello di Godego - scala 1:2.000	6				
P2.6	Disciplina specifica del territorio: Prai di Castello di Godego sud - scala 1:2.000	6				
P2.7	Disciplina specifica del territorio: Le Motte - scala 1:2.000	6				
P2.8	Disciplina specifica del territorio: Castello di Godego sud - scala 1:2.000	6				
P3	Fragilità: Intero territorio comunale - scala 1:5.000	6				
P4.1	Disciplina specifica del centro storico: Castello di Godego nord - Le Vegre - scala 1:1.000;	6				
P4.2	Disciplina specifica del centro storico: Castello di Godego sud - scala 1:1.000	6				
P5	Schede normative delle unità edilizie di valore culturale	6				
P6	Schede normative degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	6				
Valutazione di compatibilità idraulica (VCI)						
VCI	Valutazione di compatibilità idraulica (VCI), costituita dall'insieme delle valutazioni di ogni singola variante di modifica del PI	6				
Verifica del dimensionamento del PI e del consumo di suolo						
V1	Verifica del dimensionamento: Individuazione delle zone a servizi - scala 1:10.000	6				
V2	Verifica del consumo di suolo - scala 1:10.000	6				
Banca dati alfa-numericale e vettoriale						
DVD	Banche dati PRC - Label: 026013_AAAAMMGG - Cartella immagine ISO: CastellodiGodego_PRC_#_AAAA	6				

Allegato C1: Pianificazione urbanistica attuativa vigente

ID PUA	TIPO PIANO	INIZIATIVA	DESTINAZIONE D'USO	DENOMINAZIONE	DELIBERA DI ADOZIONE	DELIBERA DI APPROVAZIONE	CONVENZIONE	ATTO ABILITATIVO URBANIZZAZIONE	FINE LAVORI	COLLAUDO SI/NO	DATA COLLAUDO
PUA-1	PL	Privata	Residenziale	"PL Lottizzazione Ezzelino" ambito di trasformazione residenziale "C9-T9"	DGC n° 71 del 01/07/2021	DGC n° 108 del 29/09/2021					
PUA-2	PL	Privata	Industriale	ambito di trasformazione produttivo "D1-T1"	DGC n° 5 del 21/01/2021	DGC n° 34 del 25/03/2021	28/04/2021	PC del 21/05/2021		NO	
PUA-3	PL	Pubblica	Industriale	Breton via S. Giustina- ambito di trasformazione produttivo "D7-T7"	DGC n° 44 del 23/05/2018	DGC n° 86 del 08/11/2018	18/12/2018	PC del 06/08/2019		NO	
PUA-4	PL	Privata	Residenziale	"PL per la realizzazione di marciapiede, pista ciclabile e parcheggi pubblici in Comune di Castello di Godego in via Piave" ambito di trasformazione T2-zona A in via Piave	DGC n° 131 del 25/11/2021	DGC n° 15 del 17/02/2022					

Allegato C2: Pianificazione urbanistica abrogati

TIPO PIANO	INIZIATIVA	DESTINAZIONE D'USO	DENOMINAZIONE	LOCALITA'	DELIBERA DI APPROVAZIONE	CONVENZIONE	ATTO ABILITATIVO URBANIZZAZIONE	FINE LAVORI	COLLAUDO SI/NO	DATA COLLAUDO
PR	Pubblica	Servizi	Della stazione	Capoluogo	DCC n° 23 del 12/07/2007	Rep. 2065 del 27/03/2008	PC n° 3618 del 11/04/2008	27/12/2010	SI	25/05/2011
PR	Privata	Residenziale	Molinare	Capoluogo	DCC del 24/06/2008	01/08/2008	PC n° 3646 del 05/08/2008	11/08/2014	CRE	31/10/2016
PR	Privata	Residenziale	Carefigni - Marchiorello	Capoluogo	DCC del 13/11/2008	14/11/2008	PC del 25/11/2008	06/04/2011	SI	20/06/2011
PL	Privata	Residenziale	Brolo Priuli - ambito di trasformazione centro storico "B2-T2"	Capoluogo	DCC del 30/03/2007	02/05/2007	PC del 08/05/2007		SI	
PL	Privata	Residenziale	Immobiliare Ezzelina - ambito di trasformazione centro storico "B5-T5"	Capoluogo	DCC del 07/08/2001	05/10/2001	PC del 18/10/2001	08/10/2004	SI	28/02/2005
PL	Privata	Residenziale	Renier - ambito di trasformazione centro storico "B6-T6"	Capoluogo	DCC n° 3 del 06/02/2003	29/05/2003 e 05/05/2005			SI	
PL	Privata	Residenziale	Ambito di trasformazione residenziale "C2-T2"	Capoluogo	DCC del 28/05/2002	03/07/2002	PC del 24/07/2002		SI	21/07/2004
PL	Privata	Residenziale	Laguna - ambito di trasformazione residenziale "C3-T3"	Capoluogo	DCC del 27/04/2004	06/10/2005	PC n° 3390 del 14/10/2005		SI	16/03/2007
PL	Privata	Residenziale	Morosin Marcellino - ambito di trasformazione residenziale "C4-T4"	Capoluogo	DCC del 27/04/2004	12/10/2004	PC del 11/10/2004	27/09/2006	SI	25/10/2006
PP	Privata	Residenziale	Muson - ambito di trasformazione residenziale "C5-T5"	Capoluogo	DCC del 23/09/2003	25/11/2003		13/09/2006	SI	05/10/2006
PP	Privata	Residenziale	Muson - ambito di trasformazione residenziale "C6-T6"	Capoluogo		02/07/1998	PC del 20/07/1998		SI	20/06/2000
PP	Privata	Residenziale	Muson - ambito di trasformazione residenziale "C7-T7"	Capoluogo	DCC del 04/06/1998	15/09/1998	PC del 01/02/1999		SI	02/08/2001
PL	Privata	Industriale	SIMEC - ambito di trasformazione produttivo "D4-T4"	Capoluogo	DCC del 21/01/2010	27/07/2010	02/11/2010		SI	23/07/2013

