

L'edilizia rurale nelle aree protette: uno studio nel Parco Regionale dei Colli Euganei (Veneto)

Tiziano Tempesta*

Articolo pubblico nella rivista *Genio Rurale*, n. 10, 2004

* Tiziano Tempesta è Professore straordinario presso il Dipartimento Territorio e Sistemi Agroforestali dell'Università di Padova. L'autore desidera ringraziare la dottoressa Catia Bergo che ha curato la rilevazione dei dati e la loro immissione in computer.

1 Premessa

Il Parco Regionale dei Colli Euganei è stato istituito con Legge Regionale 10 ottobre 1989, n° 38 recante “Norme per l’istituzione del Parco Regionale dei Colli Euganei” e si estende su una superficie di 20.087 ettari¹. La sua istituzione è stata accompagnata da notevoli contrasti dovuti essenzialmente alla forte antropizzazione del territorio. Vi risiedono infatti circa 80.000 abitanti sia in centri urbani che in case sparse. L’edilizia sparsa costituisce per molti versi una peculiarità dell’area euganea così come della collina veneta, ed è riconducibile alle caratteristiche strutturali del settore agricolo che vede nell’azienda contadina il tipo di impresa ampiamente più diffusa. Uno dei problemi che ha dovuto affrontare il Parco fin dalla sua istituzione ha riguardato il problema del controllo dell’edilizia rurale. Il Piano ambientale infatti ha introdotto alcune modificazioni alla l.r.24/1985 del Veneto (Tutela ed edificabilità del territorio rurale) che era precedentemente in vigore nel suo territorio così come nel rimanente territorio della regione. Quali possano essere stati gli effetti di tale intervento non era peraltro chiaro, non essendo disponibili dati sull’intensità dell’attività edilizia e del suo andamento nel tempo. Non era quindi possibile verificare se ed in che misura i timori della popolazione residente fossero fondati. Nel tentativo di chiarire quale possa essere stato l’effetto della normativa in vigore all’interno del Parco, è stata svolta un’indagine sull’attività edilizia nelle zone agricole che ha interessato tutte le concessioni rilasciate al suo interno nel 1991 e negli anni compresi dal 1996 al 2001. Per poter formulare un giudizio sull’intensità dell’edilizia rurale nell’area euganea è stato effettuato un confronto con i risultati di un’analoga indagine compiuta negli anni ’80 in 20 comuni di pianura della regione, l’unica svolta su questo argomento nel Veneto (Tempesta, 1993). Ovviamente, poiché i dati relativi all’intera regione risalgono al decennio precedente il confronto assume solo un carattere orientativo benché si abbia ragione di supporre che le dinamiche dell’edilizia non si siano modificate di molto durante gli anni ’90. Il confronto con la citata ricerca può quindi fornire un primo punto di riferimento per chiarire se ed in che misura la normativa prevista dal Piano Ambientale possa aver favorito un migliore controllo dell’edilizia rurale nel Parco, quanto meno da un punto di vista quantitativo.

Un secondo interessante parametro di riferimento è costituito dall’analisi della composizione degli interventi svolti nonché dalla loro dinamica durante il periodo analizzato. Vi sono infatti interventi edilizi che si possono considerare strettamente funzionali allo svolgimento di attività agro-silvo-pastorali, mentre altri afferiscono ad esigenze di tipo prevalentemente residenziale quando non addirittura di tipo urbano. Così, ad esempio, l’edificazione di una cantina o di una stalla costituisce sicuramente un investimento fondiario funzionale alle attività primarie. Al

¹ Per un inquadramento delle caratteristiche ambientali del Parco si veda: Parco Regionale dei Colli Euganei (1995).

contrario, la realizzazione di garage o di locali per il deposito di attrezzi di ridotte dimensione, o il cambio di destinazione d'uso da annessi rustici ad abitazioni, sono il sicuro indizio della diffusione nel territorio rurale di attività (residenziali o produttive) non connesse all'agricoltura. Poiché una delle finalità della legislazione in materia di tutela ed edificabilità nelle zone rurali è quello di favorire la realizzazione di fabbricati funzionali al settore primario, è evidente che il prevalere di alcuni tipi di interventi edilizi su altri può fornire una misura dell'efficacia del quadro normativo in vigore nel Parco.

2 La normativa edilizia nel Parco

La normativa edilizia vigente nel Parco è il frutto della sovrapposizione della zonizzazione prevista dalla normativa nazionale e regionale sulle aree protette e dalla legge istitutiva del Parco (L. 6 dicembre 1991, n° 394; l.r. n.40 del 1984; l.r.n.38 del 1989), alla legislazione veneta in materia di edilizia rurale (l.r. 24/1985).

In estrema sintesi la legislazione veneta in materia di edificabilità nelle zone agricole può essere ripartita in norme relative agli interventi su abitazioni e norme relative agli annessi rustici.

Interventi edilizi su abitazioni

Nuova edificazione

E' consentita all'azienda agricola vitale, cioè all'azienda che ha una determinata superficie minima in relazione alle colture praticate. Ad esempio viene considerata vitale un'azienda che ha 60 ettari di bosco ceduo, oppure 6 ettari di seminativo o prato, o 3 ettari di vigneto, o 1 ettaro di orticole (art.3). In pratica la legge stabilisce dei coefficienti di cubatura per ogni qualità colturale: 100 mc/ha per i seminativi; 300 mc/ha per vigneti e frutteti; 600 mc/ha per le orticole. Per ogni azienda è possibile calcolare una potenzialità edilizia per la costruzione di nuove abitazioni moltiplicando i coefficienti di cubatura per la superficie delle varie categorie colturali. Se il valore così ottenuto, al netto dell'eventuale volume già esistente, eccede i 600 mc allora l'azienda può edificare una nuova unità abitativa di 600 mc².

E' comunque prevista una deroga a tali limiti (art.5) per le abitazioni stabilmente abitate da almeno 5 anni, nel caso in cui il fondo appartenga a colui che intende edificare dal 31 dicembre 1977. In questo caso possono costruire una nuova casa anche le imprese che hanno una superficie minima più bassa (ad esempio bastano 2 ettari di seminativo o di prato).

Ampliamento

E' ammesso fino ad un volume massimo compreso l'esistente di 800 mc per le abitazioni stabilmente abitate da almeno sette anni.

Cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione

La ristrutturazione è sempre ammessa. Il cambio di destinazione d'uso viene regolamentato dagli strumenti urbanistici comunali in sede di variante al P.R.G..

Interventi edilizi su annessi rustici e allevamenti a carattere industriale

E' ammessa la nuova edificazione sino al raggiungimento di un rapporto di copertura pari al 5% (500 mq di superficie coperta per ettaro di superficie coltivata). L'azienda deve però dimostrare che l'annesso è funzionale alla conduzione del fondo tramite apposita perizia tecnica (art.6). Gli allevamenti a carattere industriale possono raggiungere un rapporto di copertura pari al 50% (art.6). Il cambio di destinazione d'uso per gli annessi rustici è generalmente concesso in sede di variante al P.R.G..

L'applicazione delle norme brevemente riassunte non si applica però in modo uniforme in tutto il territorio poiché il comune, tramite una apposita variante di P.R.G., può ripartire il territorio agricolo in 4 sottozone (art.11).

E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata in cui non è possibile edificare nuove abitazioni e allevamenti a carattere industriale

E 2) aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni dove non è possibile applicare la deroga sulle superfici fondiarie minime necessarie per l'edificazione di una seconda casa prevista dall'art.5.

E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali in cui valgono tutte le norme previste dalla legge.

E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali che vengono generalmente ripartite dal P.R.G. in zone diverse dalla E. Di fatto non costituiscono una zona agricola in senso stretto.

Su questo impianto di base è intervenuto il Piano Ambientale del Parco che ha suddiviso il territorio in quattro zone definendo per ognuna norme edilizie specifiche³.

