



# P.A.T

ai sensi dell' art. 14 LUR 11/2004

Comune di Megliadino San Vitale  
Regione del Veneto  
Provincia di Padova

Elaborato B.06B

---

Adozione:  
Approvazione:

---

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Relazione di progetto – Dimensionamento  
Settembre 2022

---

**Comune di Megliadino San Vitale**  
Sindaco – dott.ssa Silvia Mizzon

Responsabile del Procedimento: arch.Tommaso Girardi

---

**Progettista:**  
GianLuca Trolese – urbanista

**Gruppo di lavoro:**  
Studio Agronomico: Giacomo Gazzin – agronomo  
Studio Geologico: Filippo Baratto - geologo  
Compatibilità idraulica: Filippo Baratto - geologo

---



## Norme Tecniche – ALLEGATO DIMENSIONAMENTO

<b>1. LA STRATEGIA DEL PIANO .....</b>	<b>3</b>
1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali .....	3
<b>2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....</b>	<b>5</b>
2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale .....	5
2.2 Il fabbisogno di superfici abitative .....	7
2.3 Fabbisogno residenziale totale e sviluppo ammissibile .....	11
2.4 Gli scenari di sviluppo .....	12
2.5 La determinazione dei parametri teorici .....	12
2.6 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali .....	14
2.7 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi .....	15
<b>3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI .....</b>	<b>16</b>
3.1 La dotazione di servizi da PRG .....	16
3.1.1 Verifica e stato di attuazione .....	17
3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti .....	17
3.2 La determinazione delle aree a servizi nel PAT .....	18
<b>4. L'ARTICOLAZIONE NEL DECENNIO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>20</b>
4.1 La suddivisione per ATO .....	20
4.1.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1 - Valore residenziale e produttivo del capoluogo ..	21
4.1.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2 - Agricola paesaggistica e ambientale delle valli di Megliadino .....	25
<b>5. LA DEFINIZIONE DELLA QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSA CUI ALLA LR. 14/2017 .....</b>	<b>28</b>



## 1. LA STRATEGIA DEL PIANO

La strategia adottata dal Piano di Assetto del Territorio, coerentemente all'articolo 13 della LR n.11/2004, è rivolta prevalentemente a:

- salvaguardia dei beni ed ambiti di valore storico-testimoniale;
- valorizzazione dei centri storici;
- riorganizzazione (riodino) e valorizzazione del territorio agricolo;
- riqualificazione delle aree urbanizzate esistenti;
- riconversione urbanistica-funzionale di zone e ambiti;
- completamento della volumetria residua del PRG vigente;
- attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati,
- nuova edificazione.

### 1.1 La sostenibilità economica delle scelte strutturali

Il PAT assume, quale criterio cardine per le nuove previsioni, il principio della sostenibilità economica, da realizzarsi principalmente attraverso forme perequative o la definizione di accordi pubblico-privati come previsti dalla LR n.11/04:

- perequazione urbanistica, integrata, territoriale e ambientale (art.35 LR n.11/04);
- credito edilizio (art.36 LR n.11/04);
- compensazione urbanistica (art.37 LR n.11/04);
- accordi tra soggetti pubblici e privati (art.6 LR n.11/04);
- accordi di programma (art.7 LR n.11/04).

L'utilizzo di tali strumenti consente di perseguire l'interesse collettivo per la costruzione della "città pubblica", realizzando con contributi privati le dotazioni territoriali necessarie (infrastrutture, servizi, opere, etc...).

È importante precisare e definire alcuni criteri e parametri relativamente ad alcuni di tali strumenti, innovativi sia nella forma che nei contenuti per la legislazione urbanistica veneta, ai fini di una corretta e trasparente gestione del processo di Piano avviato con il PAT.

#### Accordi pubblico-privato

Tali accordi, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, possono essere conclusi dall'Amministrazione Comunale nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata.

La formalizzazione dell'accordo, costituendo parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, può essere attivata:



- per la formazione del PAT. Gli accordi sottoscritti nella fase formativa del PAT, comportano comunque titolo di priorità per un recepimento ragionato dei relativi programmi nella pianificazione degli interventi;
  - per la predisposizione del PI e per dare attuazione agli strumenti urbanistici, al fine di rendere efficaci e condivise le fasi di pianificazione operativa.
- Nel PAT non sono stati inseriti accordi ai sensi dell'articolo 6 della LR n.11/2004, rimandando l'attivazione di tali strumenti alla successiva fase operativa.

### **Credito edilizio**

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- riordino della zona agricola;
- compensazione di cui all'art.37 della LR n.11/2004;

Il PAT ammette, comunque, il ricorso a tale strumento nelle operazioni di riqualificazione e riconversione urbanistica ed ambientale, meglio definite nella successiva fase operativa con il PI.

Il valore ed il riconoscimento del credito edilizio è scomposto in relazione alle azioni previste del PAT e ai diversi tessuti su cui si riscuote ed esercita secondo indirizzi meglio sviluppati successivamente dal PI, e, soprattutto, nel riconoscimento di due sistemi caratterizzanti il Piano: l'urbanizzazione consolidata ed il territorio agricolo.



## 2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

### 2.1 Il percorso di revisione per il nuovo dimensionamento residenziale

Il Comune di Megliadino San Vitale è dotato di variante generale al Piano Regolatore Generale approvato con DGRV n.5167 del 12 Novembre 1996. Lo strumento urbanistico generale è stato, nel corso degli anni, aggiornato ed integrato da varianti parziali, ai sensi della LR n.61/1985.

Si riportano gli strumenti urbanistici vigenti per il comune di Megliadino San Vitale.

STRUMENTO	ADOZIONE	APPROVAZIONE
Variante Generale al P.R.G	D.C.C n° 20 del 09.03.1995	D.G.R n° 5167 del 12.11.1996
Variante n° 1/99 - Variante parziale al PRG ai sensi del 4° comma, art. 58 LR 61/85 lettera "g/h"	D.C.C n° 20 del 10.03.1999	D.C.C n° 29 del 29.04.1999
Variante n° 2/99 - Variante parziale al PRG, zone residenziali, ai sensi del 9° comma, art. 5 LR 61/85 lettera "g/h"	D.C.C n° 31 del 29.04.1999	D.C.C n° 47 del 04.08.1999
Variante n° 1/2000 - Variante parziale al PRG, zone residenziali, ai sensi del 9° comma, art. 5 LR 61/85 lettera "g/h"	D.C.C n° 10 del 14.02.2000	D.C.C n° 25 del 04.05.2000
Variante tecnica per trasposizione cartografica ai sensi del 4° comma art. 50 lettera "i" della LR 61/85	D.C.C n° 20 del 30.07.2003	D.C.C n° 01 del 27.04.2004
Variante n° 1/2003, variante parziale alle zone residenziali ai sensi del 3° comma art. 50 LR 61/85.	D.C.C n° 20 del 30.07.2003	D.G.R n° 2772 del 30.09.2008 e D.G.R n° 441 del 24.02.2009
P.A.T.I. del Montagnanese ai sensi dell'art. 15 e 16 della LR. 11/2004	D.C.C n° 57 del 26.11.2009	Conferenza dei servizi del 20.12.2011 cui Deliberazione della Giunta Provinciale 83 del 05.06.2013 pubblicato su BUR. 52 del 21.06.2013
Variante parziale al PRG relativa all'ampliamento e sistemazione del cimitero comunale. Approvazione ai sensi dell'art. 19 del DPR n. 327/2001.	D.C.C n° 26 del 30.08.2012	D.G.P n° 57 del 26.04.2013
Variante parziale al PRG - variante verde 2019 - art. 7 della LR. 4/2015.	D.C.C n° 22 del 29.10.2019	D.C.C n° 10 del 30.07.2020
Variante parziale al PRG - variante consumo del suolo - art. 14 della LR. 14/2017.	D.C.C n° 14 del 30.06.2021	D.C.C n° 31 del 30.11.2021



