

**PI 2014**  **COMUNE DI VEGGIANO**

**Piano degli Interventi (PI) - Variante n.1**  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

**SCHEDE ANALISI NUCLEI EDICAZIONE DIFFUSA**

## SCHEDE - NUCLEI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Legge regionale n. 11/2004 e s.m.i.

# Comune di Veggiano



COMUNE DI VEGGIANO  
Piazza F. Alberti, 1 - Veggiano (PD)

ADOZIONE

APPROVAZIONE

### **Il Sindaco**

Dott.ssa Anna LAZZARIN

### **Il Segretario**

Dott.ssa Maria ANGELUCCI

### **Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata**

Arch. Alessandro F. VILLA

### **GRUPPO DI LAVORO**

#### **Progettazione urbanistica**

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

#### **Valutazione idraulica e Piano delle Acque**

Lino POLLASTRI, ingegnere

#### **Gruppo di Valutazione**

Elettra LOWENTHAL, ingegnere

#### **Collaboratori**

Giovanni TRENTANOVI, agronomo forestale

Giuliano CAVARZAN, ingegnere

Chiara LUCIANI, ingegnere

VenetoProgetti SC  
Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: [venetoprogetti@venetoprogetti.com](mailto:venetoprogetti@venetoprogetti.com)

# SCHEDE - NUCLEI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Legge regionale n. 11/2004 e s.m.i.

## Comune di Veggiano

### PIANO DEGLI INTERVENTI - NUCLEI EDIFICAZIONE DIFFUSA

I CRITERI DA SODDISFARE PER L'INDIVIDUAZIONE DEI NUOVI NUCLEI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Estratto dalle Norme Tecniche del PAT approvato Conferenza dei Servizi del 11/03/2014

#### Art.E.3 Ambiti di edificazione diffusa

Rif. Legislativo: Art.13, L.R. 11/2004

Rif.:Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

Gli ambiti di edificazione diffusa comprendono aggregazioni edilizie in contesto perturbano o rurale caratterizzate da:

- riconoscibilità dei limiti fisici dell'aggregato rispetto al territorio agricolo produttivo circostante;
- adeguata viabilità già dotata delle principali opere di urbanizzazione;
- frammentazione fondiaria con presenza di edifici prevalentemente residenziali non funzionali all'attività agricola di imprenditori a titolo principale.

L'individuazione degli ambiti di edificazione diffusa all'interno del P.A.T. ha esclusivamente valore ricognitivo-strategico dello stato dei luoghi, non conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, al P.I..

#### DIRETTIVE

In tali ambiti il P.A.T. definisce i seguenti obiettivi, da perseguire attraverso il P.I., al fine di migliorare la qualità della struttura insediativa, il rapporto degli insediamenti con l'ambiente rurale e, coerentemente con quanto previsto dall'art. 1 delle N.T. del P.T.C.P., frenare la tendenza alla dispersione edilizia indifferenziata:

- l'integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti;
- l'integrazione degli insediamenti con aree per parcheggi pubblici e/o privati ad uso pubblico;
- l'individuazione di soluzioni per migliorare le condizioni di sicurezza della viabilità, con particolare riferimento agli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, favorendo le condizioni per la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali;
- il riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte anche mediante la formazione di apparati vegetali quali filari alberati, siepi e macchie arbustive e arboree;
- l'integrazione e la riorganizzazione dell'edificazione diffusa esistente e prossima ad ambiti di urbanizzazione consolidata ed a "linee preferenziali di sviluppo insediativo" tramite la correlazione degli ambiti e l'integrazione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.

Gli eventuali interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento devono perseguire il miglioramento del contesto dell'insediamento mediante il recupero, riuso, ristrutturazione edilizia e urbanistica, con particolare riguardo alle aree già interessate da attività dismesse e devono essere indirizzati prevalentemente alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale nel rispetto dei parametri di dimensionamento dei singoli A.T.O..

Il P.I., in coerenza e in attuazione del P.A.T., sulla base di una approfondita analisi della effettiva consistenza e destinazione d'uso degli edifici presenti nei vari ambiti di edificazione diffusa, documentata in apposita scheda, individuerà, all'interno di questi, eventuali "nuclei residenziali in ambito agricolo" che potranno ricomprendere anche aree ed edifici esistenti contigui agli ambiti di edificazione diffusa.

Vanno in ogni caso esclusi dai "nuclei residenziali in ambito agricolo":

- gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base della effettiva consistenza delle aziende agricole, della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate;
- le attività produttive in zona impropria, salvo nel caso in cui le stesse siano da considerare nel P.I. da dismettere/trasferire;
- gli immobili di valore monumentale, testimoniale, Ville Venete e relative aree di pertinenza di cui all'art. 25, in quanto già sottoposti a specifica disciplina e valorizzazione.

L'eventuale classificazione degli ambiti di edificazione individuati nel P.A.T. in "nuclei residenziali in ambito agricolo", comporta anche un consumo della S.A.T. disponibile, per la zona oggetto di trasformazione urbanistica.

Per tali zone il P.I. definirà quindi:

- le destinazioni d'uso ammesse;
- i modi di intervento relativi all'edilizia esistente e alla nuova edificazione;
- i parametri edificatori (volumetria massima edificabile, distanze, altezze, superficie coperta, permeabilità fondiaria, ecc.);
- e azioni necessarie per conseguire gli obiettivi definiti dal P.A.T..

L'individuazione in sede di P.I. dei nuclei residenziali in ambito agricolo all'interno degli ambiti di edificazione diffusa previsti dal P.A.T. dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- **presenza delle principali opere di urbanizzazione;**
- **superficie fondiaria non inferiore a m2 10.000;**
- **indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m3/m2 (rif. Ex art. 24 L.R.**

**61/85);**

- **rapporto di copertura riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).**

La disciplina dei "nuclei residenziali in ambito agricolo" dovrà prevedere:

- la limitazione della dilatazione degli insediamenti esistenti consentendo, esclusivamente per una sola volta e allo scopo di rispondere a problemi abitativi di carattere familiare, l'individuazione di lotti liberi di testa che, alla data di adozione della prima variante al P.I., risultino di proprietà di persone residenti all'interno del relativo nucleo residenziale;
- **all'interno dei singoli nuclei residenziali in ambito agricolo, l'individuazione di lotti con capacità edificatoria unitaria non superiore a m3 500, per una variazione della volumetria residenziale complessiva, esistente alla data di adozione del P.A.T., non superiore al 25%; sono consentiti comunque interventi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e, in ogni caso, sempre gli ampliamenti fino ad un massimo di m3 800. Il conseguente aumento di volumetria residenziale riferito alle nuove edificazioni, andrà quindi previsto sulla base della volumetria residenziale contemplata dal P.A.T. nel dimensionamento residenziale dell'A.T.O. corrispondente;**
- l'inammissibilità di creare una seconda fila di lotti; nel caso essa sia già esistente, le nuove edificazioni potranno avvenire solo al fine di saturare l'edificazione attraverso la previsione di nuovi lotti in adiacenza a lotti in seconda fila già edificati;
- il divieto di formazione di "corridoi urbanizzati" su entrambi i lati delle strade, mantenendo la discontinuità dell'edificato e l'intercomunicazione visiva con il paesaggio agrario; a tal fine e per favorire una effettiva saturazione dei nuclei a scapito di una dilatazione lineare, non potranno essere ricomprese all'interno dei nuclei residenziali in ambito agricolo, le fasce di terreno agricolo di ampiezza superiore a 100 m ove non siano presenti abitazioni;
- l'indicazione, nella scheda relativa al singolo ambito di edificazione diffusa, degli edifici che risultino non più funzionali alla conduzione del fondo; la superficie coperta ed il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, come rilevati alla data di adozione della prima variante al P.I. ed eventualmente integrati in sede di osservazioni al P.I., potranno essere conteggiati al fine del conseguimento dei parametri necessari per l'individuazione dei "nuclei residenziali in ambito agricolo". Non potrà invece essere considerato il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine del calcolo dell'eventuale 25% del volume esistente, destinato alle nuove edificazioni. Il volume degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, deve infatti essere calcolato all'interno del volume concesso in ampliamento al fabbricato esistente;
- che nella scheda relativa al singolo "nucleo residenziale in ambito agricolo", il P.I. possa individuare nuove attività di servizio e/o compatibili con la residenza, che siano compatibili con il contesto rurale e residenziale di riferimento. Le N.T.O. del P.I. dovranno elencare le attività ritenute compatibili per l'insediamento all'interno dei "nuclei residenziali in ambito agricolo", la cui volumetria dovrà essere ricompresa all'interno del limite del 25% della volumetria residenziale esistente alla data di adozione del P.A.T., già citati in precedenza.

