



1. PREMESSA	2
2. IL P.A.T. VIGENTE.....	2
2.1 La strumentazione urbanistica comunale – P.R.C.....	2
2.2 Sintesi del dimensionamento del P.R.C. vigente.....	3
3. LA VARIANTE AL P.A.T.	13



1. PREMESSA

La Legge Regionale n. 14/2017 sostituisce il parametro della “Superficie Agricola Trasformabile” (S.A.T.) con la quantità massima di “**consumo di suolo**”, ossia il limite massimo di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all’art. 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

La presente Variante aggiorna il dimensionamento del P.A.T. con riferimento alla nuova definizione di “consumo di suolo” codificata dalla legge.

Per **consumo di suolo** si intende *“l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive”*; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale.” (articolo 2, comma 1, lettera c della L.R. 14/2017).

2. IL P.A.T. VIGENTE

2.1 La strumentazione urbanistica comunale – P.R.C.

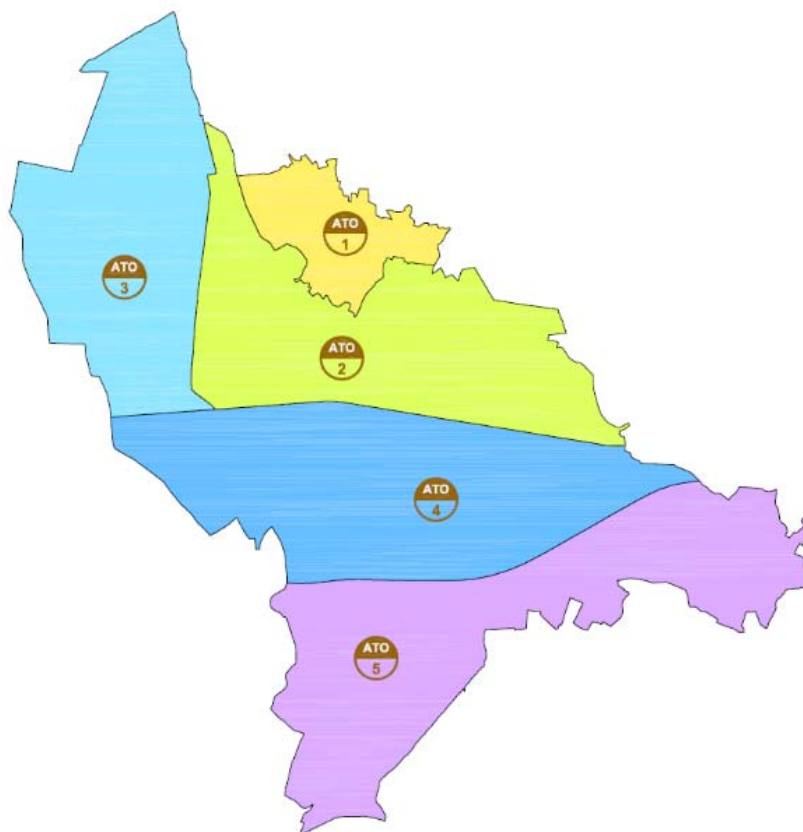
Pare opportuno definire i principali “condizionamenti” che il P.A.T. determina in rapporto alle previsioni del presente P.I. in merito al sistema insediativo. In sintesi:

- il dimensionamento del Piano, in rapporto alla suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) – vedasi N.T.A.;
- il limite quantitativo massimo di superficie agricola utilizzata (S.A.U.) massima trasformabile definito per A.T.O.;
- gli elementi “vincolanti” della “Carta delle Trasformabilità”;
- le aree di urbanizzazione consolidata residenziali, servizi ed attività economiche (art. 85 delle N.T.A.);
- l’edificazione diffusa (art. 86 delle N.T.A.);
- le opere incongrue e gli elementi di degrado (art. 8 delle N.T.A.);
- le linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 90 delle N.T.A.).

La superficie agricola massima trasformabile (S.A.T.) del P.A.T. vigente è di 30,41 che, aggiornata all’ultima variante al P.I., risulta essere pari a 26,93 ha.