Da una verifica puntuale, condotta con l'Ufficio Tecnico a gennaio 2022, la volumetria derivante dalle aree non attuate del PRG è pari a 73.609 m<sup>3</sup> (dato non comprensivo dell'incremento pari al 20% del volume esistente alla data di adozione del P.R.G. con un massimo di 200 m<sup>3</sup> (bifamiliari 300 m<sup>3</sup>) per ampliamenti degli edifici residenziali uni e bifamiliare per quanto riguarda le zone C1 e ampliamento delle abitazioni esistenti fino al 30% del volume residenziale e fino ad un massimo di 200 m<sup>3</sup>; ammessi ai sensi dell'articolo 6 e 7 delle NTA del PRG previgente.

Le aree di espansione non attuate sono:

- area C2/2 - 2° stralcio: 10.374 m<sup>3</sup>
- area C2/5: 5.400 m<sup>3</sup>
- area C2/6: 30.000 m<sup>3</sup>
- area C2/7: 10.800 m<sup>3</sup>
- Totale: 56.574 m<sup>3</sup>

Suddividendoli per le rispettive ZTO e ripartendo le carature per gli ATO definiti nel PAT si ottiene la seguente tabella:

ATO	A	C1	C1/R	C2	TOTALE
	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)	(mc)
1	1.300	14.435	1.300	56.574	73.609
2	0	0	0	0	0
Totali	1.300	14.435	1.300	56.574	73.609

Tabella 1 – volumetria residua PRG vigente (gennaio 2022)

Tale volumetria ( $\approx 73.600 \text{ m}^3$ ) sarà pertanto fatta propria dal PAT e costituirà parte dell'incremento volumetrico stimato dalle previsioni del nuovo Piano di Assetto del Territorio (capitolo 2.5). Di tale volumetria 56.574 m<sup>3</sup> riguarda previsioni soggette a decadenza come previsto all'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004 e per le quali è ammessa la reiterazione cui art. 18 co.7bis della medesima legge.



## 2.2 Il fabbisogno di superfici abitative

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) costituisce lo strumento primario di pianificazione con il quale il Comune prefigura, nel limite temporale del decennio, le esigenze in termini abitativi della popolazione residente, e definisce le modalità con cui, tramite i successivi Piani degli Interventi, sarà possibile rispondervi.

Il fabbisogno abitativo è la risultante di un complesso di fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo che non può essere predeterminato in modo certo.

Per il dimensionamento del fabbisogno residenziale si è partiti dai seguenti dati rilevati in fase di analisi: **la superficie utile abitabile degli alloggi esistenti (A) e la contrazione della dimensione familiare (B).**

### (A) Superficie Utile Abitabile

La superficie utile abitabile (SUA) degli alloggi esistenti (fonte censimento ISTAT '01: superficie del pavimento dell'abitazione misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi) è risultata di 126,9 m<sup>2</sup>/alloggio.

a) superficie utile abitabile (ISTAT 2011)	136,19 m <sup>2</sup>
b) incremento murature, pilastri, etc...(25%)	34 m <sup>2</sup>
c) altezza media convenzionale	3,00 m
[(a+b) x c]	510,47 m <sup>3</sup>
d) mix funzionale <sup>1</sup> (20% di [(a+b) x c])	102,11 m <sup>3</sup>
[(a+b) x c] + d	612,58 m <sup>3</sup>

Ai fini del dimensionamento del Piano, si è pertanto assunto un volume urbanistico di riferimento pari a 612,58 m<sup>3</sup> (comprese le destinazioni compatibili).

Poiché la dimensione media della famiglia al 2040 risulta presumibilmente di 2,1 comp/fam, il rapporto m<sup>3</sup>/ab risulta di circa 291 m<sup>3</sup>/ab così ripartito:

- 233 m<sup>3</sup> propriamente residenziali;
- 58 m<sup>3</sup> per funzioni compatibili in contesti residenziali.

A riprova di tale dato, il volume residenziale medio per abitante può anche essere determinato assumendo lo standard minimo di 150 m<sup>3</sup> per abitante previsto dalla L.R. 11/2004, oppure determinando l'effettivo standard volumetrico riscontrabile nel territorio comunale.

---

<sup>1</sup> Poiché nelle zone prevalentemente residenziali sono generalmente presenti o ammissibili funzioni compatibili (uffici, commercio di vicinato, artigianato di servizio), per il calcolo delle potenzialità edificatorie "lorde" si è ritenuto ragionevole prevedere una quota del 20% per funzioni non residenziali.



Si avrà quindi: Consumo medio di volume per abitante =  $150 \text{ X (vano/abitante)}$

ossia:

$$150 \text{ mc/ab X (4798 vani / 1.821 abitanti) (*)}$$

dati disponibili: censimento 2011

Ovvero si ottiene un consumo medio di volume per abitante pari a  $395 \text{ m}^3$ . Analizzando i dati e le diverse procedure per ottenere il consumo medio di volume per abitante si considera maggiormente verosimile il valore di  $291 \text{ m}^3/\text{ab}$ .

### **(B) Fabbisogno edilizio arretrato**

Il fabbisogno edilizio arretrato individua quelle situazioni che, a prescindere dalle previsioni di sviluppo demografico, necessitano di interventi programmatori finalizzati a sanare situazioni di disagio abitativo conseguenti prevalentemente a sovraffollamento e situazioni di inagibilità abitativa degli edifici.

#### **1) Fabbisogno per eliminazione del sovraffollamento:**

Lo standard ritenuto idoneo per valutare le situazioni di sovraffollamento è rappresentato dal rapporto di una stanza per abitante a cui corrisponde un indice di affollamento pari all'unità.

Per il Comune di Megliadino San Vitale l'indice di affollamento, rispetto ai dati del Censimento ISTAT 2001, risulta essere mediamente pari a:

$$1.821 \text{ (abitanti) / 4.798 (stanze) = } 0,38 \text{ ab/stanze}$$

L'indice di affollamento unitario è, quindi, di gran lunga inferiore al rapporto di riferimento di 1 vano per abitante, situazione che presuppone un consumo medio pro-capite decisamente superiore ai  $150 \text{ m}^3/\text{ab}$ ; questi valori, legati ai bassi indici di edificabilità ammessi dall'attuale normativa di piano, comportano, presumibilmente, un consumo di suolo superiore al valore massimo consentito dalla normativa regionale.

Se il rapporto medio è quello di un marcato sottoutilizzo, dall'analisi dei dati statistici, relativamente al Comune di Megliadino San Vitale si assume che il 95% degli alloggi abbia un rapporto stanze/abitanti inferiore a 1, mentre il restante 5% - corrispondente a 91 abitanti equivalenti - sembrerebbe non soddisfare le condizioni minime relative all'affollamento, posto che non ci può essere compensazione tra abitazioni sottoccupate e abitazione sovraffollate (numero di alloggi X numero medio occupanti per alloggio = abitanti equivalenti).