Le N.T.O. del P.I., nel caso di ambiti di edificazione diffusa non identificabili come "nuclei residenziali in ambito agricolo" per carenza dei requisiti di cui al presente articolo, potranno prevedere esclusivamente interventi sull'edificazione esistente, finalizzati a conseguire gli obiettivi del P.A.T. di cui al presente articolo, nel rispetto della L.R. 11/04.

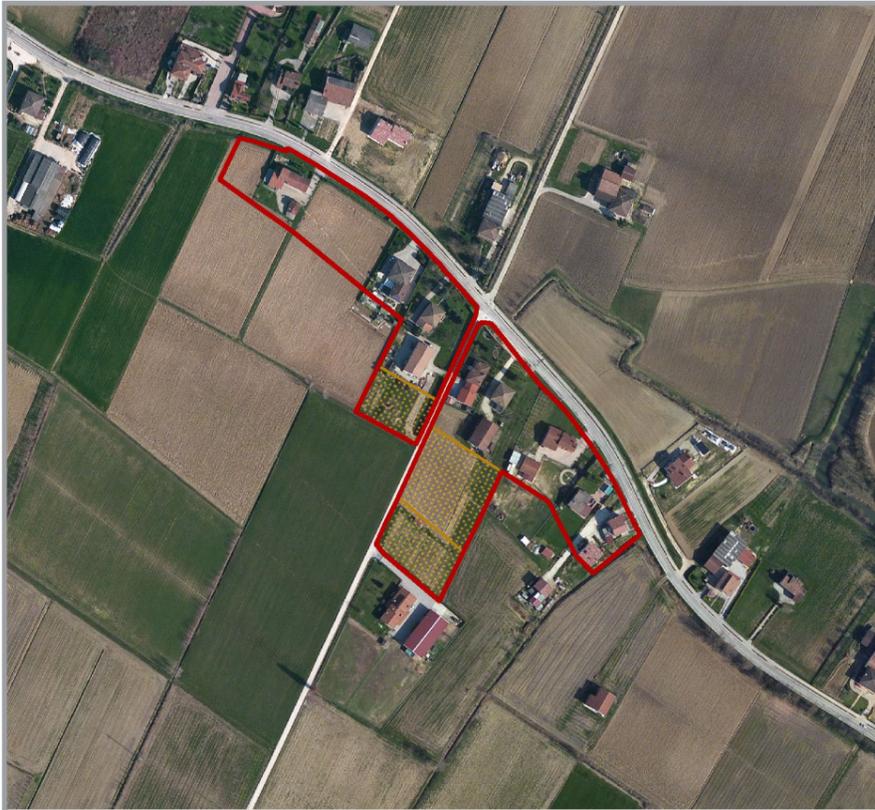
Il P.A.T. individua come ambiti di edificazione diffusa anche le aree classificate E4 e C1 speciali dal vigente P.R.G., per le quali il P.I. potrà ridefinire i parametri edificatori, adeguandoli a quelli sopra indicati per i nuclei residenziali in zona agricola. Per tali zone, fino all'adozione della prima variante al P.I., valgono le N.T.A. del P.R.G. vigente.

Alla luce del disposto normativo del PAT così come modificato dalla Provincia di Padova in sede di Istruttoria, è stato verificato il rispetto dei seguenti parametri per i 6 nuovi nuclei di edificazione diffusa individuati nel presente piano degli interventi. In particolare:

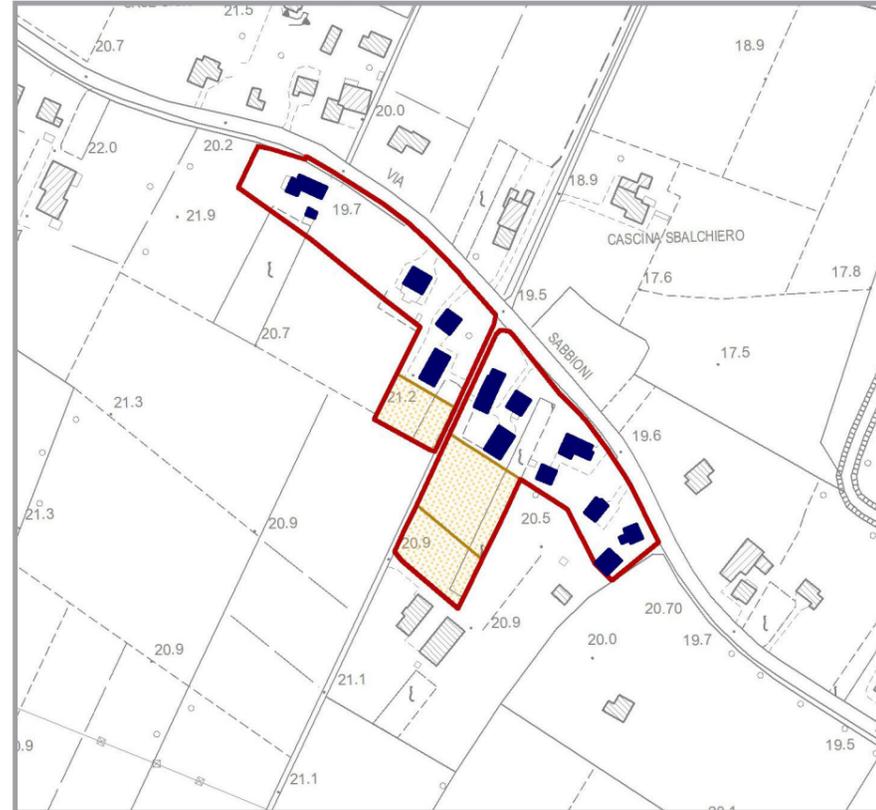
- Criterio 1 = superficie territoriale minima di 10.000 mq
- Criterio 2 = Indice fondiario esistente non inferiore a 0.5 mc/mq
- Criterio 3 = Rapporto di copertura (sup. territoriale/sup. coperta) non inferiore a 7,5%
- Criterio 4 = La volumetria massima di nuova edificazione non può essere superiore al 25% del volume esistente e comunque i lotti dovranno prevedere una volumetria massima di 500 mc