- *zone di riserva naturale* (3.155 ettari), riferite ad ambiti che presentano eccezionali valori naturalistico-ambientali, nelle quali la protezione del suolo, del sottosuolo, della flora e

² Si consideri il caso di un'azienda di 13 ettari a seminativo con una abitazione di 500 mc. La potenzialità edilizia è pari a $13 \times 100 = 1.300$ mc. Poiché $1.300 - 500 = 800 > 600$, allora l'azienda può edificare una nuova casa di 600 mc.

³ Per semplicità si trascurano la descrizione delle norme di carattere strettamente paesaggistico tese al controllo dell'ubicazione del fabbricato e delle sue caratteristiche architettoniche, norme che però non modificano il volume edificabile.

della fauna prevalgono su ogni altra esigenza. Le modalità di conservazione e di gestione, comprensive delle limitazioni d'uso e d'intervento all'interno di quest'area, sono decise in base al grado di protezione attribuito alla sottozona:

- **zone di riserva naturale integrale**, per le quali gli obiettivi consistono nella conservazione integrale dell'assetto naturalistico e delle sue dinamiche evolutive, con l'eliminazione o la massima riduzione possibile di ogni interferenza antropica in grado di minacciarle. **E' vietata la realizzazione di nuovi fabbricati.**
- **zone di riserva naturale orientata**, per le quali l'obiettivo consiste nell'orientamento dell'evoluzione degli ecosistemi presenti, verso condizioni di maggior efficienza biologica e di miglior equilibrio ecologico, riducendo progressivamente le interferenze antropiche. **E' consentito solo l'ampliamento degli annessi rustici per una superficie lorda di pavimento massima di 80 mq.**
- **zone di protezione agro-forestale, collinari e pedecollinari** (5.359 ettari) , caratterizzate dalla presenza di valori naturalistici ed ambientali strettamente legati a particolari forme colturali e produzioni agricole caratteristiche, nonché dalla presenza di insediamenti antropici di un certo rilievo. Gli obiettivi per tali zone consistono nella conservazione, nel ripristino e nella riqualificazione delle attività, degli usi e delle strutture produttive caratterizzanti, insieme con i segni fondamentali del paesaggio naturale e agrario, gli elementi della struttura geomorfologia ed idrologica, i ciglioni, i terrazzamenti ed i sistemi di siepi ed alberature. **Si applicano le norme della l.r. 24/85 così come recepita nei P.R.G. vigenti. La costruzione di nuovi annessi rustici è consentita fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 2% e comunque per non una superficie totale massima di 200 mq.**
- **zone di promozione agricola, collinari e pedecollinari** (8.928 ettari), caratterizzate dall'esercizio di attività agricole, di allevamento e zootecnia, ove sono agevolate le colture che combinino l'incremento della redditività aziendale con la manutenzione delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali delle singole aree. Gli obiettivi per tali zone consistono nella promozione e nella qualificazione delle attività agricole, nel duplice ruolo di fattore strutturante il paesaggio e l'ambiente euganeo, e fattore di base per lo sviluppo economico e sociale del contesto territoriale. **Si applicano le norme della l.r. 24/85 così come recepita nei P.R.G. vigenti. La costruzione di nuovi annessi rustici è consentita fino al raggiungimento di un rapporto di copertura massimo del 2%**
- zone di urbanizzazione controllata (2.017 ettari), prevalentemente edificate, ove si applicano le norme relative all'edificazione nelle zone urbane.

Oltre agli aspetti strettamente naturalistico, il Piano Ambientale ha individuato anche aree di particolare rilevanza paesaggistica che dovrebbero essere classificate con sottozone E1 ed E2 nei P.R.G.

Per molti versi quindi la normativa in vigore all'interno del Parco risulta essere assai più restrittiva di quella vigente al suo esterno: alcune aree sono inedificabili, in altre vi è una riduzione del tipo di interventi ammissibili e, infine, è stato ridotto notevolmente il rapporto di copertura massimo ammissibile per gli annessi rustici (dal 5 al 2% del rapporto di copertura). Non va però trascurato che il Piano Ambientale non ha modificato il potenziale edilizio relativo alle abitazioni che dipende dal tipo di colture praticate nel territorio. Infatti i coefficienti di cubatura definiti dall'art.3 della l.r.24/1985, non sono stati modificati. Il Piano Ambientale, forse a causa di una imprecisa comprensione dei meccanismi definiti dalla l.r.24/1985, riguardo alle abitazioni ha solo regolamentato il dove si possono edificare case, ma, per molti versi, non il quanto. Del resto anche l'aver abbassato il rapporto di copertura per gli annessi potrebbe costituire una misura priva di efficacia poiché priva di riferimento alla reale dotazione di annessi delle aziende agricole. Ad esempio, uno studio effettuato negli anni '80 su 631 aziende agricole del Veneto con più di due ettari, appartenenti a 4 comuni della regione, ha messo in evidenza che il rapporto di copertura medio era pari a 41 mq per ettaro (0,41%) di cui 12 mq di deposito attrezzi, 16 mq di locali deposito e lavorazione prodotti e 13 mq di stalle (Tempesta, 1988). Si tratta di valori di molto inferiori a quelli indicati dalla normativa veneta e del Parco.

3 L'edilizia rurale nel Veneto negli anni '80: un quadro di sintesi

Al fine di meglio interpretare i dati relativi all'edilizia rurale nel Parco è opportuno premettere alcune osservazioni, sull'attività edilizia nel Veneto.

Le ricerche svolte in 20 comuni della pianura veneta negli anni '70 e '80 possono fornire un quadro di riferimento per l'interpretazione di quanto emerso nel Parco, quanto meno perché possono fornire un ordine di grandezza dei fenomeni analizzati. I dati riportati in tab.1 riguardano i mc di case per ettaro di superficie agraria ed i mq di annessi sempre riferiti ad ettaro. I valori sono anche distinti per tipo di intervento: nuovo più ampliamenti e ristrutturazioni più cambi d'uso. I primi riguardano interventi che hanno aumentato l'entità dell'edificato presente in campagna, i secondi le azioni di recupero dell'esistente. Si può notare che nel Veneto negli anni '80 sono state rilasciate concessioni edilizie per abitazioni per circa 2,62 mc per ettaro per anno, ripartite abbastanza equamente tra interventi di nuova costruzione – ampliamento (1,33 mc/ettaro anno) e interventi di ristrutturazione e cambio d'uso (1,29 mc/ettaro per anno). Nel

caso degli annessi si sono registrati valori di circa 0,62 mq/ettaro per anno ascrivibili per il 90% al nuovo edificato di cui 0,25 mq/ettaro di stalle e la rimanente frazione di altri tipi di annessi. Il rapporto tra mc di abitazioni nuove o ampliate e mq di annessi rustici nuovi o ampliati è di circa 2 a 1.

Per meglio confrontare il dato veneto a quello dell'area euganea bisogna considerare che nell'indagine sul Parco gli interventi sui portici sono stati distinti dal resto dell'edificato così come quelli sui garage sono stati tenuti separati da quelli sugli annessi. Inoltre i comuni indagati del Veneto sono tutti di pianura. Diverse sono perciò le colture praticate e gli indirizzi produttivi aziendali. Ad esempio la zootecnia nell'area euganea è molto meno diffusa rispetto alla circostante pianura. Si consideri che più di un terzo del nuovo edificato in pianura era costituito da stalle di elevate dimensioni.

Poiché i dati sull'edificabilità rurale si riferiscono agli anni '80, per sopperire almeno in parte alla carenza di dati sull'edilizia nelle zone rurali per gli anni '90, può essere interessante osservare l'andamento dell'attività edilizia complessiva nel Veneto per questo periodo.

Come si può notare nella tab.2 negli anni '90 vi è stato un vero boom edilizio per quanto riguarda i fabbricati destinati ad attività produttive che sono aumentati del 46% rispetto al decennio precedente. Al contrario, per quanto riguarda le abitazioni, la crescita è stata assai più contenuta, attestandosi intorno al +16%. L'ingente crescita degli insediamenti produttivi è dovuta essenzialmente alla fortissima crescita registrata nell'economia veneta in questo periodo, fenomeno però che ha riguardato in modo assolutamente marginale il settore primario il cui peso sul valore aggiunto della regione è andato progressivamente diminuendo. In termini reali infatti il valore aggiunto del primario negli anni '90 è diminuito dell'11% rispetto al periodo precedente. L'attività edilizia in agricoltura negli anni '90 dovrebbe essersi mantenuta quindi al più costante rispetto al decennio precedente.