## 2) Fabbisogno edilizio conseguente a condizioni igieniche inadeguate e malsane:

Nel Comune di Megliadino San Vitale le abitazioni occupate al 2011 erano 738 su un numero complessivo di 907 unità; per un totale di 4.798 vani. Delle abitazioni totali n. 91 (pari al 12,2%) sono state costruite prima del 1919. Occorrerebbe quindi indagare quanti tra gli edifici di origine meno recente (almeno anteriori al 1981) abbiano già subito interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico o ristrutturazione, dai quali si possa determinare con maggiore articolazione statistica l'entità delle condizioni inadeguate e/o malsane a carico del patrimonio edilizio esistente

Anno 2001	Totale abitazioni occupate da popolazione residente	Dispone di gabinetti	%	Dispone di doccia o vasca	%
Megliadino San Vitale	741	738	99,6	736	99,3
Provincia	363.482	363.048	99,8	362.657	99,7

Abitazioni fornite di gabinetto e di impianti doccia/vasche da bagno

Anno 2001	Abitazioni totali occupate da residenti	Dispone di acqua potabile	%	Dispone di impianto di riscaldamento	%
Megliadino San Vitale	741	738	99,6	729	98,3
Provincia	363.482	362.879	99,8	360.951	99,3

Abitazioni per disponibilità di servizi (impianto di riscaldamento)

Dai dati del Censimento ISTAT 2011 emerge che n. 3 abitazioni sono prive di gabinetto, n. 5 di doccia o vasca, n. 3 di acqua potabile e 12 d'impianto di riscaldamento.

In generale, dalle indagini svolte si può stimare che circa 23 abitazioni – corrispondente a circa il 3,1% delle abitazioni complessive – sono in condizioni igieniche inadeguate; di queste ultime sono da ritenersi non recuperabili circa il 50% con conseguenti sostituzioni, mentre per le restanti si ritiene di poter attivare politiche di recupero edilizio.

Va inoltre considerato fisiologico che una percentuale stimabile in circa il 5% complessivo dell'intero patrimonio abitativo sia in fase di transizione, sia per obsolescenza, con uscita progressiva dal patrimonio utile, sia perché è nuovo o in corso di rinnovamento, o in attesa di collocazione sul mercato.

Pertanto è da stimare che dei 4798 vani totali censiti nel 2011, almeno 240 ( $4798 \times 5\% = 240$ ) siano da considerare, nel decennio di PAT, in questa fase di transizione.



Assumendo il rapporto di affollamento medio di 0,38 abitanti/vano (240 X 0,38) si stima che questa condizione riguardi circa 91 abitanti teorici, interessati a sostituire le abitazioni inadeguate, con altre nuove o rinnovate.

Il fabbisogno residenziale relativo si può quindi così stimare: 91 abitanti teorici, tradotti in unità residenziali di circa 2,45 abitanti medi cadauna (dati 2011: 1.821 ab. / 741 abitazioni) comportano una domanda presente da soddisfare di circa 37 alloggi.

Complessivamente il fabbisogno residenziale arretrato è pari a 128 abitanti teorici suddivisi in:

FABBISOGNO RESIDENZIALE ARRETRATO	
- per eliminazione del sovraffollamento	91 abitanti teorici
- per eliminazione condizioni igieniche inadeguate:	circa 37 abitanti teorici

### (C) le dinamiche della popolazione e la contrazione familiare

Il fabbisogno residenziale insorgente deriva essenzialmente dall'incremento demografico e dalla contrazione della dimensione familiare.

Di questi riferimenti occorre sottolineare il carattere di orientamento piuttosto che di prescrizione. Il legame sociale che sussiste tra la domanda abitativa e l'offerta residenziale è complesso, dato che il punto di partenza di qualsiasi considerazione quantitativa sulla domanda abitativa non può che essere rappresentato dall'evoluzione della dinamica demografica e dalle sue determinanti variabili.

anno 2017 (fonte ISTAT)	
popolazione residente (abitanti)	1.871
numero di famiglie	756
numero medio di componenti per famiglia	2,46

Tenendo conto della tendenza analizzata e della particolare consistenza dell'attuale valore rapportato a quelli di altri contesti territoriali, può essere stimato che il numero medio dei componenti della famiglia scenda, al limite estremo della proiezione, a 2,1 abitanti.

Considerando l'andamento della popolazione a partire dal 2010, si ritiene opportuno ipotizzare uno sviluppo demografico nei prossimi dieci anni che tenga conto di quest'ultimo decennio (2010-2020). Considerata la media ponderata del numero di abitanti/anno riscontrato, prendendo in esame l'ultimo decennio, l'ultimo quinquennio e l'ultimo triennio, si registra una diminuzione pari a circa 38 unità/anno.



Considerando che la popolazione residente al 2017 è di 1.871 abitanti con 756 nuclei familiari e vista la costante diminuzione del numero degli abitanti per famiglia, tendente appunto verso i 2,1 componenti, che comporterà un incremento di nuclei familiari pari a 134 famiglie, per le quali si può stimare attendibilmente che circa il 70% troveranno soluzione ai loro problemi abitativi mediante la ristrutturazione degli alloggi esistenti ed il restante 30% occupando nuovi alloggi. Si presume, per il prossimo decennio, il seguente incremento del numero di famiglie:

incremento del numero di famiglie previste per il decennio di riferimento	
per incremento demografico	0
per suddivisione degli attuali nuclei familiari $[(1871/2,1) - 756] \times 0,30$	40
TOTALE	40

### 2.3 Fabbisogno residenziale totale e sviluppo ammissibile

Il fabbisogno totale del Comune di Megliadino San Vitale per i prossimi dieci anni, risulta complessivamente dalla somma delle componenti sopra analizzate, così come di seguito riassunte:

FABBISOGNO ARRETRATO:		FABBISOGNO INSORGENTE:		FABBISOGNO TOTALE:
Eliminazione del sovraffollamento	Eliminazione delle condizioni igieniche inadeguate	Incremento complessivo della popolazione	Variazione media dei nuclei familiari	
91 abitanti teorici	37 abitanti teorici	0 abitanti teorici	40 abitanti teorici	168 abitanti teorici

Sviluppo ammissibile:

considerando un indice di affollamento non inferiore a 0,75 (sul nuovo e sul rinnovato), si ottiene:

$$(168 / 0,75) \times 1 \text{ ab/vano} = \text{abitanti insediabili } 224$$

Il dimensionamento attendibile si può quindi attestare tra un valore minimo di 224 e massimo di 302 abitanti insediabili (ossia un incremento compreso tra il 12% e il 16% circa della popolazione residente al 31.12.2020 pari a 1821 ab.), sempre che siano disponibili le aree per gli standard e soddisfatti i limiti di legge.

Considerando il periodo di contrazione economica e l'assenza di particolari previsioni pianificatorie si considera verosimile un aumento di **abitanti insediabili pari a 224**.



## 2.4 Gli scenari di sviluppo

Lo scenario per definire la corretta ipotesi di sviluppo per il periodo di riferimento del Piano deve necessariamente confrontarsi con le dinamiche demografiche, ma al tempo stesso deve cercare di rispondere ed esprimere compiutamente gli obiettivi strategici prefigurati.

Pertanto, se da un lato è inevitabile valutare i valori ed i dati conseguenti alle analisi delle dinamiche demografiche verificatesi nel corso degli anni nel territorio (sono state presi in considerazione i principali indicatori demografici ed articolato il lavoro in due fasi, una di analisi e una di previsione della popolazione all'anno 2035), dall'altro è assolutamente indispensabile riconoscere le potenzialità del territorio e favorire l'inversione di un trend negativo in atto per rafforzare il ruolo della città e migliorarne la capacità attrattiva in termini di residenza.