TIPO PIANO	INIZIATIVA	DESTINAZIONE D'USO	DENOMINAZIONE	LOCALITA'	DELIBERA DI APPROVAZIONE	CONVENZIONE	ATTO ABILITATIVO URBANIZZAZIONE	FINE LAVORI	COLLAUDO SI/NO	DATA COLLAUDO
PL	Privata	Industriale	F.lli Zoppei - ambito di trasformazione produttivo "D5-T5"	Capoluogo	DCC del 24/04/2001	02/10/2001	PC del 05/11/2001	18/11/2004	SI	25/03/2005
PL	Privata	Industriale	Bretton - ambito di trasformazione produttivo "D6-T6"	Capoluogo	DCC n° 52 del 30/10/2000	n° 81409 del 09/11/2000	PC del 16/11/2000	23/10/2002	SI	23/12/2002
PL	Privata	Industriale	Ambito di trasformazione produttivo "D8-T8"	Via Asiago	DCC del 28/04/2009	07/07/2009	PC del 09/07/2009		SI	
PL	Privata	Industriale	Ambito di trasformazione produttivo "D9-T9"	Via Alberon	DCC n° 45 del 25/09/2006	13/10/2006			SI	18/04/2008
PR	Privata	Industriale	Madas - ambito di trasformazione produttivo "D10-T10"	Capoluogo	DCC del 30/07/2009	22/12/2009 convenzione per cessione pista ciclabile il 22/10/2012			SI	23/05/2013
PL	Privata	Industriale	Stocco- ambito di trasformazione produttivo "D11-T11"	Capoluogo	DGC del 27/01/2015	11/03/2015	PC del 20/03/2015		SI	12/10/2016
PP	Pubblica	Residenziale	Muson (zone B e C1)	Capoluogo	Variante approvata DCC del 07/03/1995					
PL	Pubblica	Residenziale	Della Madonna della Crocetta	Capoluogo	DCC n° 58 del 11/04/1975					
PL	Privata	Industriale	Ditta CI.MAR.PI. (Civiero, Marchesan, Plotto)	Capoluogo	DCC del 23/06/1989	16/01/1991	PC del 29/03/1991		SI	03/04/1996
PL	Privata	Industriale	Toffolon ed altri	Capoluogo	DCC del 03/06/1987	21/11/1987	PC del 15/03/1988		SI	28/05/1995
PL	Privata	Industriale	Daminato ed altri	Capoluogo	DCC del 28/02/1989	25/05/1990		29/10/1997	SI	19/11/1998
PL	Privata	Industriale	Simec, Battaglia ed altri	Capoluogo						

Allegato D: Sportello unico attività produttive (SUAP) in variante al PI

ID SUAP	DITTA	ATO	ADOZIONE	APPROVAZIONE	CONVENZIONE
SUAP 1	Borgo S. Piero S.r.l.	AA1 - Prai - Muson dei Sassi	Conferenza di servizi decisoria del 25/02/2015	DCC n° 20 del 30/04/2015	

Allegato E: Verifica dimensionamento

1 - Capacità insediativa residenziale

La sottostante tabella è predisposta per rappresentare la variazione della capacità insediativa residenziale conformatata o recuperata con le singole varianti al PI, al fine di quantificare la capacità insediativa residenziale teorica virtuale disponibile per future varianti al PI.