Tab.1 Volumi di abitazioni e superfici di annessi per ettaro di SAF realizzati nel Veneto negli anni '70 e '80. (Fonte: Tempesta, 1993).

Anno	Abitazioni		Annessi rustici	
	Nuovo e ampliamenti	Ristrutturazione e cambio d'uso	Nuovo e ampliamenti	Ristrutturazione e cambio d'uso
	mc /ha	mc /ha	mq/ha	mq/ha
1970	4,00	0,59	0,52	0,01
1971	4,80	0,45	0,70	0,00
1972	4,84	0,53	1,01	0,01
1973	4,93	1,17	0,81	0,04
1974	5,16	0,88	0,59	0,02
1975	3,65	0,95	0,96	0,02
1976	4,46	1,13	1,01	0,03
1977	4,20	1,17	0,97	0,03
1978	1,85	0,90	0,44	0,03
1979	1,55	1,58	0,81	0,10
1980	1,54	1,21	0,35	0,02
1981	2,35	1,68	0,78	0,07
1982	1,83	1,92	0,68	0,06
1983	1,23	1,08	0,55	0,03
1984	1,01	1,19	0,42	0,03
1985	1,04	1,24	0,37	0,05
1986	0,98	0,94	0,57	0,04
1987	0,87	1,08	1,05	0,06
1988	1,11	1,24	0,49	0,09
media anni '80	1,33	1,29	0,58	0,05

Tab.2 Metri cubi di fabbricati residenziali e non residenziali realizzati mediamente ogni anno nel Veneto. Fonte: elab. su dati ISTAT.

periodo	non residenziali	residenziali
70-71	9.230.129	16.469.036
72-74	15.734.549	18.596.233
75-77	14.956.086	18.073.217
78-80	9.696.327	9.717.509
81-83	11.456.667	9.430.000
84-86	12.813.634	7.822.698
87-89	20.324.003	9.809.363
90-92	19.259.269	10.584.028
93-95	17.572.722	10.739.139
96-98	18.105.516	10.053.119
99-00	23.018.624	11.317.312

4 L'indagine nel Parco

L'indagine è stata svolta mediante la rilevazione di tutte le concessioni edilizie presenti nell'archivio dell'Ente Parco, dal 1996 al 2001; sono stati inoltre rilevati anche i dati relativi al 1991, primo anno in cui è diventato operativo l'Ente Parco.

Nei sette anni rilevati sono stati considerati tutti i quindici Comuni ricadenti all'interno dei confini del Parco, in modo da ottenere un'analisi completa di tutto il territorio.

I dati raccolti, hanno riguardato le seguenti quattro ZTO del Piano Ambientale:

- Riserva naturale integrale
- Riserva naturale orientata
- Protezione agro-forestale
- Promozione agricola

con esclusione delle aree urbane (zone di urbanizzazione controllata).

Come mezzo di rilevazione, è stato programmato appositamente un database in ambiente Access per consentire una raccolta il più semplice possibile, che permettesse poi di rendere i dati usufruibili per un secondo lavoro comportante la georeferenziazione dei dati in un programma GIS. Il database si compone di una maschera principale, in cui sono stati inseriti i dati generali del richiedente e due sottomaschere, una per l'introduzione dei dati riguardanti l'intervento edilizio, e una per la descrizione dell'azienda agricola.

Le voci presenti nella tabella, corrispondenti ai dati rilevati, sono le seguenti:

- Anno
- Codice
- Comune
- Foglio
- Numero mappale
- Zona del Piano Ambientale (Riserva naturale integrale, Riserva naturale orientata, Protezione agro-forestale; Promozione agricola)
- Zona del PRG (E1; E2; E3; E4)
- Caratteri del richiedente (Persona fisica; età; Società)
- Imprenditore agricolo (Imprenditore agricolo a titolo principale; (Imprenditore agricolo a titolo secondario; Non imprenditore agricolo)
- Superficie di pertinenza (mq)
- Colture praticate (ha) (Orto-vivaio-serre; Vite-frutteti; Seminativi-prati; Pascolo; Bosco; Incolto).

Per quanto riguarda gli interventi edilizi, sono stati raccolti i seguenti dati in funzione della tipologia d'intervento e della destinazione d'uso:

- Tipo di intervento: nuova edificazione; ristrutturazione; ampliamento; demolizione e ricostruzione; cambio d'uso (indicando la destinazione iniziale e quella finale).
- Destinazione del fabbricato: - Abitazione; Portico abitazione; Ricovero attrezzi (mq); Portico ricovero attrezzi; Ricovero prodotti; Portico ricovero prodotti; Trasformazione prodotti; ricovero animali; portico ricovero animali; serre fisse; agriturismo; portico agriturismo; fabbriche, opifici, ecc.; Altro (garage, ecc.).

La rilevazione è stata svolta nell'autunno 2002, e ha comportato l'analisi di circa 10.000 pratiche, di cui 1.000 circa, sono state oggetto di rilevazione ricadendo in zona agricola.

5 Uno sguardo d'insieme sull'edilizia euganea

I dati riportati nelle tabelle 3 e 4 forniscono un inquadramento d'insieme dell'attività edilizia nell'area indagata nei sette anni considerati. Il 46% degli interventi ha riguardato le abitazioni, il 27,3% gli annessi rustici e circa il 10% i garage. Analizzando i dati in termini di superficie di pavimento rimane sostanzialmente confermata l'importanza delle abitazioni e degli annessi rustici, mentre diviene ovviamente minore il peso dei garage (6% circa). Diviene più significativa in questo caso l'importanza dell'agriturismo e dei ricovero prodotti.

Approfondendo l'indagine riguardo al tipo di intervento di cui sono state oggetto i vari tipi di fabbricati considerati, si notano significative differenze.

Così, le abitazioni costituiscono ben il 68% delle superfici ristrutturate, il 55% di quelle ampliate, ma solo il 19% di quelle di nuova edificazione. All'opposto annessi rustici e garage costituiscono rispettivamente il 46% ed il 13% delle superfici di nuova edificazione. Si noti che anche gli interventi di demolizione e ricostruzione in loco riguardano in prevalenza queste due tipologie di intervento.

I cambi d'uso privilegiano ovviamente la trasformazione in abitazioni o in attività agrituristiche di annessi. E' però singolare il fatto che i cambi d'uso costituiscono poco più dell'8% degli interventi su abitazioni.

Il rapporto tra volumi di nuove case e superfici di nuovi annessi nei Colli è pari a circa 1,4 a 1 contro un valore di 2 a 1 della media regionale. Nel caso dei Colli vi è quindi una tendenziale eccedenza di interventi produttivi su quelli abitativi in senso stretto, benché sul reale significato degli interventi su annessi ci possano essere alcuni legittimi dubbi.

Tab.3 Numero interventi totali negli anni di indagine (1991 e 1996 – 2001).