Il **volume lordo** necessario, comprese le funzioni compatibili (mix funzionale), per soddisfare la domanda di alloggi nel decennio dovuta da un lato all'incremento delle famiglie e dall'altro alla volontà di imporre una strategia territoriale che inverta le dinamiche demografiche in atto, **sarà di complessivi 107.209 m<sup>3</sup>**.

Detto fabbisogno sarà soddisfatto dalle previsioni del PAT che comprendono:

- la volumetria residua del PRG vigente confermata;
- le nuove previsioni del PAT rispetto al PRG vigente.

In particolare, la volumetria residua del PRG vigente, è valutata:

- considerando il volume edificabile nelle aree libere, di completamento o espansione prive di strumento urbanistico attuativo qualora richiesto;
- escludendo il volume edificabile negli strumenti urbanistici attuativi collaudati.

## 2.5 La determinazione dei parametri teorici

La verifica del dimensionamento del PAT si confronta con alcune importanti novità introdotte con la LR n.11/04, quali:

- la determinazione, per ATO (ambiti territoriali omogenei), dei parametri tecnici di dimensionamento;
- le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- la definizione del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola.

Lo standard per abitante teorico, nella nuova LR n.11/2004, è quantificato in 150 m<sup>3</sup> di volume residenziale lordo (articolo 31, co.8). La nuova legge urbanistica prevede, altresì,



che il PAT possa rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Nel Comune, per quanto riguarda il rapporto tra abitante e volume residenziale, si registra un valore medio superiore a quello previsto di 150 m<sup>3</sup>/abitante come verificato al capitolo 2.2. L'analisi dei dati e la volontà di procedere ad una valutazione dei bisogni secondo una logica di contenimento dei consumi di territorio, ci ha portato a confermare il valore di 150 m<sup>3</sup>/abitante.

La nuova legge ha, inoltre, elevato a 30 m<sup>2</sup>/ab le dotazioni minime di aree per servizi (articolo 31, co.3) e previsto che tali quantità, relativamente al dimensionamento residenziale del piano, siano calcolati sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati a nuove espansioni e trasformazioni (articolo 31, co.7); altresì, ha introdotto una importante novità: il dimensionamento deve essere fatto sulle destinazioni d'uso e, quindi, il PAT deve disporre aree per servizi in ragione delle funzioni delle diverse zone.

Questo permette di determinare alcuni valori generali fondamentali del dimensionamento del nuovo Piano di Assetto del Territorio: la quantità di nuova volumetria residenziale edificabile, le nuove superfici produttive, commerciali e direzionali ed i corrispettivi standard urbanistici necessari ai nuovi insediamenti.

La corrispondente **superficie delle aree a standard per i nuovi insediamenti residenziali previsti dal PAT corrisponde a 21.420 m<sup>2</sup>** (con 150 m<sup>3</sup>/ab, pari a 714 abitati teorici).

Conformemente agli obiettivi della LR n.11/04, che programma il passaggio da standard di tipo quantitativo a qualitativo e che prevede l'articolazione delle tipologie di standard in funzione delle diverse esigenze espresse, **la dotazione complessiva delle superfici a standard per gli insediamenti residenziali è stata calcolata sul monte complessivo e corrisponde a 76.050 m<sup>2</sup>** ([res ins+abitanti teorici] x 30m<sup>2</sup>)\*, assicurando, quindi, una adeguata dotazione.

	NUOVA VOLUMETRIA EDIFICABILE RESIDENZIALE	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR .11/04), NUOVA VOLUMETRIA RESIDENZIALE	DOTAZIONI TERRITORIALE MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR .11/04)
totale	107.209 m <sup>3</sup>	21.420 m <sup>2</sup>	76.050 m <sup>2</sup>

(\*) Ai sensi dell'articolo 32, co.4 della LR n.11/2004, qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 m<sup>3</sup> devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m<sup>2</sup> ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto dalla stessa legge.

**RILIEVO STATO ATTUAZIONE PRG (2022):**

---

non attuato PRG = 73.609 m<sup>3</sup>

---

**PAT:**Volume = 107.209 m<sup>3</sup>

---

residuo PRG = 73.609 m<sup>3</sup>

---

nuovo PAT = 33.600 m<sup>3</sup>

---

abitanti insediati = 1821

---

abitanti teorici futuri da PAT = 224

---

**2.6 Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali e direzionali**

Il PAT considera il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per il commerciale ed il direzionale, alla luce di quanto detto in precedenza, quale unione di due componenti:

- una **componente di servizio alla residenza**, rappresentata da attività commerciali al dettaglio quali uffici, studi professionali, artigianato di servizio, pubblici esercizi, agenzie, banche, assicurazioni, luoghi di svago, etc..., ovvero destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri, funzionali alla costruzione del "mix funzionale";
- una **componente slegata dalla residenza**, rappresentata dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto, che va a collocarsi, prevalentemente, negli opportuni ambiti funzionali.

Rispetto al primo punto, quindi, i nuovi spazi commerciali e direzionali quantificabili sulla base del fabbisogno abitativo si possono valutare nel 20% del nuovo volume residenziale determinato, pari a circa 21.440 m<sup>3</sup> (107.209 m<sup>3</sup> x 20%). Valore che, ipotizzando una altezza di interpiano di 3 m, corrisponde a 7.146 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento. Tale quantità, peraltro, risulta già quantificata all'interno del dimensionamento residenziale come "mix funzionale".

Il fabbisogno di nuovi spazi commerciali/direzionali slegati alla residenza, andranno a collocarsi negli ambiti di aree a funzione specializzata (zone territoriali omogenee di tipo D1 e D4 del vigente PRG). Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi commerciali/direzionali è pertanto aggregato nel dimensionamento del settore produttivo. Il settore produttivo è tema proprio della dimensione sovra comunale che viene assolto con il PATI del Montagnanese a cui il Comune di Megliadino San Vitale aderisce e che è stato adottato con D.C.C. n° 57 il 26.11.2009 e approvato D.G.P n. 83 del 5 Giugno 2013 pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 52 del 21 Giugno 2013.



Conseguentemente il dimensionamento del settore produttivo avviene mediante l'applicazione dei parametri indicati dal PTCP prima e dal PATI poi (articolo 12 delle NT del PATI del Montagnanese), in termini di ampliamento "fisiologico" dell'esistente pari al 5% della superficie territoriale destinata a zone "D" dal PRG vigente pari cioè a 12.721 m<sup>2</sup> (5% di 254.420 m<sup>2</sup> destinati attuali).

	SUPERFICIE COMMERCIALE/DIREZIONALE PREVISTA	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04)
totale	<b>7362.6 m<sup>2</sup> (slp)*</b>	<b>100 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup> (slp)</b>

\* ipotesi di massima, relativamente all'utilizzo di tutta la disponibilità produttiva previsione (5% PATI) a fini commerciali e direzionali prevista per l'ampliamento fisiologico del 5% delle zone produttive, prevedendo un rapporto di copertura del 60%.

## 2.7 Il fabbisogno per gli insediamenti produttivi

Il settore produttivo è tema proprio della dimensione sovra comunale che viene assolto con il PATI del Montagnanese a cui il Comune di Megliadino San Vitale aderisce e che è stato adottato con D.C.C. n° 57 il 26.11.2009 e approvato D.G.P n. 83 del 5 Giugno 2013 pubblicato su Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 52 del 21 Giugno 2013.