Il P.A.T., inoltre, suddivide il territorio nei seguenti 5 Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) rappresentati in tavola 4 “Carta delle Trasformabilità”:

- ⇒ A.T.O. 1: Ambito di notevole valenza ambientale dei Colli Euganei;
- ⇒ A.T.O. 2: Ambito di notevole valore storico architettonico culturale;
- ⇒ A.T.O. 3: Ambito di notevole valore agricolo pedecollinare;
- ⇒ A.T.O. 4: Ambito centrale della produzione primaria e secondaria, compreso tra la ferrovia Monselice-Legnago e la nuova S.R. n. 10;
- ⇒ A.T.O. 5: Ambito di valore agricolo tipico dei paesaggi della bassa padovana.



2.2 Sintesi del dimensionamento del P.R.C. vigente

Il dimensionamento del P.A.T., suddiviso per gli A.T.O. precedentemente descritti, è il seguente.

A.T.O. 1: Ambito di notevole valenza ambientale dei Colli Euganei

ATO 01	Superficie territoriale:		m2	2.003.976,49	
	Abitanti:		n°	410	
	Volume residenziale esistente:		m3	42.025,13	
	Nuovi abitanti teorici:		n°	0	
	Volume per abitante teorico:		m3/ab	290,00	
Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza (mc)	42.025,13	0,00	42.025,13	0,00	
Com./Dir. (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Produttivo (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Turistico (mc)	0,00	0,00	0,00	0,00	
Verifica standard residenziale vigente					



Adeguamento alla L.R. 14/2017 – Elaborato: Dimensionamento

	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/ abitante	Carenze standard minimi di legge
Verde pubblico	0,00	0,00	0,00	0,00	
Parcheggi	0,00	0,00	0,00	0,00	
Interesse comune	0,00	0,00	0,00	0,00	
Istruzione	0,00	0,00	0,00	0,00	
Complessivi	0,00	0,00	0,00	0,00	
Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT					
	da PRG vigente (programmato)		Nuova previsione		Totale
Residenza (mc)	0,00		0,00		0,00
Com./Dir. (mq)	0,00		5.000,00		5.000,00
Produttivo (mq)	0,00		0,00		0,00
Turistico (mc)	0,00		10.000,00		10.000,00
Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza (mc)					
Com./Dir. (mq)			100% S.lorda pav.		
Produttivo (mq)			10% S.lorda pav.		
Turistico (mc)			15mq/100mc o 10% per insed.aperto		

A.T.O. 2: Ambito di notevole valore storico architettonico culturale

ATO 02	Superficie territoriale:	m2	7.277.491,55		
	Abitanti:	n°	9.520		
	Volume residenziale esistente:	m3	3.352.098,18		
	Nuovi abitanti teorici:	n°	457		
	Volume per abitante teorico:	m3/ab	290,00		
Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/ abitante	Carenze standard minimi di legge



Adeguamento alla L.R. 14/2017 – Elaborato: Dimensionamento

Residenza (mc)	3.352.098,18	102.975,34	3.455.073,52	71,36	
Com./Dir. (mq)	372.759,82	12.935,00	385.694,82		
Produttivo (mq)	500.419,92	110.180,70	610.600,62		
Turistico (mc)	0,00	0,00	0,00		
Verifica standard residenziale vigente					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/abitante	Carenze standard minimi di legge
Verde pubblico	140.055,62	69.269,81	209.325,43	14,71	
Parcheggi	64.876,94	33.094,28	97.971,22	6,81	
Interesse comune	339.904,41	21.197,19	361.101,60	35,70	
Istruzione	134.572,61	0,00	134.572,61	14,14	
Complessivi	679.409,58	123.561,28	802.970,86	71,36	
Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT					
	da PRG vigente (programmato)		Nuova previsione		Totale
Residenza (mc)	102.975,34		132.668,44		235.643,78
Com./Dir. (mq)	12.935,00		15.000,00		27.935,00
Produttivo (mq)	110.180,70		4.144,00		114.324,70
Turistico (mc)	0,00		10.000,00		10.000,00
Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza (mc)		123.561	26.534	150.095	
Com./Dir. (mq)			100% S.lorda pav.		
Produttivo (mq)			10% S.lorda pav.		
Turistico (mc)			15mq/100mc o 10% per insed.aperto		

A.T.O. 3: Ambito di notevole valore agricolo pedecollinare

ATO 03	Superficie territoriale:	m2	6.580.539,65
	Abitanti:	n°	730
	Volume residenziale esistente:	m3	104.477,39