	Nuovo	Ristrutturazione	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Cambio d'uso	Totale
Abitazione	45	206	207	27	39	524
Agriturismo	1	6	4		15	26
Altro (garage, ecc.)	77	7	14	19	7	124
Fabbriche, opifici, ecc.	1	3	5	2		11
Portico abitazione	39					39
Portico agriturismo	1					1
Portico ricovero animali	1					1
Portico ricovero attrezzi	8					8
Portico ricovero prodotti	1					1
Ricovero animali	9	1	3	3		16
Ricovero attrezzi	133	65	64	43	5	310
Ricovero prodotti	19	20	13	3		55
Trasformazione prodotti	8	2	5		2	17
Totale	343	311	315	97	69	1135
Totale annessi	170	88	82	49	7	396
% riga						
	Nuovo	Ristrutturazione	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Cambio d'uso	Totale
Abitazione	8,6	39,3	39,5	5,2	7,4	100,0
Agriturismo	3,8	23,1	15,4	0,0	57,7	100,0
Altro (garage, ecc.)	62,1	5,6	11,3	15,3	5,6	100,0
Fabbriche, opifici, ecc.	9,1	27,3	45,5	18,2	0,0	100,0
Portico abitazione	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Portico agriturismo	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Portico ricovero animali	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Portico ricovero attrezzi	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Portico ricovero prodotti	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Ricovero animali	56,3	6,3	18,8	18,8	0,0	100,0
Ricovero attrezzi	42,9	21,0	20,6	13,9	1,6	100,0
Ricovero prodotti	34,5	36,4	23,6	5,5	0,0	100,0
Trasformazione prodotti	47,1	11,8	29,4	0,0	11,8	100,0
Totale	30,2	27,4	27,8	8,5	6,1	100,0
Totale annessi	42,9	22,2	20,7	12,4	1,8	100,0
% colonna						
	Nuovo	Ristrutturazione	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Cambio d'uso	Totale
Abitazione	13,1	66,2	65,7	27,8	56,5	46,2
Agriturismo	0,3	1,9	1,3	0,0	21,7	2,3
Altro (garage, ecc.)	22,4	2,3	4,4	19,6	10,1	10,9
Fabbriche, opifici, ecc.	0,3	1,0	1,6	2,1	0,0	1,0
Portico abitazione	11,4	0,0	0,0	0,0	0,0	3,4
Portico agriturismo	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Portico ricovero animali	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Portico ricovero attrezzi	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Portico ricovero prodotti	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Ricovero animali	2,6	0,3	1,0	3,1	0,0	1,4
Ricovero attrezzi	38,8	20,9	20,3	44,3	7,2	27,3
Ricovero prodotti	5,5	6,4	4,1	3,1	0,0	4,8
Trasformazione prodotti	2,3	0,6	1,6	0,0	2,9	1,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale annessi	49,6	28,3	26,0	50,5	10,1	34,9

Tab. 4 Superficie interventi totali negli anni di indagine (1991 e 1996 – 2001)

	Nuovo	Ristrutturazione	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Cambio d'uso	Totale
Abitazione	7.044,14	29.208,38	9.951,30	2.994,83	4.438,81	53.637,46
Agriturismo	27,08	2.006,53	235,86		2.728,32	4.997,79
Altro (garage, ecc.)	4.761,94	1.100,71	532,40	986,92	311,27	7.693,24
Fabbriche, opifici, ecc.	92,23	1.674,46	460,96	350,45		2.578,10
Portico abitazione	1.299,93					1.299,93
Portico agriturismo	43,40					43,40
Portico ricovero animali	60,00					60,00
Portico ricovero attrezzi	383,94					383,94
Portico ricovero prodotti	34,68					34,68
Ricovero animali	1.353,05	99,18	121,63	93,39		1.667,25
Ricovero attrezzi	16.798,41	6.028,45	5.165,65	3.377,58	265,47	31.635,56
Ricovero prodotti	2.718,64	1.917,48	1.012,05	93,88		5.742,05
Trasformazione prodotti	1.345,34	450,47	546,47		151,24	2.493,52
Totale	35.962,78	42.485,66	18.026,32	7.897,05	7.895,11	112.266,92
Totale annessi	22.250,12	8.495,58	6.299,33	3.564,85	416,71	41.026,59
% riga						
	Nuovo	Ristrutturazione	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Cambio d'uso	Totale
Abitazione	13,1	54,5	18,6	5,6	8,3	100,0
Agriturismo	0,5	40,1	4,7	0,0	54,6	100,0
Altro (garage, ecc.)	61,9	14,3	6,9	12,8	4,0	100,0
Fabbriche, opifici, ecc.	3,6	64,9	17,9	13,6	0,0	100,0
Portico abitazione	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Portico agriturismo	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Portico ricovero animali	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Portico ricovero attrezzi	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Portico ricovero prodotti	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Ricovero animali	81,2	5,9	7,3	5,6	0,0	100,0
Ricovero attrezzi	53,1	19,1	16,3	10,7	0,8	100,0
Ricovero prodotti	47,3	33,4	17,6	1,6	0,0	100,0
Trasformazione prodotti	54,0	18,1	21,9	0,0	6,1	100,0
Totale	32,0	37,8	16,1	7,0	7,0	100,0
Totale annessi	54,2	20,7	15,4	8,7	1,0	100,0
% colonna						
	Nuovo	Ristrutturazione	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Cambio d'uso	Totale
Abitazione	19,6	68,7	55,2	37,9	56,2	47,8
Agriturismo	0,1	4,7	1,3	0,0	34,6	4,5
Altro (garage, ecc.)	13,2	2,6	3,0	12,5	3,9	6,9
Fabbriche, opifici, ecc.	0,3	3,9	2,6	4,4	0,0	2,3
Portico abitazione	3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
Portico agriturismo	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Portico ricovero animali	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Portico ricovero attrezzi	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3
Portico ricovero prodotti	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ricovero animali	3,8	0,2	0,7	1,2	0,0	1,5
Ricovero attrezzi	46,7	14,2	28,7	42,8	3,4	28,2
Ricovero prodotti	7,6	4,5	5,6	1,2	0,0	5,1
Trasformazione prodotti	3,7	1,1	3,0	0,0	1,9	2,2
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Totale annessi	61,9	20,0	34,9	45,1	5,3	36,5

6 Gli interventi su abitazioni

L'intervento più diffuso sulle abitazioni è, come osservato, la ristrutturazione seguita in ordine di importanza dall'ampliamento e dalla nuova edificazione. Ampliamento e nuova edificazione costituiscono in media poco più del 30% degli interventi su case, una percentuale assai inferiore a quella riscontrabile nei comuni della pianura veneta (dove arrivavano quasi al 50%). Il dato non può che essere visto positivamente essendo in linea con gli indirizzi della politica urbanistica regionale e con quelli del Piano Ambientale del Parco. Si può comunque osservare che negli anni più recenti vi è stata una certa ripresa di questo tipo di interventi. Mentre i volumi degli ampliamenti si sono mantenuti abbastanza stabili nel periodo di indagine (fig.1), quelli di nuova edificazione sono aumentati costantemente dal 1996, conoscendo una battuta d'arresto solo nel 2001.

Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni riguardano in genere fabbricati di elevate dimensioni: il volume medio degli interventi si aggira infatti sui 600 mc (tab.6). Si tratta quindi di abitazioni molto grandi (attorno ai 200 mq) anche con riferimento ai moderni standard abitativi. La dimensione è sicuramente assai maggiore di quella del patrimonio edilizio esistente come testimoniato dal fatto che le demolizioni e ricostruzioni riguardano volumi mediamente pari a 500 mc. Singolare è comunque anche il dato relativo alle dimensioni medie dei volumi degli ampliamenti, pari 240 mc cioè, corrispondenti circa, alla dimensione medie di molte nuove unità abitative realizzate nelle aree urbane. Gli ampliamenti più che come forme di adeguamento del patrimonio edilizio esistente a standard di vita moderni, molto spesso si configurano come vere e proprie costruzioni di nuove unità abitative.

Per meglio valutare l'entità dell'edilizia abitativa nel Parco, è utile confrontare i metri cubi oggetto di intervento realizzati ogni anno per ettaro di superficie agricola e forestale (indice di intensità edilizia).

