



Regione del Veneto

Provincia di Padova

Comune di Este



ELABORATO

NTA

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Variante LR 14/2017

Norme Tecniche di Attuative

AMMINISTRAZIONE DI ESTE:

Sindaco

Roberta Gallana

Assessore all'Urbanistica

Ing. Paolo Rosin

Segretario Comunale

Dott. Francesco Babetto

Ufficio tecnico

Geom. Nicola De Santi

PROGETTAZIONE:

Urb. Michele Miotello

con Urb. Gianluca Ramo

Novembre 2019



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	2
Articolo 1 (Articolo 2 bis) – Contenuti della variante al P.A.T.....	2
Articolo 2 (Articolo 4 bis) – Elaborati costitutivi della variante al P.A.T.	2
TITOLO II – DISPOSIZIONI SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO.....	3
Articolo 3 (Articolo 85 bis) – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC).....	3
Articolo 4 (Articolo 79) – Quantità massima di consumo di suolo	4
Articolo 5 (Articolo 79)– Riqualificazione e rigenerazione urbana	6
Articolo 6 (Articolo 6)– Modalità di applicazione della perequazione urbanistica.....	7
Articolo 7 (Art. 84) – Ambito su cui favorire l'agglomerazione urbana su polo consolidato, potenziamento della rete di servizi alla produzione di rango superiore e delle aree per gli insediamenti produttivi (PTCP)	13
Articolo 8 (Art. 3) – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)	14
TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	17
Articolo 9 (art. 117bis) – Approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 ...	17
Articolo 10 (art. 118bis) – Norme di salvaguardia	17
Articolo 11 (art. 123) – Entrata in vigore della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017..	17



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 (Articolo 2 bis) – Contenuti della variante al P.A.T.

1. La Variante al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017, art. 14, ha come finalità il contenimento del consumo di suolo in tutte le sue declinazioni e recepisce la quantità di suolo consumabile ai sensi della D.R.G.V. n. 668 del 15/05/2018.
2. In applicazione della L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della LR. 11/2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, la variante al P.A.T. individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 co.1 e) della L.R. 14/2017 e determina la quantità massima 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 co. 2 a) della L.R. 14/2017.
3. La presente Variante inoltre, ai sensi della L.R. 14/2017, introduce disposizioni relative agli “ambiti di riqualificazione urbana” e agli “ambiti di rigenerazione urbana sostenibile”.

Articolo 2 (Articolo 4 bis) – Elaborati costitutivi della variante al P.A.T.

1. La Variante n.1 al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 del Comune di Este è costituita dai seguenti elaborati:

⇒ a) elaborati grafici:

- T01: “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”;
- T02: “Tavola delle superfici naturali e seminaturali esterne al consolidato”;
- T03: “Ambiti di urbanizzazione consolidata e delle aree di trasformazione non attuate” (elaborato di supporto alla variante).

⇒ elaborato “REL”: relazione;

⇒ elaborato “NTA”: Norme Tecniche Attuative (coordinate con quelle del P.A.T. vigente);

⇒ elaborato “DIM”: dimensionamento;

⇒ elaborato “RF”: registro fondiario consumo di suolo;

⇒ relazione circa la non necessità della V.C.I.



TITOLO II – DISPOSIZIONI SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Articolo 3 (Articolo 85 bis) – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)

Riferimento	Legislativo	LR. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio»”, art. 2, comma 1 lett. e)
	Cartografico	Tavola “5 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata AUC”

1. Le aree di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell’art. 2 co. 1 e) della L.R. 14/2017 comprendono:

- a) l’insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione;
- b) le parti del territorio oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato;
- c) le infrastrutture e le opere viabilistiche già attuate o in fase di attuazione;
- d) aree libere, non impermeabilizzate, ancora idonee all’utilizzazione agricola, anche quando sono effettivamente adibite all’uso agricolo o destinate a parco, verde pubblico, uso pubblico, corridoio ecologico ecc.
- e) i nuclei insediativi in zona agricola.

DIRETTIVE

2. Il Piano degli Interventi, in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T., individua in dettaglio i perimetri delle aree di urbanizzazione consolidata e ne dispone apposita disciplina perseguendo i seguenti obiettivi:

- difesa dell’integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
- riqualificazione e rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione;
- recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico, socio - economico ed ambientale.