Tabella E.1.1: Capacità insediativa residenziale virtuale

Variante	Ambiti Territoriali Omogenei (*)					Crediti edilizi	TOTALE
	AA1	AG1	IR1	IP1	IP2		
	Prai – Muson dei Sassi	Le Motte – Moranda - Giaretta	Castello di Godego	ZI – via Chioggia	ZI – via Trento - Ferrovia		
	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)
Capacità insediativa aggiuntiva prevista da PAT	11.000	45.000	157.500	10.500	77.500	-	301.500
Variante Generale al PI n° 6 (adozione) (*)	-3.000	-36.927	-68.511	-600	-25.345	-	-134.384
Variante al PI n°...	-	-	-	-	-	-	-
CAPACITA' RESIDUA	8.000	8.073	88.989	9.900	52.155	-	167.116

(*) Valori negativi corrispondono a consumo di capacità insediativa

La capacità insediativa virtuale residenziale disponibile per le future varianti al PI è pari a **167.116 mc**.

2 - Capacità insediativa zone D

La sottostante tabella è predisposta per rappresentare, per ogni ATO la variazione della superficie delle zone per insediamenti:

- produttivi (ZTO D1 e DR);
- commerciali - direzionali (ZTO D2).

al fine di quantificare le capacità insediative ancora disponibili per future varianti al PI.

Tabella E.2.1: capacita insediativa produttiva virtuale

	Capacita insediativa virtuale disponibile per insediamenti produttivi (ZTO D1) (mq di zona) (*)					
	AA1	AG1	IR1	IP1	IP2	TOTALE
	Prai – Muson dei Sassi	Le Motte – Moranda - Giaretta	Castello di Godego	ZI – via Chioggia	ZI – via Trento - Ferrovia	
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Capacita insediativa aggiuntiva prevista da PAT	0	0	0	19.954	0	19.954
Variante Generale al PI n° 6 (adozione)	0	0	0	57.739	0	57.739
Variante al PI n°...	-	-	-	-	-	-
CAPACITA' RESIDUA	0	0	0	77.693	0	77.693

(*) Valori negativi corrispondono a consumo di capacita insediativa

La capacita insediativa virtuale disponibile per le future varianti al PI è pari a **77.693** mq di zone per insediamenti produttivi (ZTO D1).

Tabella E.2.2: capacita insediativa commerciale – direzionale virtuale

	Capacita insediativa virtuale disponibile per insediamenti commerciali – direzionali (ZTO D2) (mq di zona) (*)					
	AA1	AG1	IR1	IP1	IP2	TOTALE
	Prai – Muson dei Sassi	Le Motte – Moranda - Giaretta	Castello di Godego	ZI – via Chioggia	ZI – via Trento - Ferrovia	
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Capacita insediativa aggiuntiva prevista da PAT	0	0	0	19.954	0	19.954
Variante Generale al PI n° 6 (adozione)	0	0	0	37.740	0	37.740
Variante al PI n°...	-	-	-	-	-	-
CAPACITA' RESIDUA	0	0	0	57.694	0	57.694

(*) Valori negativi corrispondono a consumo di capacita insediativa

La capacita insediativa virtuale disponibile per le future varianti al PI è pari a **57.694** mq di zone per insediamenti commerciali - direzionali (ZTO D2).

Allegato F: Verifica servizi

1 - Verifica dotazione delle aree a servizi per la residenza

La sottostante tabella è predisposta per rappresentare il fabbisogno di aree a servizi per la residenza e per le zone commerciali integrabili con la residenza a partire dal dimensionamento della variante generale al PI calcolato considerando il fabbisogno generato dagli abitanti teorici e il fabbisogno generato dalle attività esistenti compatibili e integrabili con la residenza.

Tabella F.1.1: Fabbisogno e aree per servizi alla residenza

	FABBISOGNO (**)					
	istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
		civili	religiosi			
	4,5 mq/ab	3 mq/ab	1,5 mq/ab	16 mq/ab	5 mq/ab	30 mq/ab
(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	
Variante Generale al PI n°6 (adozione) (*)	37.360	24.906	12.453	147.775	56.451	278.945
Variante n°... al PI	-	-	-	-	-	-
TOTALE	37.360	24.906	12.453	147.775	56.451	278.945
		37.360				

(*) Fabbisogno di aree per servizi alla residenza comprensivo del fabbisogno generato dagli abitanti teorici e del fabbisogno generato dalle attività esistenti compatibili con la residenza (commerciale e direzionale interno alle zone residenziali)

(**) Valori negativi corrispondono a diminuzione di abitanti teorici insediabili

La tabella che segue è stata predisposta per quantificare la dotazione di aree a servizi per la residenza a partire dal dimensionamento della variante generale al PI e contiene:

- la dotazione di aree a servizi calcolato in occasione della variante generale (comprensivo delle zone F a servizio della residenza e al commerciale - direzionale integrato con la residenza, delle aree a standard previste da ricavare all'interno delle ZTO e delle aree a standard da realizzare in fase di attuazione del PUA);
- le variazioni di superficie delle aree per servizi introdotte da varianti successivamente all'adozione della dalla variante generale.