**Ortofoto** (Orthoview 2011 V.1)

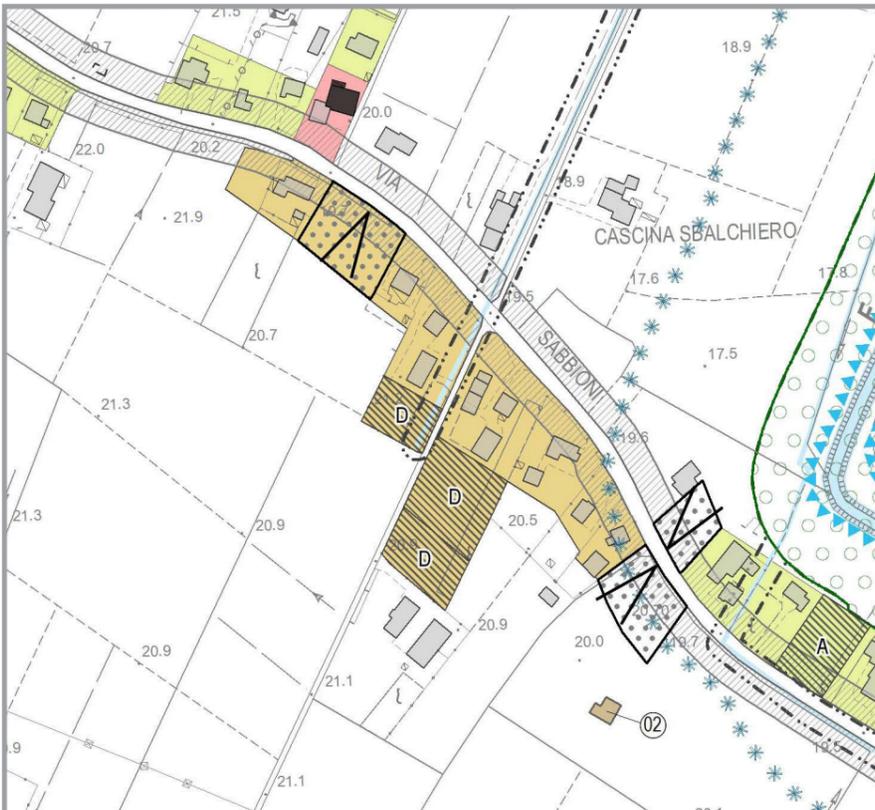


**CTR** (edifici considerati nel dimensionamento)

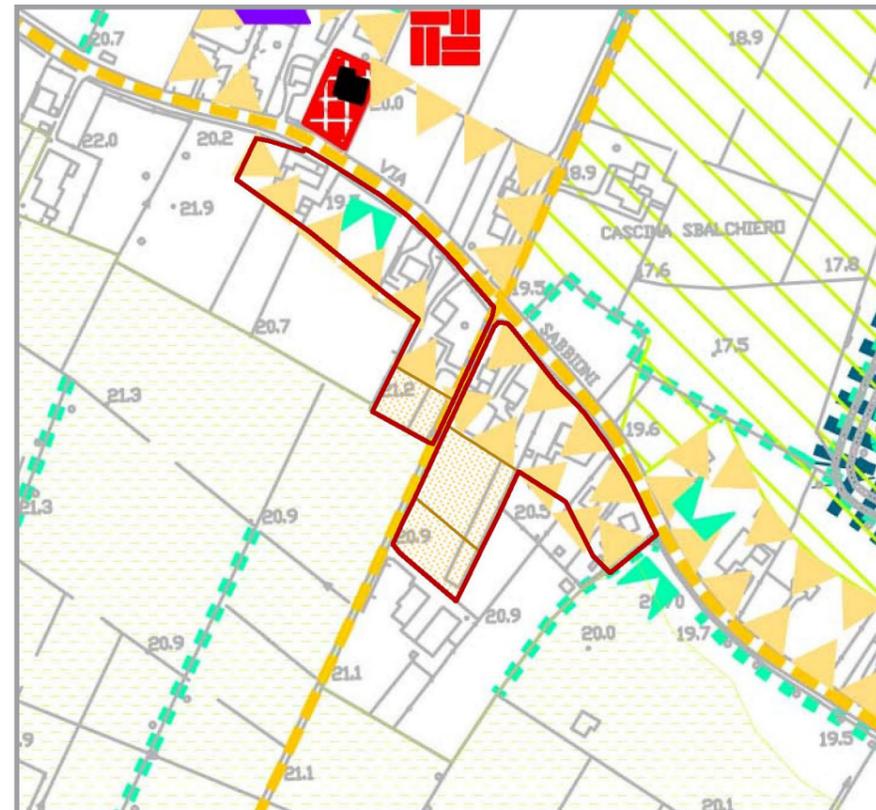


critero 1	<b>Superficie Territoriale maggiore 10.000 calcolo GIS</b>	29 205
	Superficie coperta stimata (mq) - edifici blu in planimetria CTR	2 599
	Volume esistente stimato (mc) - edifici blu in planimetria CTR	14 500
critero 2	<b>Indice esistente maggiore 0.5 mc/mq</b>	0.50
critero 3	<b>rapporto copertura maggiore 7.5%</b>	8.90%
	25% volume esistente	3 625