Conseguentemente il dimensionamento del settore produttivo avviene mediante l'applicazione dei parametri indicati dal PTCP prima e dal PATI poi (articolo 12 delle NT del PATI del Montagnanese), in termini di ampliamento "fisiologico" dell'esistente pari al 5% della superficie territoriale destinata a zone "D" dal PRG vigente pari cioè a 12.721 m<sup>2</sup> (5% di 254.420 m<sup>2</sup> destinati attuali).

Anche le possibili direttrici di espansione sono determinate dal PATI; il PAT quindi non fa altro che assumerle e confermarle.

	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA	DOTAZIONI MINIME PER AREE A SERVIZI (LR.11/04)
totale	<b>12.721 m<sup>2</sup></b>	<b>10 m<sup>2</sup> ogni 100 m<sup>2</sup></b>

### 3. IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

Il PAT determina le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

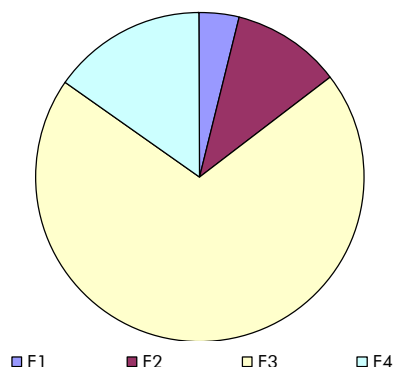
Primo passo è, pertanto, la definizione e quantificazione dei servizi (F1 – attrezzature per l'istruzione, F2 – attrezzature di interesse comune, F3 – attrezzature a parco, verde e sport, F4- parcheggi) presenti nel Comune di Megliadino San Vitale che deriva dal Piano Regolatore Generale approvato e dal successivo rilevamento sul territorio dei servizi attuati.

Successivamente, il PAT ne determinerà le carature complessive in ordine al dimensionamento previsto.

#### 3.1 La dotazione di servizi da PRG

Il Piano Regolatore Vigente ha individuato una dotazione di servizi pari a 136.194 m<sup>2</sup> così suddivisi: 69.9% (95.216,3 m<sup>2</sup>) ad aree attrezzate a verde, parco e sport, circa l'10.9% (14.828 m<sup>2</sup>) ad aree per attrezzature di interesse comune, circa il 15.3% (20.872 m<sup>2</sup>) a parcheggi e il 3.9% circa (5.278 m<sup>2</sup>) ad aree per l'istruzione.

Standard	Complessivo (m <sup>2</sup> )	%
F1	5.278	3,9
F2	14.828	10,9
F3	95.216,3	69,9
F4	20.872	15,3
<b>totale</b>	<b>136.194</b>	<b>100,0</b>



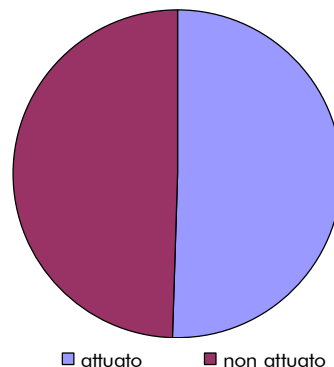
La dotazione di servizi teorica per abitante, considerando la popolazione attuale al 2020 pari a 1.821 è pari a 75 m<sup>2</sup>/ab. Tale rapporto verrà riconsiderato e ricalibrato coerentemente al progetto di piano, come definito al successivo capitolo (capitolo 3.2).



### 3.1.1 Verifica e stato di attuazione

Dell'intero complesso dei servizi circa il 50.7% risultano attuati (69.000,4 m<sup>2</sup>), il 49,3 % ( 67.193,4 m<sup>2</sup>) non sono attuati. La dotazione di servizi reale per abitante, considerando la popolazione attuale al 2020 pari a 1.821 è pari a 37,9 m<sup>2</sup>/ab.

Standard	Complessivo (m <sup>2</sup> )	%
attuato	69.000,4	50,7
non attuato	67.193,4	49,3
<b>totale</b>	<b>136.193,8</b>	<b>100,0</b>



Se le aree per l'istruzione (F1) e le aree per attrezzature di interesse comune (F2) risultano completamente attuate, le aree attrezzate a verde, parco e sport (F3) e quelle a parcheggio (F4) sono attuate rispettivamente il 37,1% e 65%, come sintetizzato nelle tabelle sottostanti.

F1	superficie (m <sup>2</sup> )	%
attuato	5.278	100,0%
non attuato	-	0,0%
<b>totale</b>	<b>5278</b>	<b>100,0%</b>
F2	superficie (m <sup>2</sup> )	%
attuato	14.828	100,0%
non attuato	-	0,0%
<b>totale</b>	<b>14828</b>	<b>100,0%</b>
F3	superficie (m <sup>2</sup> )	%
attuato	35.333	37,1%
non attuato	59.883	62,9%
<b>totale</b>	<b>95216</b>	<b>100,0%</b>
F4	superficie (m <sup>2</sup> )	%
attuato	13.561	65,0%
non attuato	7.310	35,0%
<b>totale</b>	<b>20872</b>	<b>100,0%</b>

### 3.1.2 La ripartizione dei servizi per ambiti

Ai fini del corretto dimensionamento delle aree a servizi e alla luce di quanto introdotto dalla LR n.11/04, che prevede che le dotazioni minime di aree per servizi siano "individuate in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ambiti territoriali omogenei e alle caratteristiche del tessuto insediativo", è utile definire il quadro dei servizi esistenti ripartendoli per gli ATO, così come individuate dal PAT. Infatti, l'introduzione degli Ambiti Territoriali Omogenei, ai sensi dell'articolo 13 co.1 lettera k) della LR n.11/2004, obbliga il PAT a confrontarsi con la ripartizione delle quantità esistenti allo stato attuale dal PRG previgente suddetti ATO.



La suddetta quantità è, allo stato attuale del PRG previgente, così ripartita negli ATO definite dal PAT per il Comune di Megliadino San Vitale.

ATO	F1	F2	F3	F4	TOTALE
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
1	5.278	14.828	95.216	20.872	136.194
2	-	-	-	-	0
<b>Totali</b>	<b>5.278</b>	<b>14.828</b>	<b>95.216</b>	<b>20.872</b>	<b>136.194</b>

### 3.2 La determinazione delle aree a servizi nel PAT

Ai sensi dell'articolo 31 della LR n.11/2004, il PAT si confronta con una strutturale innovazione rispetto alle dotazioni minime di aree per servizi, ammettendo che la quantità di queste ultime sia definita in ragione delle diverse destinazioni d'uso ed in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

Nella legislazione urbanistica italiana gli spazi pubblici, cioè di proprietà pubblica, debbono essere previsti in quantità determinate (standards), proporzionali agli abitanti (ed indirettamente ai volumi edificati) e secondo un'articolazione funzionale altrettanto determinata. Ispirata ad una sia pur corretta valutazione quantitativa e funzionale delle necessità di spazi pubblici entro una città compatta, la legge relativa alle aree a standard ha avuto generalmente e paradossalmente un'applicazione poco attenta al disegno complessivo degli spazi pubblici con una funzione qualitativa e al ruolo che essi potevano sostenere nel dare forma e struttura alla compagine urbana. A Megliadino San Vitale, il "disegno" degli spazi pubblici, risulta essere ben riconoscibile, pertanto, su tale considerazione che il PAT ne conferma l'impianto, attivando però politiche per un suo rafforzamento e, soprattutto, per un suo strutturale miglioramento in termini qualitativi.