3. Il Piano degli Interventi in coerenza con gli indirizzi fissati dal PAT:

- a) stabilisce i criteri e le modalità per la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti territoriali, anche mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio.
- b) individua, precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare:
 - interventi di riqualificazione edilizia e ambientale di cui all’art. 5 della L.R. 14/2017;



- interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della L.R. 14/2017;
- interventi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'art. 7 della L.R. 14/2017.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

4. All'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata sono sempre possibili gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle norme tecniche del P.R.C.

5. L'inclusione all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata di un'area non conferisce automaticamente il diritto alla trasformazione, dal momento che, in tali ambiti, l'art. 12, comma 1, lett. a) della Legge Regionale 14/2017 fa espressamente salvi, rispetto all'introduzione del divieto di consumo di suolo, soltanto gli interventi già previsti dallo strumento urbanistico, non anche le future previsioni edificatorie riguardanti i terreni ineditati che, all'entrata in vigore della legge, non avevano ancora una destinazione edificatoria. Questi ultimi, invero, dovranno eventualmente concorrere con le aree esterne all'A.U.C. per conquistarsi l'edificabilità concessa nei limiti stabiliti dagli atti di programmazione regionale, entrando a pieno titolo nel bilancio complessivo del consumo di suolo ancora inurbanizzato.

Articolo 4 (Articolo 79) – Quantità massima di consumo di suolo

Riferimento	Legislativo	
		L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», art. 2, comma 1 lett. c).
		D.G.R.V. 668 del 15 maggio 2018, "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, co. 2 a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017"

~~LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DELLA ZONA AGRICOLA TRASFORMABILE IN ZONE CON DESTINAZIONE DIVERSA DA QUELLA AGRICOLA~~

~~DIRETTIVE~~

~~Il PAT determina, attraverso l'analisi agronomica, 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 (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'art.50, comma 1, lett.c) della L.R. 11/2004.~~

~~Le aree del PRG vigente mantengono la loro dimensione come superficie e non sottraggono superficie agricola trasformabile come di seguito calcolata (mod. n.69 parere 044 della Provincia).~~

~~2. La Superficie Agricola Trasformabile (SAT) è la seguente:~~



S.T.C. _____ mq. 32.789.100

S.A.U. _____ mq. 23.393.921

Rapporto S.A.U. / S.T.C. : 71 % > 61,3 %

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

~~3. Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e potranno modificare la superficie trasformabile sopra definita, senza che ciò comporti variante al PAT.~~

~~4. La SAU trasformabile come calcolata a norma di legge deve essere considerata come limite non superabile.~~

~~In sede di PI il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica sia per le aree di previsione del PRG sia per le nuove aree di espansione che utilizzano SAT con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.~~

~~Non costituisce consumo di SAU, e pertanto non rientra nel parametro dimensionale di cui al precedente comma 2 quanto previsto dagli Atti di Indirizzo regionali in materia, di cui alla D.G.R. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni e riferito alla cartografia di individuazione della SAU esistente.~~

~~In sede di PI dovrà essere inserito il dimensionamento delle aree di trasformazione secondo le esigenze legate alla produzione e in ottemperanza alle direttive/prescrizioni della strumentazione urbanistica di livello superiore, fermo restando che la superficie massima dovrà essere ricompresa all'interno dei limiti di cui sopra.~~

Il P.A.T. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 ed in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'art. 4, comma 2, lett. a) della L.R. 14/2017.

DIRETTIVE

2. Il PI in coerenza con gli indirizzi fissati dal P.A.T., verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica.

- f) Qualora a seguito della verifica di cui al precedente comma 2 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il Comune procede:**
- g) alla verifica del rispetto dei limiti del consumo di suolo definiti dalla presente Variante al P.A.T.;**
- h) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento**



che, conformemente alle strategie definite dal P.A.T., risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

4. Il comune attraverso il “registro del consumo di suolo” effettuerà il monitoraggio della superficie naturale e seminaturale interessata da consumo di suolo.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

5. La quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo è pari a 25,23 ettari.

6. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito dal precedente comma 4:

- a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 3 delle presenti Norme Tecniche;
- b) gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale e gli interventi di riqualificazione urbana, di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 14/2017;
- c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) di cui al Capo I della LR 55/2012;
- e) gli interventi in funzione dell'attività agricola di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;
- f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;
- g) gli interventi di cui alla L.R. 12/2009 e s.m.i. (Piano Casa), le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dalla L.R. 14/2017; si rinvia in tal caso all'art. 3, comma 1 della L.R. 14/2019;
- h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel P.T.R.C., nei Piani di Area e nei progetti strategici di cui alla L.R. 11/2004.