	Totale espansione max prevista (esist + 25%)	18 125
critero 4	<b>Volume previsto dal PI (500 x n lotti) inferiore al 25% del volume esistente</b>	1 500
SAU Consumata		1 000

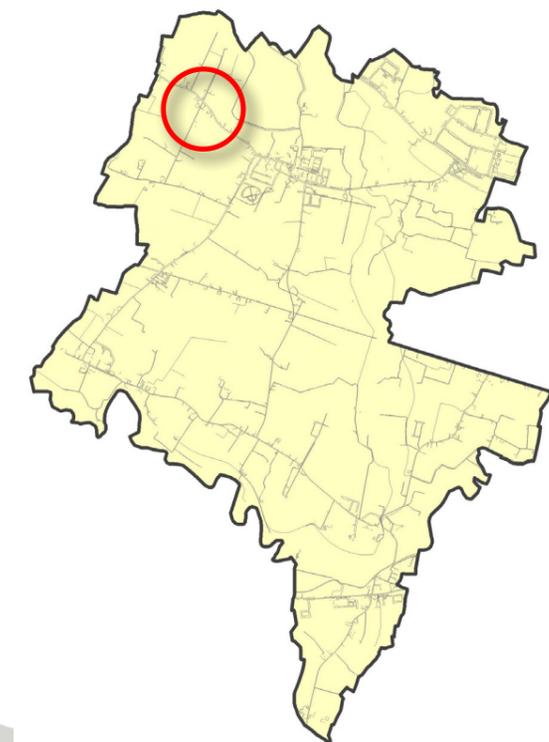
**Piano degli Interventi**



**PAT approvato** (Conferenza dei Servizi del 11/03/2014)



**Inquadramento**



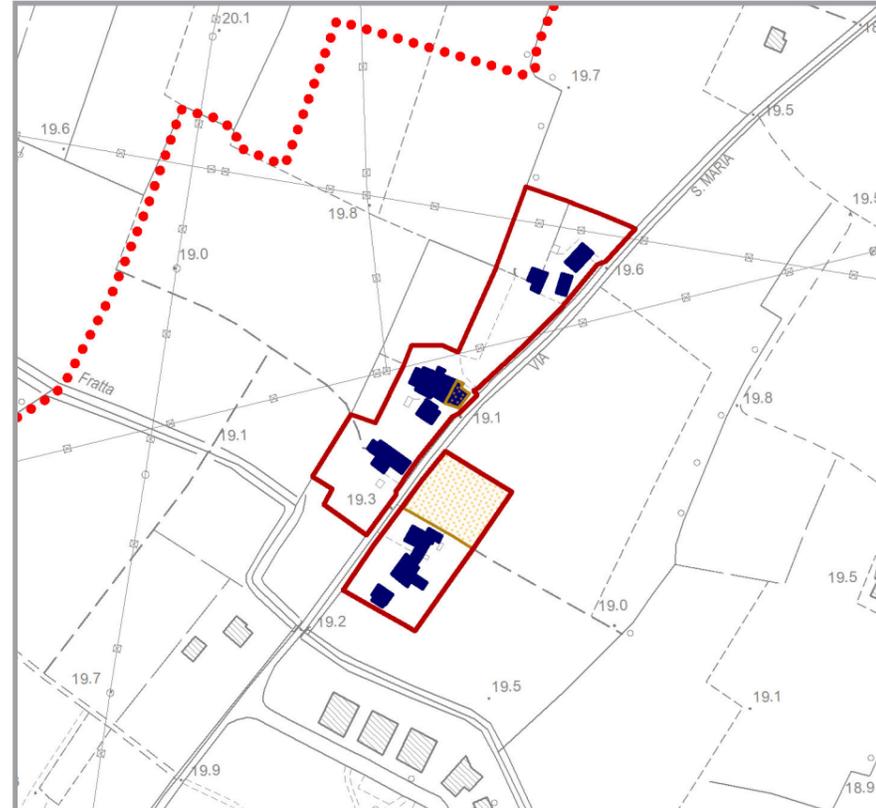


**NUCLEO DIFFUSO  
NUMERO 2**

Ortofoto (Orthoview 2011 V.1)

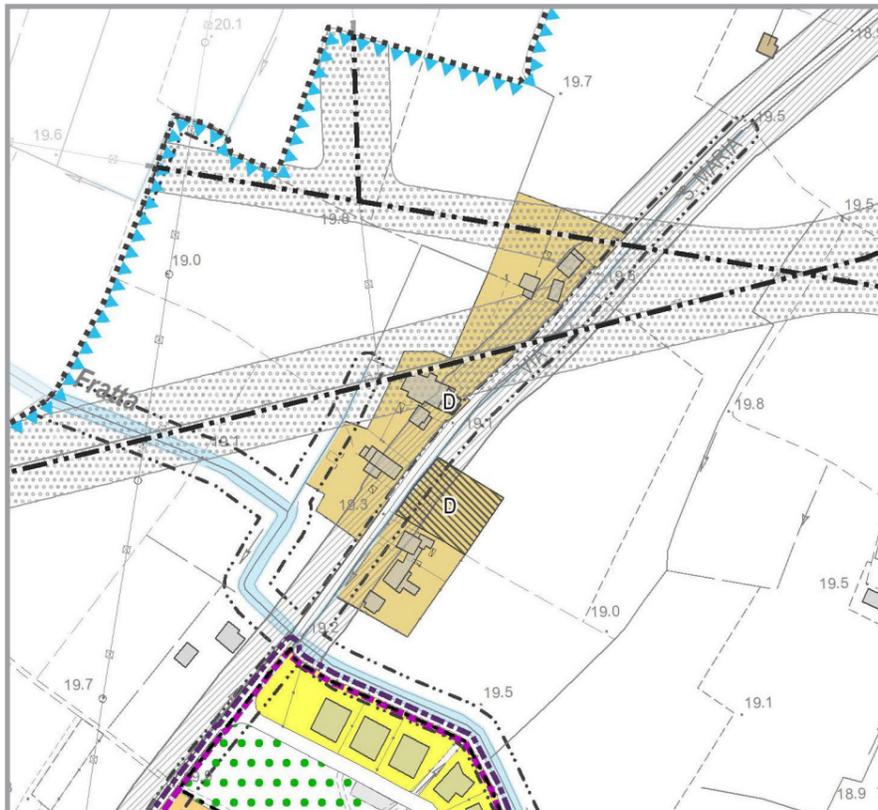


CTR (edifici considerati nel dimensionamento)