Dall'analisi precedentemente effettuata (capitolo 3.1) emerge che la dotazione quantitativa del PRG vigente appare soddisfacente, soprattutto con l'attuazione dei servizi già esistenti. Per quanto riguarda il loro grado di efficacia in relazione sia alla localizzazione e alla tipologia, si osserva che nel capoluogo (l'ATO urbana) risultano ben strutturati. Nella altra ATO, a carattere prevalentemente agricolo, vista la peculiare caratterizzazione, non viene valutata nel progetto complessivo in quanto non presenta quei caratteri urbani che richiedono una strutturale programmazione, se non per i servizi strettamente legati alla residenza.

	Aree per istruzione	Aree per attrezzature di interesse comune	Aree attrezzate a verde, parco e sport	Parcheggi	Totale
	* 4,5 m <sup>2</sup> /ab	4,5 m <sup>2</sup> /ab	13,5 m <sup>2</sup> /ab	7,5 m <sup>2</sup> /ab	30 m <sup>2</sup> /ab
Superfici previste PRG	2.209	2.209	6.628	3.682	14.728
Superfici previste PAT	1.008	1.008	3.024	1.657	6.697
Totale	3.217	3.217	9.652	5.339	21.420

\* la ripartizione dei 30 mq/ab è una prima ipotesi definita dal PAT, che successivamente può essere ritarata in sede di PI



Rispetto alle dotazioni previste dal PRG vigente e alla sua sostanziale conferma, il PAT ha ritenuto di aumentare la dotazione minima di aree per servizi in riferimento agli abitanti teorici complessivi previsti, ovvero rispetto al nuovo carico urbanistico programmato. Inoltre, relativamente alla dotazione minima prevista per legge (30 m<sup>2</sup>/ab, LR n.11/2004), il PAT in prima ipotesi ridistribuisce le quantità coerentemente alla vigente programmazione, anche se sarà successivamente con il PI che verrà precisata l'articolazione della dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, anche e soprattutto in ragione delle diverse destinazioni d'uso e la ridefinizione delle quantità degli standard in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo.

**RILIEVO STANDARD ATTUALI PRG**

Standard attuali confermati	136.194 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Realizzati	69.000 m <sup>2</sup>
F1 - istruzione	5.278 m <sup>2</sup>
F2 - Aree interesse comune	14.828 m <sup>2</sup>
F3 - Verde Parco e Sport	35.333 m <sup>2</sup>
F4 - Parcheggi	13.561 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Non realizzati	67.194 m <sup>2</sup>
F1 - istruzione	0 m <sup>2</sup>
F2 - Aree interesse comune	0 m <sup>2</sup>
F3 - Verde Parco e Sport	59.883 m <sup>2</sup>
F4 - Parcheggi	7.311 m <sup>2</sup>
<hr/>	
abitanti attuali dimensionamento attuale realizzato (m <sup>2</sup> standards/abitante)	1821   38
<hr/>	
<b>NUOVI STANDARD PAT</b>	
Nuovi standards	142.891 m <sup>2</sup>
<hr/>	
standards PRG	136.194 m <sup>2</sup>
standards proposti	6.697 m <sup>2</sup>
<hr/>	
abitanti stimati *	2.535
dimensionamento attuale (m <sup>2</sup> standards/abitante)	56
<hr/>	

\*abitanti insediati + abitanti teorici



#### 4. L'ARTICOLAZIONE NEL DECENNIO DI RIFERIMENTO

Con riferimento alle specificazioni riportate per ogni singolo sistema precedentemente trattato, il dimensionamento del PAT con riferimento al PRG vigente può essere riassunto come alla tabella sottostante:

	QUANTITÀ PREVISTE	DOTAZIONI MINIMA PER AREE A SERVIZI (LR n.11/04)
residenziale	107.209 m <sup>3</sup>	21.420 m <sup>2</sup>
commerciale/direzionale	7362,6 m <sup>2</sup> (slp)*	7.362,6 m <sup>2</sup> *
produttiva	12.721 m <sup>2</sup>	1.272,1 m <sup>2</sup>

\* ipotesi di massima, relativamente all'utilizzo di tutta la disponibilità produttiva in previsione (5% PATI) a fini commerciali e direzionali prevista per l'ampliamento fisiologico del 5% delle zone produttive, prevedendo un rapporto di copertura del 60%.

##### 4.1 La suddivisione per ATO

Di particolare importanza nel determinare le scelte future del Piano Regolatore Comunale risultano i temi della ripartizione del fabbisogno tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO).

ATO		VOLUMETRIA RESIDENZIALE PREVISTA	SUPERFICIE COMM/DIREZ PREVISTA	SUPERFICIE PRODUTTIVA PREVISTA
ATO 1	VALORE RESIDENZIALE E PRODUTTIVO DEL CAPOLUOGO	104.209 m <sup>3</sup>	* 7.362,6 m <sup>2</sup>	12.721 m <sup>2</sup>
ATO 2	AGRICOLA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE DELLE VALLI DI MEGLIADINO	3.000 m <sup>3</sup>	* 0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
		107.209 m <sup>3</sup>	7.362,6 m <sup>2</sup>	12.721 m <sup>2</sup>

\* ipotesi di massima, relativamente all'utilizzo di tutta la disponibilità produttiva in previsione (5% PATI) a fini commerciali e direzionali prevista per l'ampliamento fisiologico del 5% delle zone produttive, prevedendo un rapporto di copertura del 60%.

**4.1.1 Ambito Territoriale Omogeneo n.1 - Valore residenziale e produttivo del capoluogo**

ATO n.01

VALORE RESIDENZIALE E PRODUTTIVO DEL CAPOLUOGO

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	strategico PAT	m²/abitante	
Residenziale	m³	73.609*	30.600	30 m²/ab	20.820
Commerciale /direzionale (slp)	m²	----	7.362,6**	100 m²/100 m²	7.362,6**
Produttivo	m²	----	12.721	10 m²/100 m²	1.272,1
Turistico/ricettivo	m³	----	----	15 m²/100 m²	----

Abitante teorico	150 m³
------------------	--------

abitanti insediati	1721
abitanti teorici	694

aree per servizi richieste (m²) **	22.092
------------------------------------	--------

\* in caso di decadenza delle previsioni di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati del PRG vigente (individuati come aree di urbanizzazione programmata PAT) pari a 56.574 m<sup>3</sup> come previsto all'art. 18 co. 7 della LR. 11/2004 la relativa potenzialità edificatoria prevista (residuo PRG) assumerà la valenza di "linee preferenziale di sviluppo" e verrà acquisita all'interno del carico insediativo aggiuntivo (strategico PAT).

\*\* ipotesi di massima, relativamente all'utilizzo di tutta la disponibilità produttiva in previsione (5% PATI) a fini commerciali e direzionali prevista per l'ampliamento fisiologico del 5% delle zone produttive, prevedendo un rapporto di copertura del 60%. Le aree a servizi vengono determinate come sommatoria del carico residenziale e di quello produttivo.

**Caratteristiche :**

È il capoluogo comunale, nel quale si concentrano i maggiori servizi alla collettività. È l'ambito, prevalentemente urbano, con la maggiore densità edilizia ed abitativa del territorio comunale.