Adeguamento alla L.R. 14/2017 – Elaborato: Dimensionamento

		Nuovi abitanti teorici:	n°	0	
		Volume per abitante teorico:	m3/ab	290,00	
Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza (mc)	104.477,39	0,00	104.477,39	731,36	
Com./Dir. (mq)	0,00	0,00	0,00		
Produttivo (mq)	0,00	0,00	0,00		
Turistico (mc)	0,00	0,00	0,00		
Verifica standard residenziale vigente					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/abitante	Carenze standard minimi di legge
Verde pubblico	0,00	0,00	0,00	0,00	
Parcheggi	0,00	2.702,70	2.702,70	0,00	
Interesse comune	485.700,90	0,00	485.700,90	664,97	
Istruzione	48.492,88	0,00	48.492,88	66,39	
Complessivi	534.193,78	2.702,70	536.896,48	731,36	
Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT					
	da PRG vigente (programmato)		Nuova previsione		Totale
Residenza (mc)	0,00		0,00		0,00
Com./Dir. (mq)	0,00		0,00		0,00
Produttivo (mq)	0,00		0,00		0,00
Turistico (mc)	0,00		0,00		0,00
Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza (mc)		2.702,70	0,00	2.702,70	
Com./Dir. (mq)			100% S.lorda pav.		
Produttivo (mq)			10% S.lorda		



Adeguamento alla L.R. 14/2017 – Elaborato: Dimensionamento

			pav.		
Turistico (mc)			15mq/100mc o 10% per insed.aperto		

A.T.O. 4: Ambito centrale della produzione primaria e secondaria, compreso tra la ferrovia Monselice-Legnago e la nuova S.R. n. 10

ATO 04	Superficie territoriale:			m2	8.532.599,56
	Abitanti:			n°	3.270
	Volume residenziale esistente:			m3	437.592,73
	Nuovi abitanti teorici:			n°	183
	Volume per abitante teorico:			m3/ab	290,00
Verifica standard vigenti					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza (mc)	437.592,73	49.337,78	486.930,51	56,66	
Com./Dir. (mq)	0,00	0,00	0,00		
Produttivo (mq)	732.458,47	257.708,30	990.166,77		
Turistico (mc)	0,00	0,00	0,00		
Verifica standard residenziale vigente					
	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/abitante	Carenze standard minimi di legge
Verde pubblico	38.568,13	15.089,71	53.657,84	11,79	
Parcheggi	23.099,53	5.147,28	28.246,81	7,06	
Interesse comune	121.314,18	0,00	121.314,18	37,09	
Istruzione	2.311,78	0,00	2.311,78	0,71	
Complessivi	185.293,62	20.236,99	205.530,61	56,66	
Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT					
	da PRG vigente (programmato)		Nuova previsione		Totale
Residenza (mc)	49.337,78		53.067,38		102.405,15
Com./Dir. (mq)	0,00		29.205,82		29.205,82
Produttivo (mq)	257.708,30		134.002,90		391.711,20
Turistico (mc)	0,00		10.000,00		10.000,00
Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT		Somma standard previsti dal PAT	



Adeguamento alla L.R. 14/2017 – Elaborato: Dimensionamento

		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza (mc)		20.236,99	10.613,48	30.850,47	
Com./Dir. (mq)			100% S.lorda pav.		
Produttivo (mq)			10% S.lorda pav.		
Turistico (mc)			15mq/100mc o 10% per insed.aperto		

A.T.O. 5: Ambito di valore agricolo tipico dei paesaggi della bassa padovana

ATO 05		Superficie territoriale:	m2	8.394.474,82
		Abitanti:	n°	2.550
		Volume residenziale esistente:	m3	371.057,06
		Nuovi abitanti teorici:	n°	274
		Volume per abitante teorico:	m3/ab	290,00

Verifica standard vigenti

	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/abitante	Carenze standard minimi di legge
Residenza (mc)	371.057,06	11.550,00	382.607,06	38,67	
Com./Dir. (mq)	0,00	0,00	0,00		
Produttivo (mq)	0,00	0,00	0,00		
Turistico (mc)	0,00	0,00	0,00		

Verifica standard residenziale vigente

	Attuato	Programmato	Totale	Standard attuato/abitante	Carenze standard minimi di legge
Verde pubblico	12.011,03	8.097,07	20.108,10	4,71	
Parcheggi	6.353,11	12.483,43	18.836,54	2,49	
Interesse comune	75.924,88	4.161,85	80.086,73	29,77	
Istruzione	4.327,67	0,00	4.327,67	1,70	
Complessivi	98.616,69	24.742,35	123.359,04	38,67	

Carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT

	da PRG vigente (programmato)		Nuova previsione	Totale
Residenza (mc)	11.550,00		79.601,07	
Com./Dir. (mq)	0,00		10.000,00	
Produttivo (mq)	0,00		0,00	



Adeguamento alla L.R. 14/2017 – Elaborato: Dimensionamento

Turistico (mc)	0,00		10.000,00		
Standard urbanistici complessivi previsti dal PAT					
	Carenze standard minimi di legge	Standard relativo al carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT			Somma standard previsti dal PAT
		Standard programmato già previsto dal PRG vigente	Standard di nuova previsione	Totale	
Residenza (mc)		24.742,35	15.920,21	40.662,56	
Com./Dir. (mq)			100% S.lorda pav.		
Produttivo (mq)			10% S.lorda pav.		
Turistico (mc)			15mq/100mc o 10% per insed.aperto		

A seguito dell'ultima variante n. 2 (adottata con D.C.C. 36/2019) il dimensionamento del P.R.C. risulta essere il seguente.

ATO	Volume Residenziale (mc)				Volume Residuo
	Programmato dal Primo PI/PRG previgente	Volume residuo P.I. vigente	Restituito da Variante n. 2	Previsto Variante n. 2	
1	0,00	0,00	0	0	0,00
2	95.775,34	143.962,44	+ 12.158	- 58.834	97.286,44
3	0,00	0,00	0	0	0,00
4	45.337,78	39.787,38	0	- 24.756,60	15.030,78
5	7.750,00	70.691,07	+ 2.238	- 3.390	69.539,07
	148.863,12	254.440,89	+ 14.396,00	- 86.980,60	181.856,29

Il dimensionamento del P.A.T. è stato effettuato considerando un valore di mc. 290/abitante corrispondente alla volumetria del patrimonio edilizio esistente a destinazione abitativa al 2009 diviso il numero di abitanti (n. 17.000). Pertanto la seguente tabella definisce gli abitanti teorici previsti dalla variante sulla base di questo parametro.

Abitanti Teorici (fabbisogno residenziale secondo P.A.T.)



ATO	Previsti dal Primo PI/PRG	Residuo PAT/PI vigente	Previsti dalla Variante 2	Residuo
1	0,00	0,00	0,00	0,00
2	330,25	496,42	160,95	335,47
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	156,33	137,20	85,36	51,84
5	26,72	243,76	3,97	239,79
	513,30	877,38	250,28	627,10

Secondo quanto previsto dalla L.R. n° 11/2004 ed i criteri di dimensionamento della variante n. 2 al P.I. devono essere assicurati i seguenti standard per abitante:

Primari	verde	8,00
	parcheggio	7,00
Secondari	verde gioco sport	5,00
	Interesse comune	5,00
	Istruzione	5,00
TOTALE		30,00

Si evidenzia che, ai fini della verifica degli standard, è stato considerato un parametro pari a 150 mc/abitante, come di seguito descritto.

ATO	Abitanti Teorici (per verifica standard)			
	Previsti dal Primo PI/PRG	Residuo PAT/PI vigente	Previsti dalla Variante 2	Residuo
1	0,00	0,00	0,00	0,00
2	638,50	959,75	311,18	648,57
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	302,25	265,25	165,04	100,21
5	51,66	471,27	7,68	463,59
	992,41	1.696,27	483,90	1.212,37

Di seguito si riporta invece la suddivisione tra i vari A.T.O. del calcolo teorico degli abitanti per la verifica degli standard.



ATO 1	0,00
ATO 2	949,68
ATO 3	0,00
ATO 4	467,29
ATO 5	59,34

Data la tabella di cui sopra, le trasformazioni della variante n. 2 al P.I. necessita la previsione delle seguenti superfici a standard.

	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
STANDARD TOTALE	0,00	28.490,40	0,00	14.018,70	1.780,20
VERDE PRIMARIO	0,00	7.597,44	0,00	3.738,32	474,72
VERDE GIOCO SPORT	0,00	4.748,40	0,00	2.336,45	296,70
PARCHEGGI	0,00	6.647,76	0,00	3.271,03	415,38
INTERESSE COMUNE	0,00	4.748,40	0,00	2.336,45	296,70
ISTRUZIONE	0,00	4.748,40	0,00	2.336,45	296,70

Di seguito si riporta l'analisi della conferma/realizzazione dei seguenti standard.