critero 1	<b>Superficie Territoriale maggiore 10.000 calcolo GIS</b>	21 366
	Superficie coperta stimata (mq) - edifici blu in planimetria CTR	2 470
	Volume esistente stimato (mc) - edifici blu in planimetria CTR	12 128
critero 2	<b>Indice esistente maggiore 0.5 mc/mq</b>	0.57
critero 3	<b>rapporto copertura maggiore 7.5%</b>	11.56%
	25% volume esistente	3 032
	Totale espansione max prevista (esist + 25%)	15 160
critero 4	<b>Volume previsto dal PI (500 x n lotti) inferiore al 25% del volume esistente</b>	1 000
SAU Consumata		500

Piano degli Interventi



PAT approvato (Conferenza dei Servizi del 11/03/2014)



Inquadramento

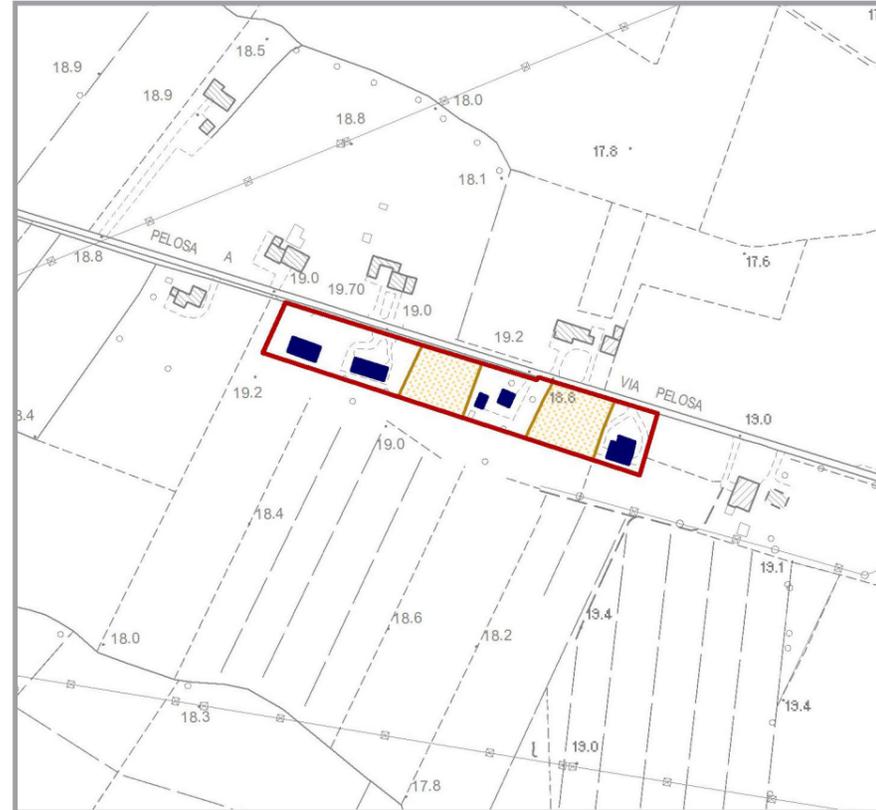




**Ortofoto** (Orthoview 2011 V.1)

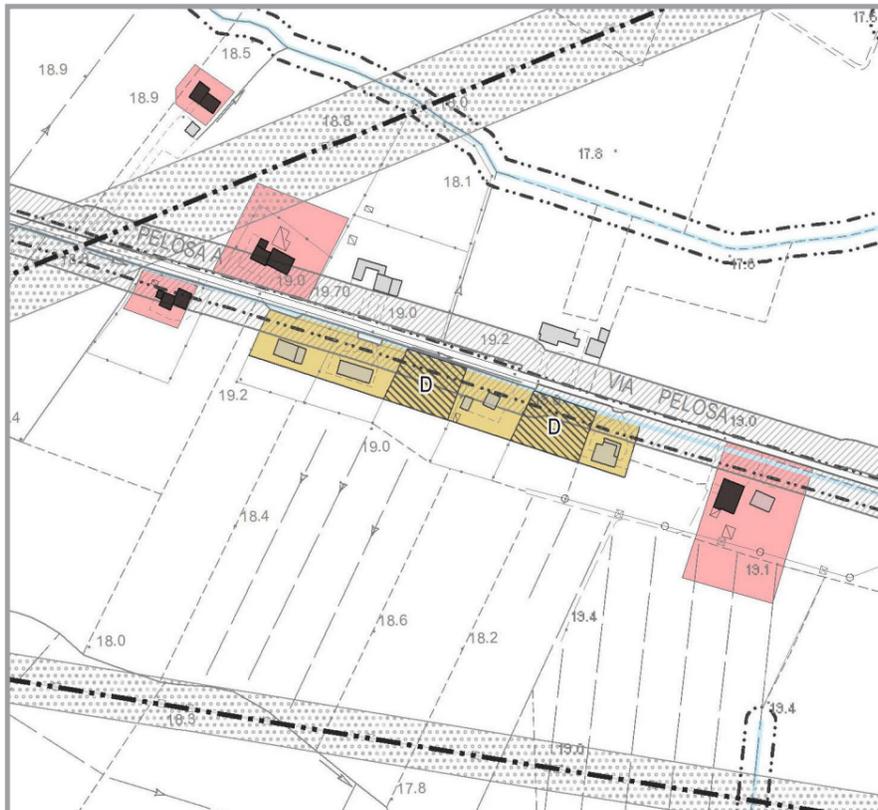


**CTR** (edifici considerati nel dimensionamento)

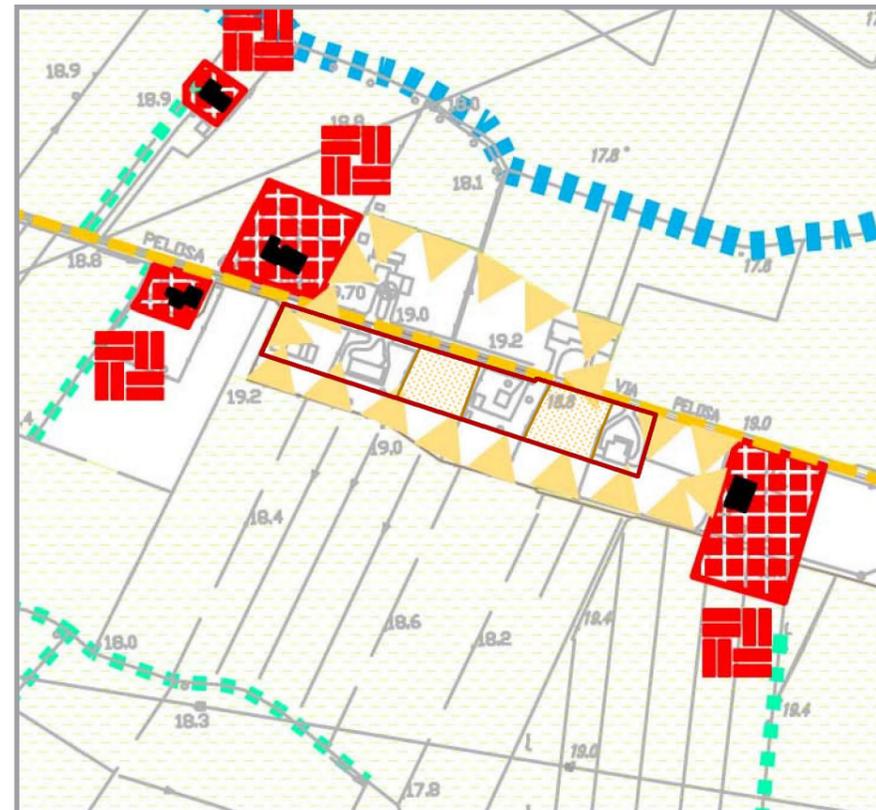


critero 1	<b>Superficie Territoriale maggiore 10.000 calcolo GIS</b>	10 625
	Superficie coperta stimata (mq) - edifici blu in planimetria CTR	896
	Volume esistente stimato (mc) - edifici blu in planimetria CTR	5 737
critero 2	<b>Indice esistente maggiore 0.5 mc/mq</b>	0.54
critero 3	<b>rapporto copertura maggiore 7.5%</b>	8.43%
	25% volume esistente	1 434
	Totale espansione max prevista (esist + 25%)	7 171
critero 4	<b>Volume previsto dal PI (500 x n lotti) inferiore al 25% del volume esistente</b>	1 000
SAU Consumata		1 000