Al riguardo è comunque necessario premettere che per calcolare correttamente la densità territoriale degli interventi edilizi è necessario conoscere la superficie su cui i fabbricati possono insistere, dato che risulta piuttosto incerto. Da un lato, infatti, nel Piano Ambientale del Parco viene riportata una superficie di 20.087 ettari di cui 2.017 costituita da zone urbane (Parco Regionale dei Colli Euganei, 1998 pag.139). D'altro canto, nel sito ufficiale del Parco si parla di una superficie di circa 18.000 ettari. Del resto, anche volendo considerare una superficie di 20.087 ettari, di cui 18.070 ettari di aree non urbane, si deve osservare che in genere le superfici aziendali costituiscono solo una frazione del territorio. Inoltre, come già osservato, le zone di riserva naturale integrale sono di fatto inedificabili, per cui, di fatto, l'edificazione di case e

annessi rustici riguarda esclusivamente le zone di protezione e di promozione agricola. Per poter calcolare degli indici di cubatura confrontabili con quelli riportati in tab.1 si è scelto di riferire i volumi edificati:

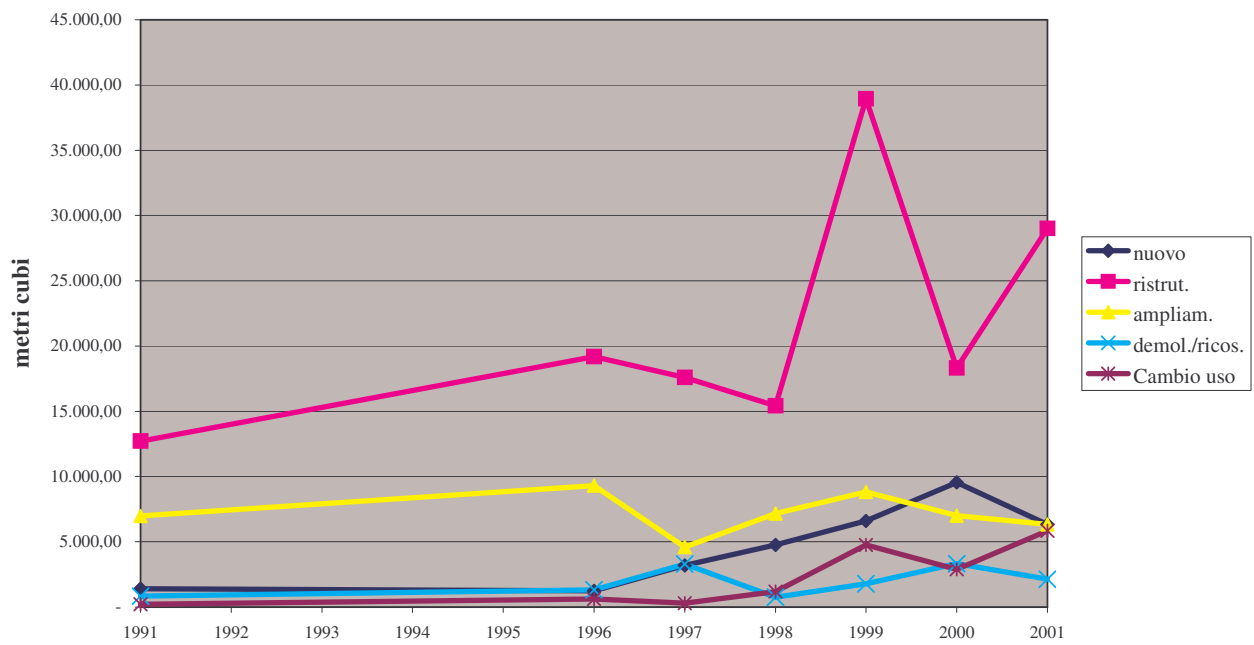
- 1) al totale delle zone di riserva naturale, di protezione e di promozione agricola, considerando che la superficie agricola e forestale costituisca l'80% di quella territoriale⁴. La superficie agraria e forestale in questo caso sarebbe pari a 14.915 ettari.
- 2) alla superficie delle sole zone di protezione e di promozione agricola, considerando sempre che la superficie agricola e forestale costituisca l'80% di quella territoriale. La superficie agraria e forestale in questo caso sarebbe pari a 11.932 ettari.

Nel Veneto sul finire degli anni '80 si sono registrati valori compresi tra 1,90-2,30 mc/ha di interventi complessivi mentre nei Colli Euganei dal 1999 si sono avuti valori superiori a 2,6, considerando l'intera superficie agro-forestale, o a 3,15 qualora non si considerino edificabili le zone di riserva naturale (tab.7). Nel periodo 1999-2001 si sono raggiunti valori rispettivamente pari a 3,49 e 4,23 mc/ha per anno. La differenza rispetto a quanto avvenuto nella pianura è però da addebitarsi in larga misura agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che nel Parco hanno raggiunto nell'ultimo triennio esaminato valori di circa 2,46 mc/ha per anno (o 2,98 escludendo dal computo delle superfici le riserve naturali). Si noti però che anche le nuove edificazioni e gli ampliamenti hanno assunto valori nell'ultimo triennio abbastanza simili a quelli della pianura veneta (tab.7).

Pur con le cautele del caso, pare quindi di poter affermare che negli ultimi anni, superata la fase di incertezza iniziale, l'edilizia abitativa sui Colli Euganei si è andata allineando a quella delle regione pur comunque privilegiando il recupero dell'esistente rispetto al nuovo edificato.

⁴ Questa percentuale è desumibile dai dati riportati da Tempesta e Finco, 1994.

Fig.1 Volume di abitazioni per tipo di intervento edilizio nel Parco Regionale dei Colli Euganei



Tab. 5 Interventi su abitazioni per tipologia (superficie in mq e volume in mc)

Anno	Nuova costruzione			Ristrutturazione			Ampliamento			Demolizione e ricostruzione			Cambio d'uso			totale		
	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume
1991	2	232,88	1.408,24	17	2.442,2	12.707,3	22	1.070,3	6.983,3	2	189,4	835,3	2	76,3	216,7	45	4.011,1	22.150,8
1996	2	218,18	1.243,81	28	3.723,4	19.198,7	29	1.677,1	9.304,2	2	220,0	1.337,8	4	163,3	617,6	65	6.002,0	31.702,0
1997	5	695,30	3.200,31	26	3.327,9	17.586,6	20	1.008,1	4.599,8	5	785,1	3.308,8	1	91,4	301,8	57	5.907,8	28.997,2
1998	7	874,86	4.773,10	24	3.053,9	15.427,8	27	1.343,4	7.174,8	2	126,8	765,7	5	275,1	1.198,7	65	5.674,0	29.340,2
1999	8	1.319,29	6.608,37	56	7.454,4	38.936,5	43	2.037,3	8.833,9	4	403,6	1.790,5	9	1.116,5	4.763,2	120	12.331,2	60.932,5
2000	12	2.107,77	9.540,63	26	3.929,6	18.328,2	33	1.486,0	7.005,7	6	720,9	3.322,6	9	945,9	2.885,8	86	9.190,1	41.082,9
2001	9	1.595,86	6.342,16	29	5.277,0	28.999,0	33	1.329,2	6.335,2	6	549,0	2.132,6	5	1.343,7	5.846,4	82	10.094,8	49.655,4
totale	45	7.044,14	33.116,62	206	29.208,4	151.184,1	207	9.951,3	50.236,9	27	2.994,8	13.493,2	35	4.012,4	15.830,2	520	53.211,0	263.861,0

% riga

Anno	Nuova costruzione			Ristrutturazione			Ampliamento			Demolizione e ricostruzione			Cambio d'uso			totale		
	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume
1991	4,4	5,8	6,4	37,8	60,9	57,4	48,9	26,7	31,5	4,4	4,7	3,8	4,4	1,9	1,0	100,0	100,0	100,0
1996	3,1	3,6	3,9	43,1	62,0	60,6	44,6	27,9	29,3	3,1	3,7	4,2	6,2	2,7	1,9	100,0	100,0	100,0
1997	8,8	11,8	11,0	45,6	56,3	60,6	35,1	17,1	15,9	8,8	13,3	11,4	1,8	1,5	1,0	100,0	100,0	100,0
1998	10,8	15,4	16,3	36,9	53,8	52,6	41,5	23,7	24,5	3,1	2,2	2,6	7,7	4,8	4,1	100,0	100,0	100,0
1999	6,7	10,7	10,8	46,7	60,5	63,9	35,8	16,5	14,5	3,3	3,3	2,9	7,5	9,1	7,8	100,0	100,0	100,0
2000	14,0	22,9	23,2	30,2	42,8	44,6	38,4	16,2	17,1	7,0	7,8	8,1	10,5	10,3	7,0	100,0	100,0	100,0
2001	11,0	15,8	12,8	35,4	52,3	58,4	40,2	13,2	12,8	7,3	5,4	4,3	6,1	13,3	11,8	100,0	100,0	100,0
totale	8,7	13,2	12,6	39,6	54,9	57,3	39,8	18,7	19,0	5,2	5,6	5,1	6,7	7,5	6,0	100,0	100,0	100,0