	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
STANDARD TOTALE	0,00	206.588,12	9.592,70	144.026,66	9.675,08
VERDE	0,00	182.980,22	0,00	20.024,76	2.854,38
PARCHEGGI	0,00	23.607,90	2.702,70	6.846,58	2.706,64
INTERESSE COMUNE	0,00	0,00	6.890,00	117.155,05	4.114,06
ISTRUZIONE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

STANDARD PROGRAMMATI PUA	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
STANDARD TOTALE	0,00	15.839,00	0,00	20.216,00	9.450,00
VERDE	0,00	2.431,00	0,00	14.976,00	6.250,00
PARCHEGGI	0,00	12.058,00	0,00	5.240,00	3.200,00
INTERESSE COMUNE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ISTRUZIONE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Di seguito invece si riporta, nella prima tabella, il bilancio tra standard esistenti alla data di adozione del P.A.T. e nella seconda quello per singolo A.T.O. relativo della presente variante.

VERIFICA STANDARD	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
ABITANTI ESISTENTI					
STANDARD TOTALE	-9.607,59	409.008,80	121.560,86	84.206,91	39.980,74
VERDE	-5.827,00	7.532,89	-10.956,16	-24.584,84	-25.682,72
PARCHEGGI	-1.435,08	60.606,93	-2.556,44	14.603,03	-3.977,34
INTERESSE COMUNE	-500,41	245.500,41	89.265,17	106.593,98	76.789,55
ISTRUZIONE	-1.845,10	95.368,57	45.808,29	-12.405,26	-7148,75

	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05	totale
	-9.607,59	601.104,52	131.153,56	217.101,79	57.325,62	997.077,90
VERDE	-5.827,00	180.342,17	-10.956,16	4.341,15	-17.349,76	162.506,56
PARCHEGGI	-1.435,08	89.587,17	146,26	23.418,58	1.513,92	113.580,85
INTERESSE COMUNE	-500,41	240.653,51	96.155,17	204.083,77	80.606,91	620.998,95
ISTRUZIONE	-1.845,10	90.521,67	45.808,29	-14.741,71	-7.445,45	112.297,70

Il P.A.T. attraverso l'analisi agronomica, ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola ai sensi dell'art.13, comma1, lett. f), L.R. 11/2004, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) e la Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'art.50, comma 1, lett. c) della L.R. 11/2004.

⇒ S.A.U. massima trasformabile: 304.120,97 mq

La seguente tabella sintetizza la S.A.U. trasformata con le previsioni della presente variante P.I.

S.A.U. consumata variante 1 P.I.	Modifiche puntuali – S.A.U. recuperata	S.A.U. consumata variante 2 al P.I.	S.A.U. residua
40.752 mq	+ 9.848 mq	- 3.799 mq	26,93 ha



3. LA VARIANTE AL P.A.T.

La quantità massima di consumo di suolo ammesso per il Comune di Este determinata dalla Regione con D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018 è pari a 25,23 ettari.

ASO	Codice ISTAT	Comune	Provincia	RESIDUO	CORRETTIVO INDICATORI PER A.S.O.			CORRETTIVO INDICATORI PER I COMUNI				
					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+14=-1,5%)	QUANTITÀ MASSIMA DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO	Riferimento Tabelle Allegato D
				ha	ha	%	ha	%	%	%	ha	
21	28037	Este	Padova	45,42	27,25	92,13%	25,11	0,50%	0,00%	0,00%	25,23	

La superficie massima di consumo di suolo desumibile dalla scheda informativa di agosto 2017 è pari a 25,23 ha.

Tale superficie rappresenta la quantità massima di territorio che l'Amministrazione Comunale può utilizzare a fini edificatori all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata così come rappresentati nell'elaborato grafico "T.01".

La presente variante al P.A.T. non indica il limite massimo di consumo di suolo per ogni singola A.T.O., lasciando la distribuzione dei 25,23 ha alla discrezionalità del Piano degli Interventi e delle sue varianti. La quantità massima di consumo di suolo ammesso va considerata pertanto per l'intero territorio comunale e dunque non è parametrizzata tra i diversi Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) previsti dal P.A.T.

Per consumo di suolo si intende *"l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale"* (articolo 2 co.1 c) della L.R. 14/2017). Con riferimento alla quantità massima di suolo trasformabile con il Piano degli Interventi, la D.G.R.V. n. 668/2018 prevede che *"il calcolo del consumo di suolo si ricavi dal bilancio"* tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo e la superficie rinaturalizzata.

Este, novembre 2019

IL PROGETTISTA
arch. Michele Miotello