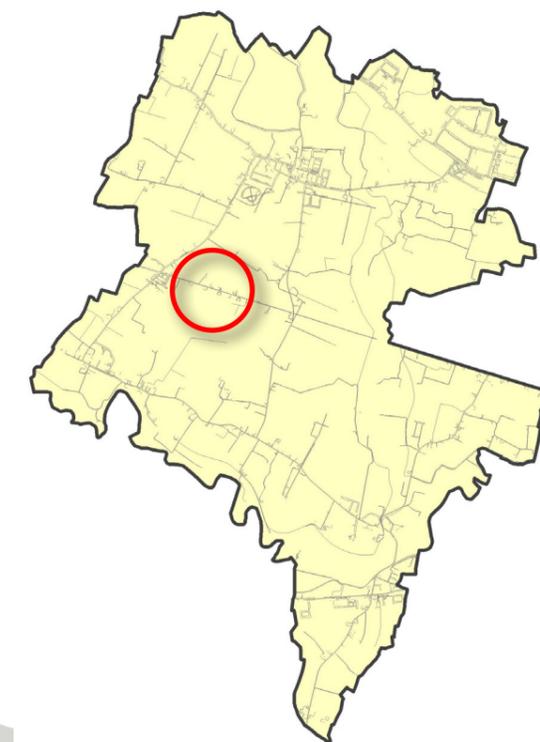
**Piano degli Interventi**



**PAT approvato** (Conferenza dei Servizi del 11/03/2014)

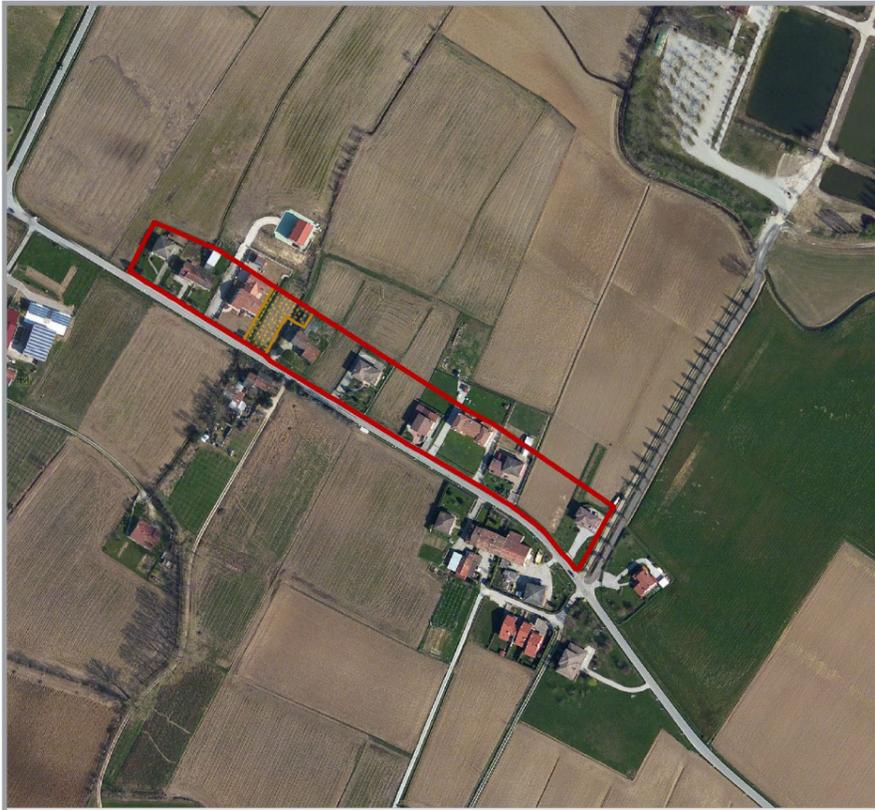


**Inquadramento**

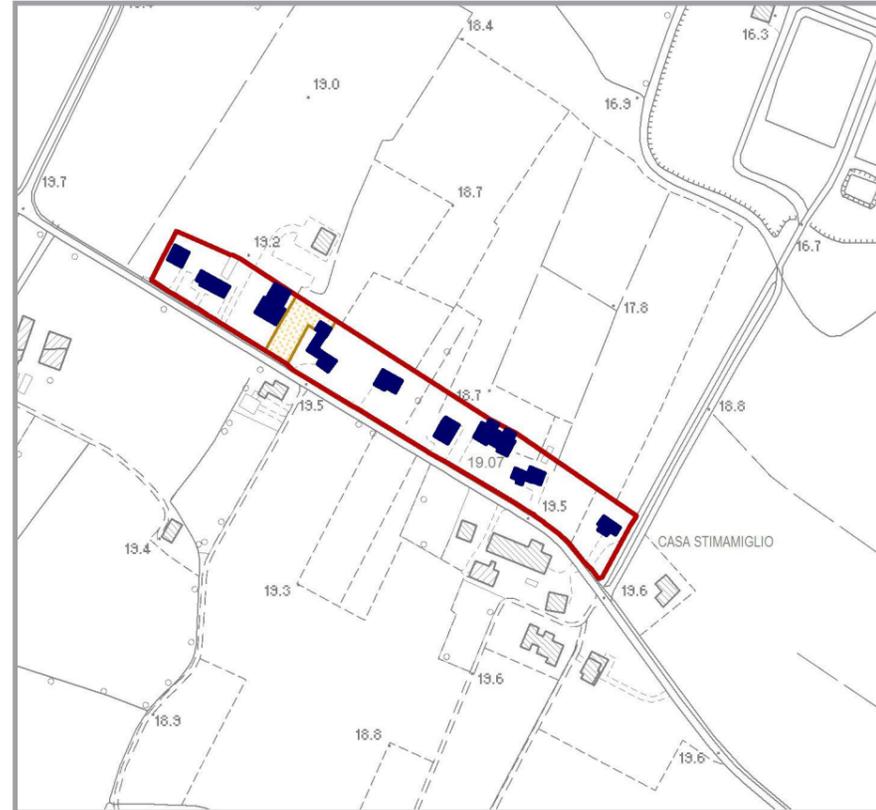




**Ortofoto** (Orthoview 2011 V.1)

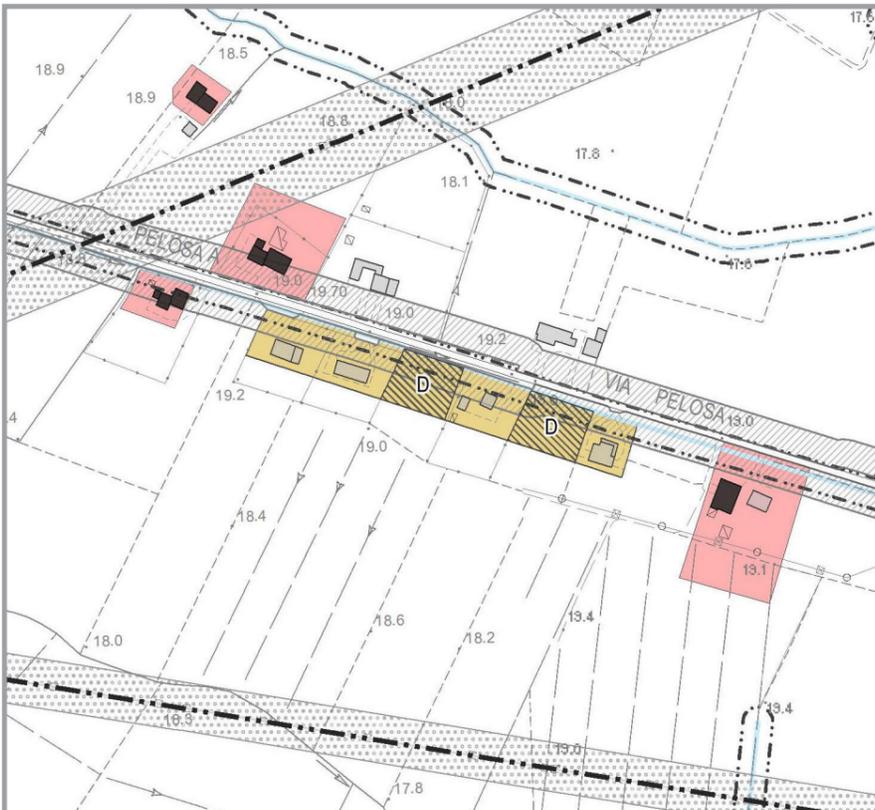


**CTR** (edifici considerati nel dimensionamento)

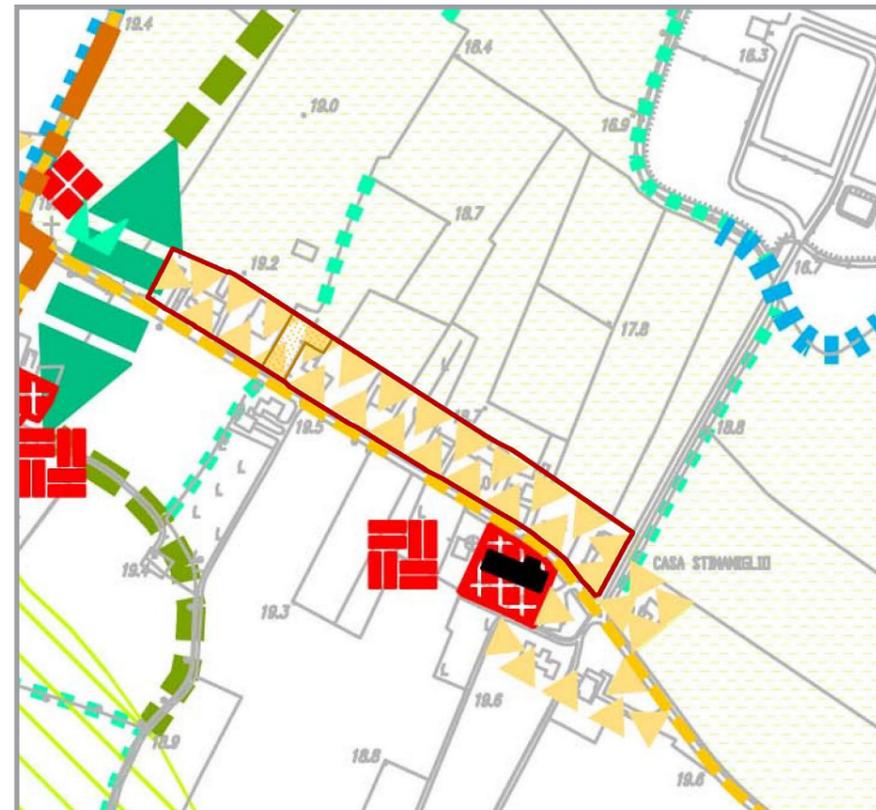


critero 1	<b>Superficie Territoriale maggiore 10.000 calcolo GIS</b>	16 583
	Superficie coperta stimata (mq) - edifici blu in planimetria CTR	2 226
	Volume esistente stimato (mc) - edifici blu in planimetria CTR	13 014
critero 2	<b>Indice esistente maggiore 0.5 mc/mq</b>	0.78
critero 3	<b>rapporto copertura maggiore 7.5%</b>	13.42%
	25% volume esistente	3 254
	Totale espansione max prevista (esist + 25%)	16 268
critero 4	<b>Volume previsto dal PI (500 x n lotti) inferiore al 25% del volume esistente</b>	500
SAU Consumata		0