% colonna

Anno	Nuova costruzione			Ristrutturazione			Ampliamento			Demolizione e ricostruzione			Cambio d'uso			totale		
	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume	n.	sup.	volume
1991	4,4	3,3	4,3	8,3	8,4	8,4	10,6	10,8	13,9	7,4	6,3	6,2	5,7	1,9	1,4	8,7	7,5	8,4
1996	4,4	3,1	3,8	13,6	12,7	12,7	14,0	16,9	18,5	7,4	7,3	9,9	11,4	4,1	3,9	12,5	11,3	12,0
1997	11,1	9,9	9,7	12,6	11,4	11,6	9,7	10,1	9,2	18,5	26,2	24,5	2,9	2,3	1,9	11,0	11,1	11,0
1998	15,6	12,4	14,4	11,7	10,5	10,2	13,0	13,5	14,3	7,4	4,2	5,7	14,3	6,9	7,6	12,5	10,7	11,1
1999	17,8	18,7	20,0	27,2	25,5	25,8	20,8	20,5	17,6	14,8	13,5	13,3	25,7	27,8	30,1	23,1	23,2	23,1
2000	26,7	29,9	28,8	12,6	13,5	12,1	15,9	14,9	13,9	22,2	24,1	24,6	25,7	23,6	18,2	16,5	17,3	15,6
2001	20,0	22,7	19,2	14,1	18,1	19,2	15,9	13,4	12,6	22,2	18,3	15,8	14,3	33,5	36,9	15,8	19,0	18,8
totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab.6 Dimensioni medie degli interventi su abitazioni (mc/intervento)

anno	Nuovo	Ristrutturazione	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Cambio d'uso
1991	704,12	747,49	317,42	417,65	108,34
1996	621,91	685,67	320,83	668,91	154,40
1997	640,06	676,41	229,99	661,75	301,75
1998	681,87	642,83	265,73	382,84	239,75
1999	826,05	695,30	205,44	447,62	529,24
2000	795,05	704,93	212,29	553,77	320,64
2001	704,68	999,96	191,98	355,43	1169,29
totale	735,92	733,90	242,69	499,75	452,29

Tab.7 Volumi per ettaro (mc/ha per anno) di abitazioni per tipo di intervento edilizio calcolati sul totale della superficie agricola del Parco e su quella realmente edificabile (escludendo le zone di riserva naturale - RN).

Anno	Nuova costruzione		Ristrutturazione		Ampliamento		Demolizione e ricostruzione		Cambio d'uso		Totale	
	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN
1991	0,0974	0,1180	0,8790	1,0650	0,4831	0,5853	0,0578	0,0700	0,0150	0,0182	1,5323	1,8564
1996	0,0860	0,1042	1,3281	1,6090	0,6436	0,7798	0,0925	0,1121	0,0427	0,0518	2,1930	2,6569
1997	0,2214	0,2682	1,2166	1,4739	0,3182	0,3855	0,2289	0,2773	0,0209	0,0253	2,0059	2,4302
1998	0,3302	0,4000	1,0672	1,2930	0,4963	0,6013	0,0530	0,0642	0,0829	0,1005	2,0296	2,4589
1999	0,4571	0,5538	2,6935	3,2632	0,6111	0,7404	0,1239	0,1501	0,3295	0,3992	4,2150	5,1066
2000	0,6600	0,7996	1,2679	1,5361	0,4846	0,5871	0,2298	0,2785	0,1996	0,2419	2,8419	3,4431
2001	0,4387	0,5315	2,0060	2,4304	0,4382	0,5309	0,1475	0,1787	0,4044	0,4900	3,4349	4,1615
media totale	0,3273	0,3965	1,4940	1,8101	0,4965	0,6015	0,1333	0,1615	0,1564	0,1895	2,6075	3,1591
media ultimi 3 anni	0,5186	0,6283	1,9891	2,4099	0,5113	0,6195	0,1671	0,2024	0,3112	0,3770	3,4973	4,2371

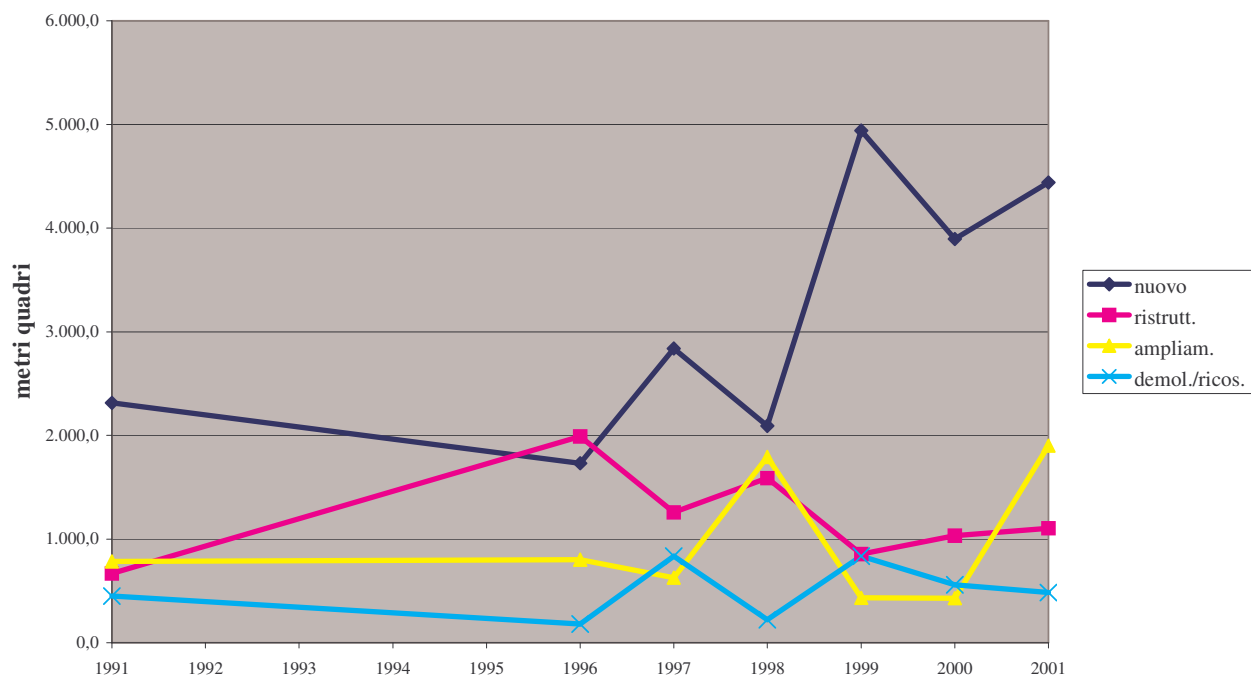
7 Gli interventi su annessi rustici

Per gli annessi rustici il tipo di intervento più diffuso è la nuova edificazione che è andata aumentando notevolmente, mentre si è assistito ad una riduzione speculare degli interventi di recupero (fig.2 e tab.8). Il nuovo sul totale ha costituito addirittura il 70% nel 1999 ed il 65% nel 2000. La ristrutturazione risulta relegata mediamente al 20% delle superfici. Tale dato trova un riscontro nei dati regionali ed è ovviamente da ricondurre a considerazioni di carattere tecnologico che rendono facilmente obsoleti e non recuperabili per la moderna agricoltura gli annessi rustici tradizionali. Va comunque sottolineato che, a differenza della pianura, sono molto meno rappresentate le stalle. La maggior parte delle superfici di nuova edificazione di annessi rustici è costituita da ricoveri attrezzi la cui reale importanza a fini produttivi talvolta pare discutibile. Singolare del resto il fatto che la realizzazione di nuovi fabbricati funzionali alla viticoltura (lavorazione prodotti) sia pari solo a poco più del 3% del totale.