Tabella F.1.2: dotazione aree per servizi alla residenza

	DOTAZIONE					
	istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
		civili	religiosi			
	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
Variante al PI Generale n° 6 (adozione)	64.563	23.278	28.735	164.179	58.624	339.378
Variante n°... al PI	-	-	-	-	-	-
TOTALE	64.563	23.278	28.735	164.179	58.624	339.378
		52.013				

Come risulta nella tabella sottostante, risultano **60.433 mq** di aree a servizi alle zone residenziali in più rispetto alle quantità minime di legge.

La dotazione di aree per servizi alla residenza, per ogni abitante teorico previsto dal PI, risulta di mq/ab 40,88 (339.378 mq / 8.302 ab).

Tabella F.1.3: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alla residenza

		istruzione	Servizi di interesse comune		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
			civili	religiosi			
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alla residenza (33 mq/ab) e usi compatibili	37.360	24.906	12.453	147.775	56.451	278.945
			37.360				
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	64.563	23.278	28.735	164.179	58.624	339.378
			52.013				
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	27.203	-1.628	16.282	16.404	2.173	60.433

2 - Verifica dotazione delle aree a servizi alle zone produttive

La sottostante tabella è predisposta per rappresentare il fabbisogno di aree a servizi per le zone produttive a partire dal dimensionamento della variante generale.

La tabella contiene i dati relativi alla superficie delle zone produttive e al corrispondente fabbisogno di aree per servizi indotto dalle varianti successive all'adozione della variante generale.

Tabella F.2.1: Fabbisogno di aree per servizi alle zone produttive

	FABBISOGNO (*)		
	parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
	(mq)	(mq)	(mq)
Variante al PI Generale n° 6 (adozione)	44.610	44.610	89.220
Variante n°... al PI	-	-	-
TOTALE	44.610	44.610	89.220

(*) valori negativi corrispondono a stralcio di zone produttive.

La tabella che segue è stata predisposta per quantificare la dotazione di aree a servizi alle zone produttive a partire dal dimensionamento fatto in occasione della variante generale al PI e contiene:

- la dotazione di aree a servizi calcolato in occasione della variante generale (comprensivo delle zone F a servizio delle zone produttive commerciali e direzionali, delle aree a standard previste da ricavare all'interno delle ZTO D e delle aree a standard da realizzare in fase di attuazione del PUA);
- le variazioni di superficie delle aree per servizi introdotte da varianti successivamente all'adozione della dalla variante generale.

Tabella F.2.2: Dotazione aree per servizi alle zone produttive

	DOTAZIONE		
	parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
	(mq)	(mq)	(mq)
Variante al PI Generale n° 6 (adozione)	70.760	58.969	129.729
Variante n°... al PI	-		
TOTALE	70.760	58.969	129.729

Come risulta nella tabella sottostante, dalla verifica risultano **40.509 mq** di aree a servizi in più rispetto alle quantità minime di legge.

Tabella F.2.3: Verifica dimensionamento delle aree per servizi alle zone produttive

		parco gioco e sport	parcheggio	TOTALE
		(mq)	(mq)	(mq)
FABBISOGNO	Fabbisogno aree per servizi alle zone produttive (10 mq/100 mq)	44.610	44.610	89.220
DOTAZIONE	Superficie ZTO F (standard), standard prescritti all'interno delle ZTO e standard primari da ricavare nei PUA	70.760	58.969	129.729
VERIFICA	Differenza tra dotazione di standard previsti dal PI e fabbisogno di aree a servizi	26.150	14.359	40.509

Allegato G: Verifica del consumo di suolo

La sottostante tabella è predisposta per confrontare la quantità massima di consumo di suolo assegnato al Comune con la quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, determinata dalle previsioni urbanistiche di ogni singola variante al PI.

Tabella G.1.1: Verifica del consumo di suolo

	Suolo (**)
	(mq)
QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO ASSEGNATO AL COMUNE	246.900
CONSUMO DI SUOLO DEL PI:	
Variante n° 6 al PI Generale (adozione) (*)	-150.546
Variante n°... al PI	
QUANTITÀ RESIDUA	96.354

(*) Valore comprensivo delle precedenti varianti al PI

(**) Valori negativi corrispondono a consumo di suolo naturale o seminaturale, valori positivi corrispondono a ripristino di suolo naturale o seminaturale

L'elaborato "V2 - Verifica del consumo di suolo – scala 1:10.000" rappresenta la mappatura delle previsioni urbanistiche che comportano consumo di suolo.

La quantità di consumo di suolo residua disponibile per future varianti al PI è pari a **96.354** mq.