**Piano degli Interventi**



**PAT approvato** (Conferenza dei Servizi del 11/03/2014)

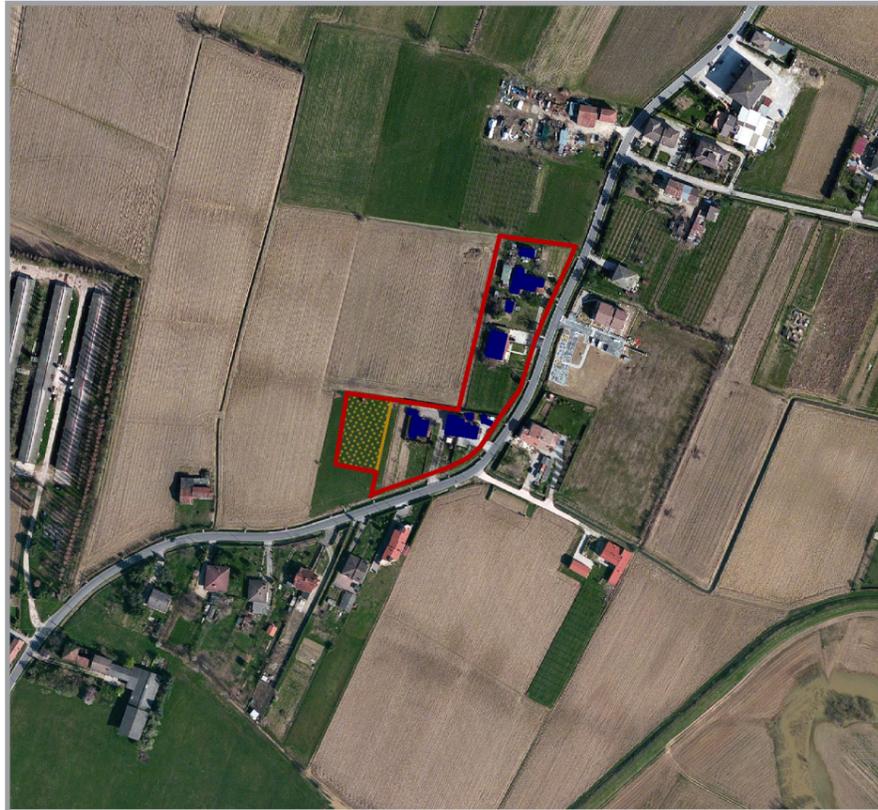


**Inquadramento**

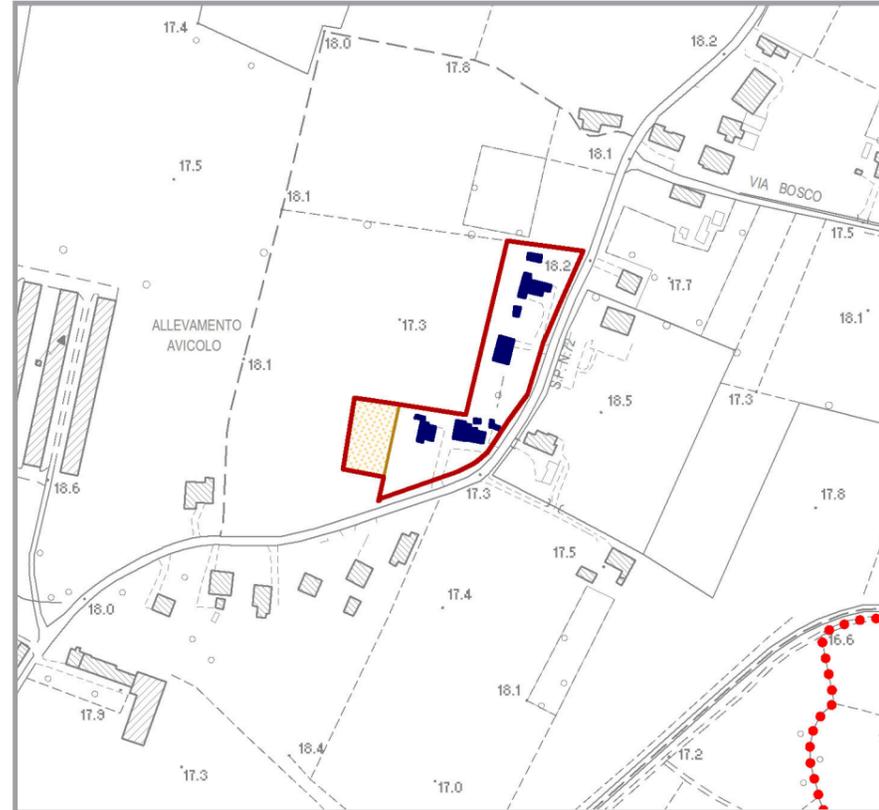




**Ortofoto** (Orthoview 2011 V.1)

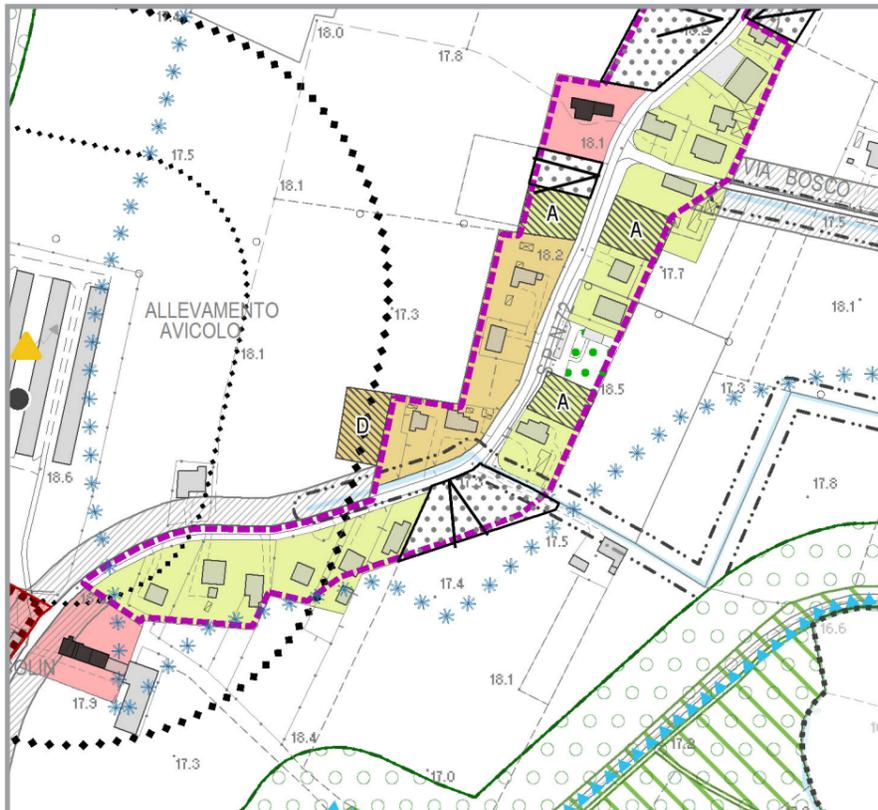


**CTR** (edifici considerati nel dimensionamento)

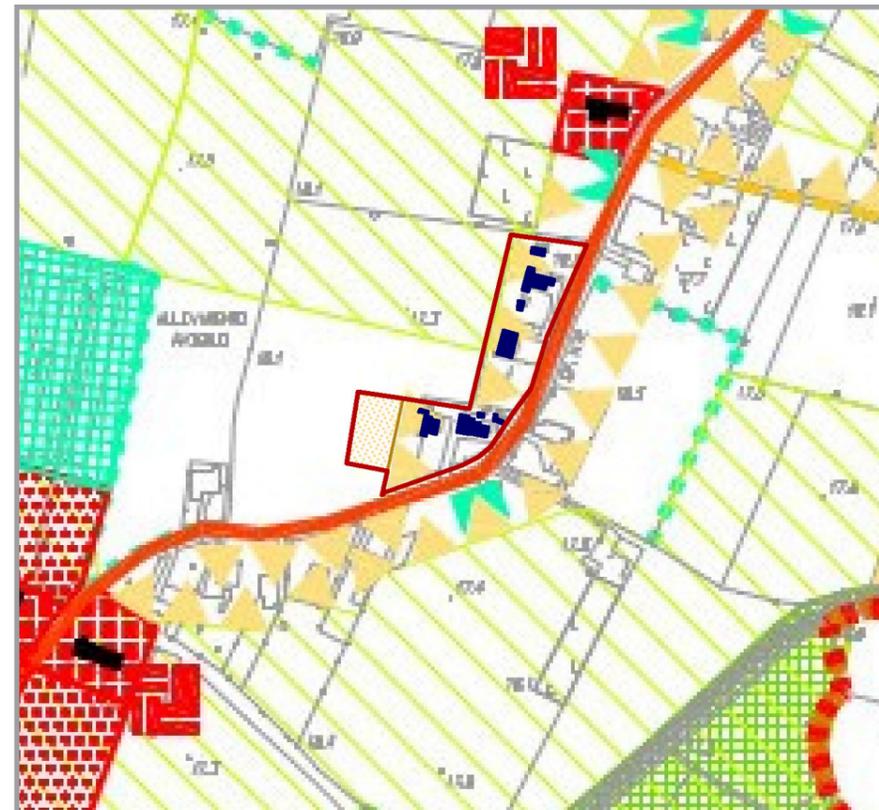


critero 1	<b>Superficie Territoriale maggiore 10.000 calcolo GIS</b>	10 503
	Superficie coperta stimata (mq) - edifici blu in planimetria CTR	923
	Volume esistente stimato (mc) - edifici blu in planimetria CTR	5 217
critero 2	<b>Indice esistente maggiore 0.5 mc/mq</b>	0.50
critero 3	<b>rapporto copertura maggiore 7.5%</b>	8.79%
	25% volume esistente	783
	Totale espansione max prevista (esist + 25%)	6 000
critero 4	<b>Volume previsto dal PI (500 x n lotti) inferiore al 25% del volume esistente</b>	500
SAU Consumata		500