Articolo 5 (Articolo 79)– Riqualificazione e rigenerazione urbana

Riferimento	Legislativo	
		L.R. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio», art. 2, comma 1 lett. h), articoli 5, 6 e 7.
		D.G.R.V. 668 del 15 maggio 2018, “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, co. 2 a) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14. Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017”

1. La presente variante al P.A.T. assume quanto disposto dagli articoli 5, 6 e 7 della L.R. 14/2017.



2. Il P.A.T. individua le aree residenziali e/o complessi di attività di servizio e/o produttive dismesse, parzialmente o totalmente interessate da degrado urbanistico, edilizio, socio economico ed ambientale, da assoggettare a programmi di riqualificazione e rigenerazione urbana sostenibile.

DIRETTIVE

3. Il Piano degli Interventi disciplina la “riqualificazione edilizia ed ambientale”, ai sensi dell’art. 5 della L.R. 14/2017, in due diverse tipologie di interventi volti al ripristino del suolo consumato mediante la demolizione dell’esistente e al mantenimento dell’esistente previa sua riqualificazione.

Il P.I., all’interno della disciplina delle azioni di ripristino, definisci gli interventi di:

- il ripristino funzionale al miglioramento della qualità del contesto edilizio in cui è inserita l’opera oggetto di demolizione;
- il ripristino funzionale alla prevenzione del rischio idrogeologico;
- il ripristino funzionale alla liberazione delle fasce di rispetto stradale.

4. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 14/2017, fermo restando quanto disposto dal comma 5 dell’articolo 4 delle presenti norme tecniche, individua e perimetra gli “ambiti urbani degradati” da assoggettare a riqualificazione urbana e li disciplina in apposite schede norma.

5. Il Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 7 della L.R. 14/2017, fermo restando quanto disposto dal comma 5 dell’articolo 4 delle presenti norme tecniche, individua e perimetra gli ambiti da assoggettare a programmi di rigenerazione urbana sostenibile e disciplina gli interventi e le destinazioni d’uso compatibili in apposite schede norma.

6. Il Piano degli Interventi può comunque individuare nel territorio comunale, senza che questo costituisca variante al P.A.T., aree che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo, fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. stesso ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S.

Articolo 6 (Articolo 6)– Modalità di applicazione della perequazione urbanistica

Riferimento	Legislativo	Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 «Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio» e s.m.i. , art. 35
-------------	-------------	--

DEFINIZIONE

La perequazione urbanistica persegue l’equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali.

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l’applicazione della perequazione urbanistica.

1.1) Ambiti assoggettati a perequazione



1.1.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica, una volta approvata la prima variante al P.I., potranno essere assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004, secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

1.1.2 Il P.I. individuerà gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica sulla base delle linee preferenziali di sviluppo e le strategie di riqualificazione del consolidato di cui alla Tav. 4 del P.A.T. con particolare riferimento a:

A - gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;

B - gli ambiti di riqualificazione e riconversione;

C - gli ambiti di trasformazione o di completamento attuabili tramite PUA che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

1.1.3 Nel caso in cui gli interventi di cui al punto precedente possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale può procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati. In tal caso, nell'ambito degli Accordi Pubblico - Privato, potrà essere concordata la cessione gratuita, da parte del privato proponente, di una eventuale quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria edificabile per usi di edilizia residenziale pubblica, finalizzata a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/04.

1.1.4 La quota aggiuntiva di cui al punto precedente viene definita nel successivo punto 1.1.6.4

1.1.5 Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti.