In termini complessivi l'edificazione di annessi assume un'entità tendenzialmente inferiore a quella regionale. Mentre nei Colli si sono avuti valori medi pari a 0,39 mq/ha per anno (0,47 non considerando la superficie delle riserve naturali) (tab.10) nel Veneto negli anni '80 si sono registrati valori medi di 0,58 mq/ha per anno per le nuove edificazioni e gli ampliamenti e di 0,05 mq/ha per anno per gli interventi di recupero dell'esistente. Nell'ultimo triennio di indagine peraltro gli interventi edilizi sugli annessi hanno raggiunto valori molto prossimi a quelli regionali (tab.10). E' importante evidenziare che nei Colli Euganei è sicuramente maggiore la frazione degli interventi di recupero anche degli annessi rustici (tab.10).

Per una più esatta interpretazione dei dati relativi agli annessi rustici bisogna però considerare la scarsa vocazione zootecnica della collina euganea. Considerando che nel Veneto negli anni '80 si sono costruiti mediamente 0,25 mq/ha per anno di stalle e 0,37 per gli altri tipi di annessi nel complesso (Tempesta, 1993) si può notare come la realizzazione di nuovi annessi nei Colli Euganei sia molto simile, specie negli ultimi anni, a quella del territorio circostante.

Fig.2 Superficie di annessi rustici realizzata nel Parco Regionale dei Colli Euganei



Tab.8 Interventi su annessi rustici (superficie in mq).

Anno	Nuova costruzione		Ristrutturazione		Ampliamento		Demolizione e ricostruzione		Cambio d'uso		Totale	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
1991	23	2.312,5	9	667,7	13	782,1	6	448,8	1	47,2	52	4.258,3
1996	15	1.731,3	12	1.990,7	14	799,7	4	181,8	0	0,0	45	4.703,6
1997	15	2.837,9	11	1.257,4	5	625,7	7	835,8	1	44,7	39	5.601,5
1998	19	2.093,6	19	1.588,0	11	1.791,0	3	221,7	0	0,0	52	5.694,3
1999	36	4.940,6	11	855,7	13	431,7	13	834,0	0	0,0	73	7.062,1
2000	28	3.894,3	13	1.031,6	12	427,7	8	559,8	0	0,0	61	5.913,4
2001	34	4.440,0	13	1.104,3	17	1.902,3	8	482,9	1	67,4	73	7.997,0
totale	170	22.250,1	89	8.541,6	85	6.760,3	49	3.564,9	3	159,3	396	41.276,1

% riga

Anno	Nuova costruzione		Ristrutturazione		Ampliamento		Demolizione e ricostruzione		Cambio d'uso		Totale	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
1991	44,2	54,3	17,3	15,7	25,0	18,4	11,5	10,5	1,9	1,1	100,0	100,0
1996	33,3	36,8	26,7	42,3	31,1	17,0	8,9	3,9	0,0	0,0	100,0	100,0
1997	38,5	50,7	28,2	22,4	12,8	11,2	17,9	14,9	2,6	0,8	100,0	100,0
1998	36,5	36,8	36,5	27,9	21,2	31,5	5,8	3,9	0,0	0,0	100,0	100,0
1999	49,3	70,0	15,1	12,1	17,8	6,1	17,8	11,8	0,0	0,0	100,0	100,0
2000	45,9	65,9	21,3	17,4	19,7	7,2	13,1	9,5	0,0	0,0	100,0	100,0
2001	46,6	55,5	17,8	13,8	23,3	23,8	11,0	6,0	1,4	0,8	100,0	100,0
totale	42,9	53,9	22,5	20,7	21,5	16,4	12,4	8,6	0,8	0,4	100,0	100,0

% colonna

Anno	Nuova costruzione		Ristrutturazione		Ampliamento		Demolizione e ricostruzione		Cambio d'uso		Totale	
	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.	n.	sup.
1991	13,5	10,4	10,1	7,8	15,3	11,6	12,2	12,6	33,3	29,6	13,1	10,3
1996	8,8	7,8	13,5	23,3	16,5	11,8	8,2	5,1	0,0	0,0	11,4	11,4
1997	8,8	12,8	12,4	14,7	5,9	9,3	14,3	23,4	33,3	28,1	9,8	13,6
1998	11,2	9,4	21,3	18,6	12,9	26,5	6,1	6,2	0,0	0,0	13,1	13,8
1999	21,2	22,2	12,4	10,0	15,3	6,4	26,5	23,4	0,0	0,0	18,4	17,1
2000	16,5	17,5	14,6	12,1	14,1	6,3	16,3	15,7	0,0	0,0	15,4	14,3
2001	20,0	20,0	14,6	12,9	20,0	28,1	16,3	13,5	33,3	42,3	18,4	19,4
totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tab.9 Dimensioni medie degli interventi su annessi rustici (mq per intervento).

anno	Nuovo	Ristrutturazione	Ampliamento	Demolizione e ricostruzione	Cambio d'uso
1991	100,54	74,19	60,16	74,80	47,17
1996	115,42	165,89	57,12	45,46	
1997	189,19	114,31	125,13	119,40	44,68
1998	110,19	83,58	162,82	73,88	
1999	137,24	77,79	33,21	64,16	
2000	139,08	79,36	35,64	69,97	
2001	130,59	84,95	111,90	60,37	67,40
totale	130,88	95,97	79,53	72,75	53,08

Tab.10 Superfici per ettaro (mq/ettaro per anno) di annessi rustici per tipo di intervento edilizio calcolati sul totale della superficie agricola del Parco e su quella realmente edificabile (escludendo le zone di riserva naturale - RN).

Dati totali

Anno	Nuova costruzione		Ristrutturazione		Ampliamento		Demolizione e ricostruzione		Cambio d'uso		Totale	
	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN
1991	0,1600	0,1938	0,0462	0,0560	0,0541	0,0655	0,0310	0,0376	0,0033	0,0040	0,2946	0,3569
1996	0,1198	0,1451	0,1377	0,1668	0,0553	0,0670	0,0126	0,0152	0,0000	0,0000	0,3254	0,3942
1997	0,1963	0,2378	0,0870	0,1054	0,0433	0,0524	0,0578	0,0700	0,0031	0,0037	0,3875	0,4694
1998	0,1448	0,1755	0,1099	0,1331	0,1239	0,1501	0,0153	0,0186	0,0000	0,0000	0,3939	0,4772
1999	0,3418	0,4141	0,0592	0,0717	0,0299	0,0362	0,0577	0,0699	0,0000	0,0000	0,4885	0,5919
2000	0,2694	0,3264	0,0714	0,0865	0,0296	0,0358	0,0387	0,0469	0,0000	0,0000	0,4091	0,4956
2001	0,3071	0,3721	0,0764	0,0926	0,1316	0,1594	0,0334	0,0405	0,0047	0,0056	0,5532	0,6702
media totale	0,2199	0,2664	0,0840	0,1017	0,0668	0,0809	0,0352	0,0427	0,0016	0,0019	0,4074	0,4936
media ultimi 3 anni	0,3061	0,3708	0,0690	0,0836	0,0637	0,0772	0,0433	0,0524	0,0016	0,0019	0,4836	0,5859

Escluse stalle

Anno	Nuova costruzione		Ristrutturazione		Ampliamento		Demolizione e ricostruzione		Cambio d'uso		Totale	
	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN	totale Parco	escluse RN
1991	0,1514	0,1834	0,0462	0,0560	0,0541	0,0655	0,0310	0,0376	0,0033	0,0040	0,2860	0,3465
1996	0,1198	0,1451	0,1377	0,1668	0,0553	0,0670	0,0126	0,0152	0,0000	0,0000	0,3254	0,3942
1997	0,1530	0,1854	0,0870	0,1054	0,0433	0,0524	0,0578	0,0700	0,0031	0,0037	0,3442	0,4170
1998	0,1448	0,1755	0,1099	0,1331	0,1239	0,1501	0,0125	0,0152	0,0000	0,0000	0,3911	0,4738
1999	0,3260	0,3949	0,0592	0,0717	0,0277	0,0336	0,0577	0,0699	0,0000	0,0000	0,4706	0,5701
2000	0,2673	0,3238	0,0645	0,0781	0,0296	0,0358	0,0355	0,0431	0,0000	0,0000	0,3969	0,4809
2001	0,2809	0,3403	0,0764	0,0926	0,1253	0,1518	0,0329	0,0399	0,0047	0,0056	0,5202	0,6302
media totale	0,2062	0,2498	0,0830	0,1005	0,0656	0,0795	0,0343	0,0416	0,0016	0,0019	0,3906	0,4733
media ultimi 3 anni	0,2914	0,3530	0,0667	0,0808	0,0609	0,0738	0,0421	0,0510	0,0016	0,0019	0,4626	0,5604