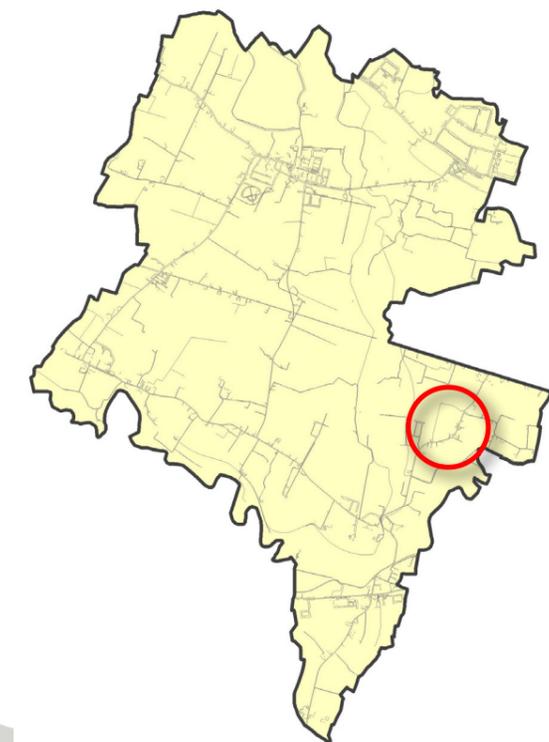
**Piano degli Interventi**



**PAT approvato** (Conferenza dei Servizi del 11/03/2014)

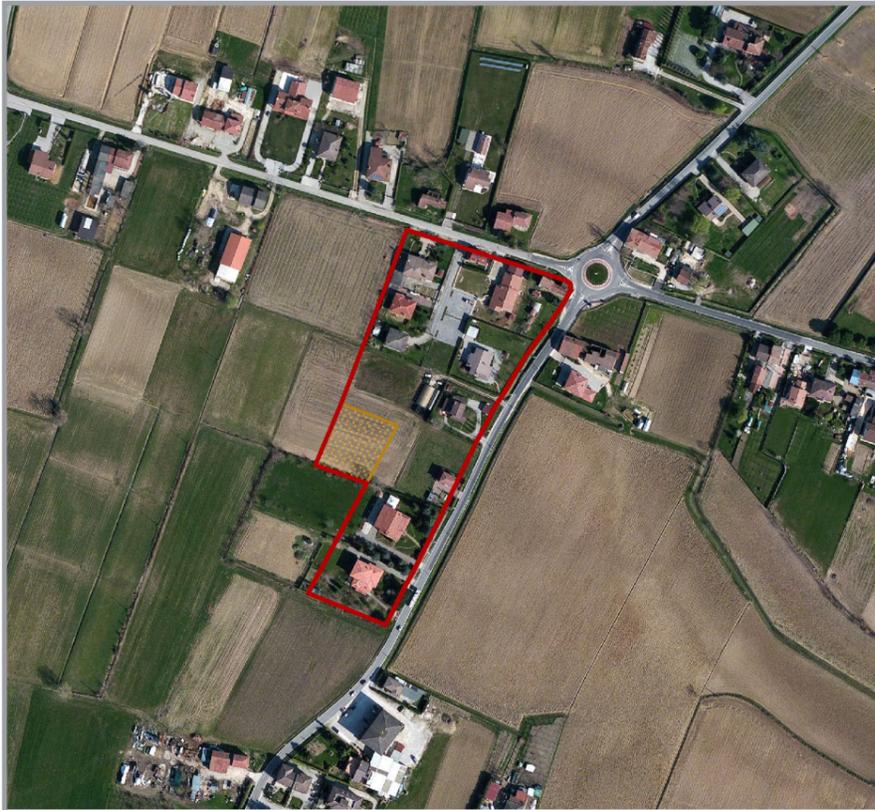


**Inquadramento**

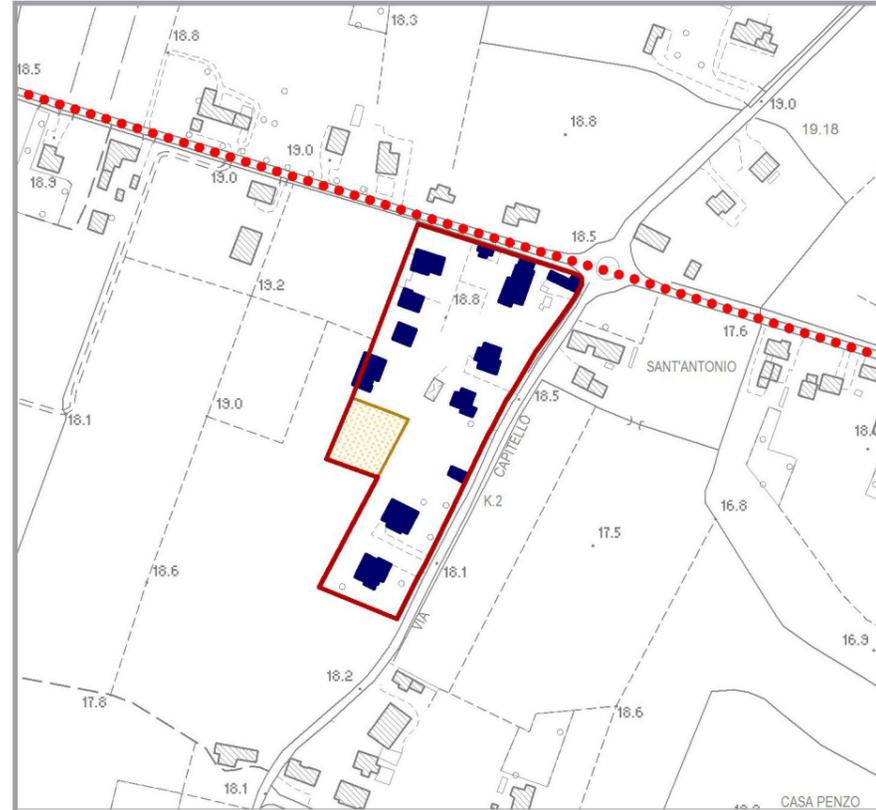




**Ortofoto** (Orthoview 2011 V.1)

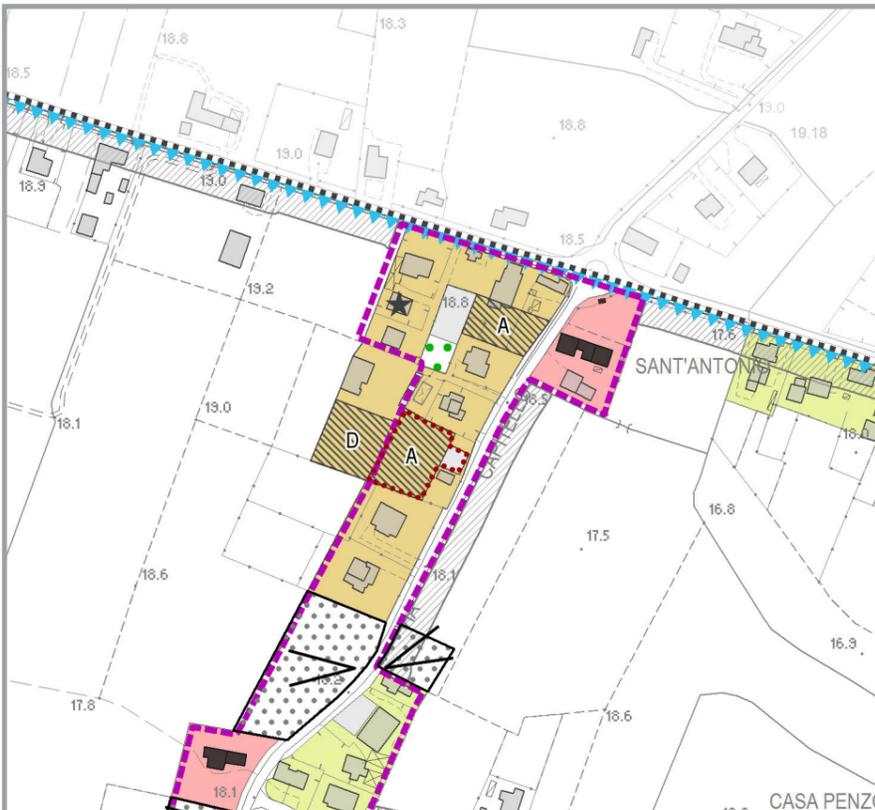


**CTR** (edifici considerati nel dimensionamento)

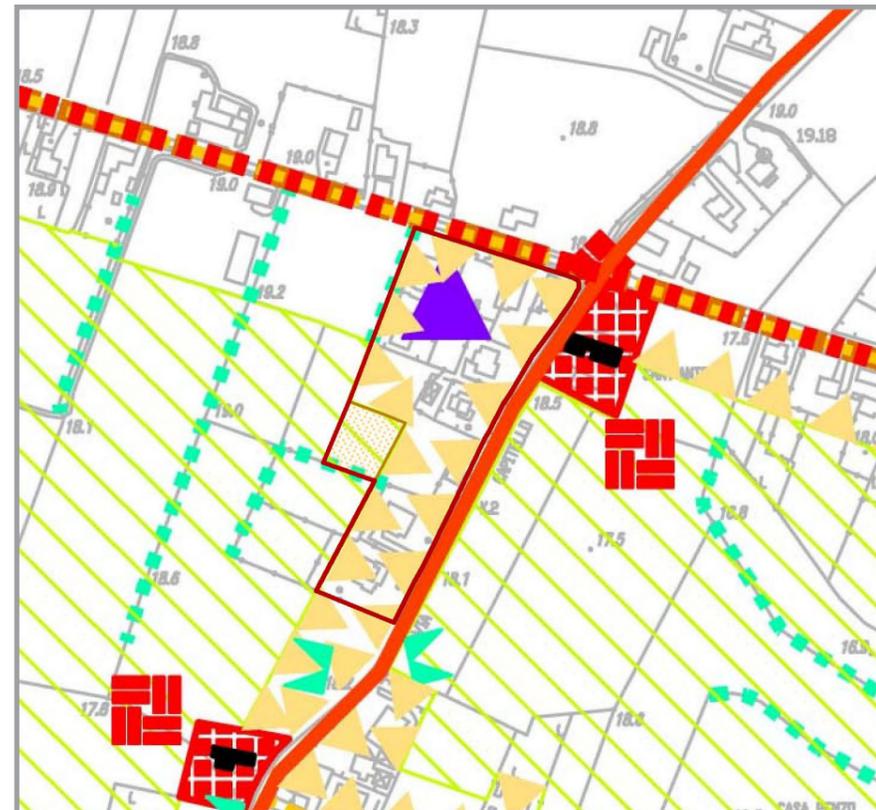


critero 1	<b>Superficie Territoriale maggiore 10.000 calcolo GIS</b>	23 177
	Superficie coperta stimata (mq) - edifici blu in planimetria CTR	3 029
	Volume esistente stimato (mc) - edifici blu in planimetria CTR	16 511
critero 2	<b>Indice esistente maggiore 0.5 mc/mq</b>	0.71
critero 3	<b>rapporto copertura maggiore 7.5%</b>	13.07%
	25% volume esistente	2 477
	Totale espansione max prevista (esist + 25%)	18 988
critero 4	<b>Volume previsto dal PI (500 x n lotti) inferiore al 25% del volume esistente</b>	500
SAU Consumata		500

**Piano degli Interventi**



**PAT approvato** (Conferenza dei Servizi del 11/03/2014)



**Inquadramento**