La struttura viaria e l'organizzazione dell'insediamento ha conservato immutate le sue caratteristiche. La maglia infrastrutturale è ancora quella dell'impianto originario, che si snoda lungo la SP32 in direzione nord-sud e le SP18 in direzione est-ovest.

Ben diversa è la struttura del tessuto urbano che subisce una radicale trasformazione all'inizio degli anni sessanta. Il tessuto urbano compatto si sviluppa prevalentemente lungo le due statali e si espande lungo le direttrici che dal centro dipartono in ramificazioni lungo le strade di relazione nelle quali l'edificazione (diffusa) si è distribuita, in modo più denso in corrispondenza del capoluogo, dove lo spazio costruito delimita e racchiude lo spazio non edificato, sempre meno destinato alla funzione agricola produttiva e sempre più parcellizzato.

Il centro si contraddistingue per un impianto urbano storico catalogato nell'Atlante dei centri storici del Veneto, nonché delimitato nel previgente PRG, quale centro storico. Sono rimaste a testimonianza del passato alcune case rurali, ormai inglobate nel tessuto urbano di più recente formazione e due edifici riconosciuti dall'Istituto Regionale Ville Venete, Villa Mussato, Andolfatto Zaglia Casalini e Ca' La Comuna.

A nord e ad ovest, lungo l'asse stradale della SP18, si sviluppa una zona mista a destinazione produttiva e commerciale. L'ambito racchiude, al proprio interno l'area produttiva dell'intero territorio comunale, costituita per lo più di piccole imprese artigianali e industriali.

#### **Obiettivi:**

- potenziare nel quadro generale di struttura il Capoluogo, consolidandone il ruolo preferenziale di polo abitativo, anche in termini di servizi legati alla residenza;
- garantire una adeguata offerta di servizi alla residenza, anche in termini di aree attrezzate a verde e parcheggi, confermandone l'impianto sul territorio e valorizzando le connessioni attraverso una trama di percorsi ciclo-pedonali questi ultimi funzionali a divenire una vera e propria rete per la mobilità alternativa alla viabilità locale;
- avviare un processo sinergico tra le attrezzature del sistema dei servizi favorendone l'accessibilità e l'integrazione;
- potenziamento e completamento delle zone produttive esistenti;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere rilocalizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;
- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.



### Scelte e azioni di piano:

- individuazione dell'ambito del centro storico e definizione di criteri e prescrizioni per la formazione del PI;
- interventi volti al consolidamento dell'entità urbane del Capoluogo, attraverso il recupero di aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, alla valorizzazione delle aree di riqualificazione e riconversione e alla creazione di nuove aree di espansione con livelli elevati di qualità urbana tipologica morfologica e funzionale;
- riqualificazione del tessuto urbano e riorganizzazione degli spazi pubblici;
- individuazione delle opere incongrue e degli elementi di degrado;
- nuove previsioni di sviluppo insediativo in continuità con le ultime espansioni realizzate e in via di completamento, per perseguire un progetto di ricucitura del tessuto urbano e di densificazione come forma di ricomposizione del margine urbano;
- previsione per i nuovi insediamenti urbani di una adeguata e opportuna percentuale di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, assicurandone un "mix funzionale";
- applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica;
- promozione di programmi complessi per accedere a finanziamenti dedicati;
- introduzione di strumenti finalizzati a concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico e/o per finanziare la città pubblica;
- interventi volti al rafforzamento ed al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, nell'ottica di pervenire alla definizione di un sistema costituito da spazi urbani che aspirino a divenire ambiti essenziali di riferimento per la collettività;
- per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, è prevista un'idonea dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, in relazione agli ATO e alle caratteristiche del tessuto insediativo;
- riorganizzazione degli spazi collettivi esistenti e di nuova realizzazione;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopeditone che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- interventi di ampliamento delle attuali zone artigianali e produttive a completamento delle zone esistenti, contestuali ad interventi su comparti ed ambiti con medesima destinazione individuate dal Piano come da riqualificare e riconvertire;
- possibili forme di incentivazione alla delocalizzazione dell'attività in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- interventi conformi alla pianificazione sovraordinata, volti a migliorare l'integrazione con le previsioni del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire la programmazione sostenibile dello sviluppo urbano, attribuendo ad alcuni assi viari primari il ruolo di strade di distribuzione e



collegamento e dirottando i movimenti di attraversamento del centro urbano secondo canali di scorrimento più efficienti e meno compromessi da funzioni prettamente urbane;

- interventi volti a migliorare l'efficienza del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire da un lato una migliore penetrazione ai tessuti urbani elevandone il livello di accessibilità e dall'altro la "messa in sicurezza", coordinandone gli interventi con la pianificazione sovraordinata, con interventi puntuali quali:
- installazioni di impianti semaforici e miglioramento delle segnaletiche di attraversamento pedonale e ciclabile;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione dei centri storici, delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali;





#### 4.1.2 Ambito Territoriale Omogeneo n.2 - Agricola paesaggistica e ambientale delle valli di Megliadino

ATO n.02  
AGRICOLA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE DELLE VALLI DI MEGLIADINO

		carico insediativo aggiuntivo		standard urbanistici aggiuntivi	
		residuo PRG	strategico PAT	m <sup>2</sup> /abitante	
Residenziale	m <sup>3</sup>	----	3.000	30 m <sup>2</sup> /ab	600
Commerciale /direzionale	(slp) m <sup>2</sup>	----	----	100 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	----
Produttivo	m <sup>2</sup>	----	----	10 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	----
Turistico/ricettivo	m <sup>3</sup>	----	----	15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup>	----

Abitante teorico	150 m <sup>3</sup>
------------------	--------------------

abitanti insediati	100
abitanti teorici	20

aree per servizi richieste (m <sup>2</sup> )	600
--	-----

##### Caratteristiche :

E l'area esterna al centro edificato, caratterizzato dalla valenza agricola paesaggistica e ambientale determinata da un sito con scarsa edificazione caratterizzato dalle valli di Megliadino, ovvero le aree di bonifica agraria attuate dalla Repubblica di Venezia.

L'ambito conserva le testimonianze naturali del paesaggio dove si legge il rapporto tradizionale tra le linee d'acqua, le strade, le trame dei campi coltivati. Relativamente ai corsi d'acqua è importante la presenza del fiume Fratta che scorre lungo il confine sud del territorio, dello scolo Vampadore e dello scolo Fiumicello che scorrono in direzione nord-sud, tutti sottoposti a vincolo paesaggistico. Il sistema insediativo si identifica lungo la SP32 è di tipo sparso caratterizzato da piccoli nuclei rurali ben contestualizzati nell'ambito e con identità propria.