8 Conclusioni

Il Parco Regionale di Colli Euganei, con l'adozione del Piano Ambientale, ha introdotto numerose norme tese a limitare l'impatto sul paesaggio e sull'ambiente delle attività antropiche. Tra queste particolare rilevanza hanno assunto gli interventi volti al controllo dell'edificabilità rurale. L'edilizia sparsa per sua natura può avere esiti molto negativi sul paesaggio, specie in aree collinari dove la particolare morfologia può rendere estremamente visibili gli interventi edilizi. Un'indagine sui fattori che determinano il gradimento estetico del paesaggio dei Colli Euganei ha posto in evidenza che i fabbricati rurali con tipologia moderna hanno un forte impatto negativo (Tempesta e Crivellaro, 1999) contribuendo ad abbassarne fortemente la qualità estetica.

E' però altresì evidente che l'eccesso di vincoli potrebbe avere effetti altrettanto dannosi sull'equilibrio del territorio rurale, inducendo forme di abbandono dell'attività agro-silvo-pastorale, e quindi un degrado del paesaggio. La citata ricerca ha evidenziato che anche la diffusione dell'incolto può causare una riduzione del gradimento estetico delle colline.

La normativa edilizia dovrebbe cercare il più possibile di scoraggiare la diffusione di fabbricati impropri, garantendo però al contempo la possibilità per gli agricoltori di realizzare gli investimenti che ritengono necessari ed opportuni per il proseguimento della loro attività economica.

Da questo punto di vista l'indagine svolta pare aver messo in evidenza sia elementi negativi che elementi positivi delle norme adottate nel Parco Regionale dei Colli Euganei. In primo luogo va posto in risalto il fatto che nel Parco gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente hanno assunto un'entità superiore a quanto avvenuto nel resto delle zone agricole della regione. Ciò comporta il duplice vantaggio di evitare il degrado di molti rustici e, al contempo, di soddisfare una parte della domanda di abitazioni per prime e seconde case. Questo spiega, con ogni probabilità, alcune tendenze che si sono manifestate nel mercato fondiario euganeo dopo l'entrata in vigore del Parco: vi è stata una riduzione dei valori fondiari rispetto alla pianura, ma, al contempo, è aumentato in modo più che proporzionale il valore dei rustici e vi è stata una tendenza assai marcata delle società immobiliari a vendere i terreni agricoli in loro possesso (Tempesta, 1995; Tempesta e Thiene, 1999).

La ricerca ha però posto in risalto anche elementi meno positivi che per molti versi potrebbero richiedere opportuni correttivi. L'intensità degli interventi edilizi (mc o mq per ettaro per anno di interventi edilizi) ha avuto valori assai simili a quelli delle aree agricole del Veneto prive di valenza paesaggistica e ambientale per quanto riguarda gli annessi rustici, e addirittura superiore nel caso delle abitazioni. Pur essendo vero che una frazione rilevante di questi interventi ha

riguardato il recupero dell'esistente, è altresì vero che anche la sola intensità delle nuove costruzioni non è di molto inferiore al rimanente territorio rurale del Veneto. Da questo punto di vista non va poi sottaciuto che la legislazione veneta sull'edificabilità rurale fa riferimento a parametri calcolati nella metà degli anni '70 e tende quindi a sovrastimare notevolmente il fabbisogno di fabbricati rurali che derivano dalle attività primarie. Ad esempio, per la legislazione veneta viene considerata vitale, e quindi in grado di occupare un attivo a tempo pieno, un'azienda di 6 ettari coltivati a seminativo. Questa azienda avrebbe perciò diritto ad essere dotata di una abitazione di 600 mc. Anche per quanto riguarda gli annessi rustici un indice massimo di copertura del 2% è da considerarsi estremamente elevato e sicuramente del tutto privo di riferimento alle reali esigenze di una azienda agricola. Il fatto che all'interno del Parco la realizzazione di nuovi fabbricati rurali si sia andata uniformando a quanto avviene nella regione fa ipotizzare che anche al suo interno vengano edificati ogni anno numerosi fabbricati non funzionali allo svolgimento dell'agricoltura. L'analisi della composizione degli interventi edilizi sembra deporre a favore di questa ipotesi. Ad esempio, l'intenso processo di ristrutturazione degli annessi rustici, anche in assenza di un loro attuale cambio d'uso, potrebbe assumere natura speculativa. Pur essendo vero che gli annessi trasformati in abitazioni costituiscono appena l'8% dei volumi di case oggetto di concessione edilizia, è altresì vero che la prassi che regola i cambi di destinazione d'uso potrebbe favorire in un prossimo futuro, non appena siano avviate varianti degli strumenti urbanistici vigenti, un forte aumento della destinazione ad abitazione di annessi, recuperati, quando addirittura non costruiti, di recente.

Concludendo si può affermare che, dopo il primo periodo di incertezza seguito all'istituzione del Parco, negli ultimi anni si è registrata una forte ripresa dell'attività edilizia nel suo complesso e specialmente delle nuove edificazioni. Se il trend che si è avviato alla fine degli anni '90 fosse proseguito anche dopo il 2001, sarebbe necessario approntare azioni correttive della normativa edilizia. Al riguardo pare necessario che il Parco si doti al più presto di strumenti per il monitoraggio dell'edilizia rurale al fine di poter definire con oculatezza il quadro normativo per rispondere con prontezza alle trasformazioni in atto nella domanda di fabbricati non funzionali alle attività primarie. In ogni caso i dati analizzati sembrano fugare il timore che il Parco abbia fatto gravare sui residenti nelle aree rurali forti vincoli edilizi a testimonianza del fatto che la conservazione dell'ambiente può avvenire senza penalizzare la popolazione residente anche in aree in cui risiedono numerosi di abitanti.

Riferimenti bibliografici

Parco Regionale dei Colli Euganei (1995), *Progetto Flora e Fauna*, Este (PD).

Parco Regionale dei Colli Euganei (1998), *Piano Ambientale*, B.U.R. del Veneto, supplemento al n.105 del 27 novembre.

Tempesta T. (1988), L'edificabilità delle aziende agricole: un'analisi in un'area campione, in A.A.V.V., C.N.R.-I.P.R.A./Area 2.4 *Interazione e competizione dei sistemi urbani con l'agricoltura per l'uso della risorsa suolo. Monografia regionale del Veneto e Friuli Venezia Giulia*, Pitagora Editrice, Bologna.

Tempesta T. (1993), Gli effetti della normativa regionale e nazionale sulle dinamiche edilizie nelle aree rurali del Veneto, in Franceschetti G. e Tempesta T.(a cura di) "*La pianificazione territoriale nel Veneto negli anni Ottanta*", Unipress, Padova.

Tempesta T., Finco A. (1994). Il settore primario, in Prestamburgo M., Tempesta T. (a cura di), *Sistemi produttivi, redditi agricoli e politica ambientale. Risultati di una ricerca nel Parco regionale dei Colli Euganei (Veneto)*, Franco Angeli, Milano.

Tempesta T. (1995), Mercato fondiario e aree protette: il caso del Parco regionale dei Colli Euganei nel Veneto, *Genio Rurale* n.2.

Tempesta T., Civellaro M. (1999), La valutazione del paesaggio rurale tramite indici estetico-visivi. Un'applicazione nel Parco Regionale dei Colli Euganei (Veneto), *Genio Rurale* n. 4.

Tempesta T., Thiene M.. (1999), Dinamica della proprietà fondiaria in un'area metropolitana, *Aestimum*, n.37.