##### Obiettivi :

- ricomporre il carattere della domanda sociale minore, attraverso il riconoscimento della qualità diffusa e della sostenibilità sociale e ambientale;
- le attività produttive fuori zona, attraverso forme di incentivazione, dovranno essere ilocalizzate in zone appropriate e, solo nei casi di impossibilità, dovranno prevedere indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi;



- valorizzazione delle tipicità del sistema ambientale, siano esse naturali o frutto di un felice apporto dei processi di antropizzazione del territorio, per salvaguardare l'unicità della struttura urbana, delle sue tradizioni e del paesaggio (costituisce un quadro vincolante sia per la crescita che per la sua conservazione) e la relazione esistente tra centro urbani, il tessuto agrario preesistente e l'ambiente naturale (costituisce un equilibrato rapporto identitario);
- il sistema produttivo agricolo, quale fondamentale risorsa per lo sviluppo del territorio;
- garantire la peculiare vocazione agricola del territorio: assicurando agli imprenditori agricoli le possibilità di sviluppare l'attività produttiva primaria con tutte le attrezzature necessarie; limitando le attività extra agricole al solo utilizzo degli edifici residenziali esistenti e di quelli non più funzionali entro limiti dimensionali adeguati;
- concertare con gli enti sovracomunali le scelte relative alla viabilità extraurbana;
- elementi prioritari sono l'ammodernamento degli accessi con la viabilità minore di distribuzione urbana ma anche quella territoriale-extraurbana in modo da rendere più sicuri gli incroci attuali ma anche studiare nuove e più razionali connessioni con le future espansioni residenziali, produttive e/o zone ad attrezzature e servizi, anche relativamente alle previsioni della pianificazione provinciale sovraordinata;
- riconoscimento e conservazione degli ambiti di valore paesaggistico e delle emergenze architettoniche, anche minori, che rimangono a testimonianza della cultura materiale dei luoghi;
- promozione di fattivi intenti di conoscenza e promozione della risorsa ambiente e del patrimonio di valore artistico e/o documentale.

#### **Scelte e azioni di piano:**

- interventi indirizzati a dare risposta alla domanda insediativa di carattere "diffuso", anche necessariamente in forme selettive, soprattutto ricondurre, al disegno ed alla sintesi di un nuovo impianto urbano di qualità e di alto profilo;
- avviare una politica di controllo della diffusione basata sul principio del riordino e della
- riqualificazione architettonico-edilizia con possibilità di incentivi fiscali e/o edilizi;
- interventi indirizzati a promuovere l'utilizzo di materiali eco-compatibili ed energie rinnovabili;
- interventi finalizzati alla creazione di una rete ciclopeditoneale che favorisca l'accesso alle attrezzature pubbliche, migliori le connessioni nell'area centrale e si integri con il territorio agricolo;
- possibili forme di incentivazione alla delocalizzazione dell'attività in zone appropriate. Nei casi di impossibilità dovranno essere previste indicazioni puntuali al fine di mitigare le costruzioni nel contesto del paesaggio agrario o naturale;
- interventi volti alla tutela dell'ambiente che non deve tradursi soltanto nell'introduzione di vincoli che impediscano le trasformazioni improprie ma che richiede uno sforzo aggiuntivo per identificare le condizioni di modalità d'uso,



azioni ed interventi per riconoscere e comunicare la consistenza qualitativa e quantitativa del patrimonio territoriale;

- interventi mirati a progetti di ricostruzione dei corridoi ecologici attraverso interventi puntuali di progettazione ambientale, che potrebbe svilupparsi in un ottica intercomunale di costituzione di una rete di luoghi di eccellenza ambientale;
- interventi volti alla valorizzazione della vocazione agricola e delle relative specificità;
- interventi di valorizzazione del sistema delle acque e del prato stabile connotante il paesaggio;
- promozione di attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare promuovere e tutelare forme di agricoltura di qualità, biologica, le colture, i prodotti tipici;
- interventi conformi alla pianificazione sovraordinata, volti a migliorare l'integrazione con le previsioni del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire la programmazione sostenibile dello sviluppo urbano, attribuendo ad alcuni assi viari primari il ruolo di strade di distribuzione e collegamento e dirottando i movimenti di attraversamento del centro urbano secondo canali di scorrimento più efficienti e meno compromessi da funzioni prettamente urbane;
- interventi volti a migliorare l'efficienza del sistema infrastrutturale di livello extraurbano nell'ottica di consentire da un lato una migliore penetrazione ai tessuti urbani elevandone il livello di accessibilità e dall'altro la "messa in sicurezza", coordinandone gli interventi con la pianificazione sovraordinata, con interventi puntuali quali: installazioni di impianti semaforici e miglioramento delle segnaletiche di attraversamento pedonale e ciclabile;
- interventi mirati al recupero, tutela e alla valorizzazione dei centri storici, delle ville, degli edifici e complessi di valore testimoniale;
- interventi volti a salvaguardare le pertinenze ed i contesti figurativi dei complessi monumentali;
- riconoscimento e valorizzazione dei coni visuali;
- promozione di politiche di marketing del sistema dei beni e delle attività culturali in relazione anche alla promozione del sistema turistico;
- integrazione di attività agricola con attività agrituristica;



## 5. LA DEFINIZIONE DELLA QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSA CUI ALLA LR. 14/2017

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Megliadino San Vitale, è stato determinato con l'approvazione della variante al PRG approvato con DCC. 31 del 30.11.2021 ed è pari a 4.83 ettari come indicato dalla DGR. 668/2018.

				CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI					
ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	RESIDUO RIDOTTO DEL 40%	percentuale dopo CORRETTIVO	RESIDUO DOPO CORRETTIVO	Variazione per classe sismica (2=-0,5%; 3=0%; 4=+0,5%)	Variazione per tensione abitativa (no=0%; si=+0,5%)	Variazione per varianti verdi (0,0001+0,05=-0,50%; 0,06+0,10=-1%; 0,11+1,14=-1,5%)	QUANTITA' MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
21	28052	Megliadino San Vitale	Padova	8,69	5,21	92,13%	4,80	0,50%	0,00%	0,00%	4,83	
2	25034	Miel	Belluno	66,39	39,84	100,00%	39,84	-0,50%	0,00%	-1,00%	18,28	①
20	29032	Melara	Rovigo	29,32	17,59	80,00%	14,07	0,50%	0,00%	-1,50%	13,93	

La DGR. 668/2018 precisa che "i Comuni dotati di solo PRG, la quantità assegnata non potrà in ogni caso superare il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 non attuate ed esterne al consolidato".

Considerato che il residuo di territorio trasformabile quali zone C2 di espansione nel vigente PRG è pari a 5,47 ettari e tale valore è superiore al valore massimo di consumo di suolo ammesso per il comune di Megliadino San Vitale. Pertanto ai sensi della DGR. 668/2018 viene assegnato il valore più restrittivo pari a 4,83 ettari.

L'ultimo capitolo dell'Allegato D alla DGR n. 668/2018, precisa "che per eventuali revisioni della quantità di consumo di suolo assegnata e per i comuni che non hanno ancora avviato la redazione del PAT alla data di efficacia della LR. 14/2017 e/o hanno esaurito la capacità edificatoria del PRG come documentato nella Scheda informativa trasmessa (quantità assegnata pari a zero), la Giunta Regionale potrà valutare le richieste dei Comuni potendo utilizzare la c.d. "riserva" di 8.530 ettari, nel rispetto dei criteri che saranno oggetto di separato provvedimento e tenuto conto delle indicazioni riportate al punto 4) del parere espresso dalla Seconda Commissione consiliare".

Con DGR. 1911/2019 sono stati approvati i "Criteri di utilizzo della quantità di "riserva" del suolo regionale consumabile di cui alla DGR n. 668/2018. LR. 6 giugno 2017, n. 14" in tale senso successivamente all'adozione del PAT sarà possibile avviare il procedimento per l'attribuzione di suolo consumabile attraverso la compilazione di idonea scheda (A). La Giunta regionale, sulla base dei dati prodotti e dopo aver acquisito un parere ai sensi dell'art. 27 della LR 11/2004 (Valutazione Tecnica Regionale) assegnerà una quantità di suolo consumabile proporzionale al punteggio acquisito con la scheda, fino ad un massimo del 100% della Superficie consumabile richiesta.