1.1.6 Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite:

A - Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

1.1.6.1 I piani urbanistici attuativi ed i comparti urbanistici attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

1.1.6.2 L'applicazione delle previsioni del P.I. negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potrà comportare, in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria relative all'intero ambito d'intervento, secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, anche la cessione gratuita di una eventuale quota aggiuntiva di aree per servizi e/o quote di volumetria e/o superficie edificabile per usi di edilizia residenziale pubblica da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal P.I. o da destinare a supporto di attività artigianali di interesse storico – testimoniale - artistico.

1.1.6.3 La quota aggiuntiva di cui sopra (aree per servizi e/o volumetria e/o superficie edificabile ERP e/o supporto attività artigianali d'interesse storico – testimoniale - artistico), sarà definita all'interno



dell'accordo pubblico-privato finalizzato a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento. L'accordo indicherà esplicitamente le finalità di cui al punto 1.1.6.5 o i fattori di beneficio pubblico di cui al punto 1.1.6.9, per conseguire i quali l'eventuale quota aggiuntiva sarà utilizzata.

1.1.6.4 Tale quota aggiuntiva potrà essere basata sul plus-valore acquisito dal bene e definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

1.1.6.5 La quota aggiuntiva ceduta gratuitamente al Comune sarà utilizzata dallo stesso per le seguenti finalità:

Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004) da realizzarsi anche in aree esterne all'ambito/comparto;

Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);

Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);

Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme.

1.1.6.6 Il comune gestirà la quota di cui al punto precedente nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

1.1.6.7 Il P..I disciplinerà i casi in cui sarà possibile destinare le quote acquisite per il finanziamento di specifici interventi inseriti nel programma triennale delle opere pubbliche, sempre nel rispetto delle norme di cui al comma precedente.

1.1.6.8 Gli interventi di cui al precedente punto 1.1.2 devono indicare, coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, la "convenienza pubblica", ovvero il beneficio pubblico derivante in parte dall'attuazione stessa della trasformazione, ed in parte dall'eventuale quota aggiuntiva descritta nel precedente punto 1.1.6.4. Alla stima della "convenienza pubblica" dovrà quindi concorrere la valutazione di eventuali fattori di beneficio pubblico conseguibili a seguito della attuazione della trasformazione urbanistica proposta dal privato, atti a conseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita espressi nel P.A.T., vantaggi di valore sociale, di interesse collettivo e strategico, difficilmente valutabili in termini economici.



1.1.6.9 I possibili fattori di beneficio pubblico da tenere in considerazione, da definire in sede di P.I., potranno ricomprendere, a titolo di esempio:

- interventi di risanamento e di bonifica ambientale;
- interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità;
- interventi finalizzati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche
- realizzazione di interventi di deflusso delle acque di zone urbanizzate o degli interventi previsti dal Piano delle Acque;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica.

La perequazione dovrà quindi essere finalizzata a conseguire i fattori di beneficio che possono concorrere alla “convenienza pubblica” precedentemente citati e non immediatamente conseguibili attraverso la trasformazione proposta dal privato, o ad attuare altri interventi di interesse pubblico ritenuti strategici dall'amministrazione comunale.

B - Ambiti di riqualificazione e riconversione:

1.1.6.10 In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati e comunque al perseguimento di un rilevante interesse pubblico collegato all'intervento.

1.1.6.11 La quantificazione della eventuale quota aggiuntiva da cedere gratuitamente al Comune, in applicazione dei criteri perequativi, sarà puntualmente definita all'interno dell'accordo pubblico privato.

1.1.6.12 L'eventuale quota di plus-valore o quota aggiuntiva dovrà essere utilizzata per le stesse finalità di cui al precedente punto 1.1.6.5 e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA (vedi precedente punto 1.1.6.6 e seguenti).

C - Ambiti di trasformazione o di completamento attuabili tramite PUA e che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

1.1.6.13 All'interno di tali ambiti, potranno essere individuate le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria integrative di quelle esistenti e necessarie al raggiungimento degli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal P.A.T..

1.1.6.14 Nell'ambito degli Accordi pubblico-privati da stipularsi ai fini della trasformazione, potranno quindi essere previste forme di contribuzione da parte degli “attuatori degli interventi” alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente.



La quantità e la qualità delle opere necessarie saranno definite dal PUA sulla base dei seguenti parametri:

- costi del completamento delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle eventuali necessita di adeguamento delle infrastrutture esistenti;*
- necessita di integrazione degli standard pubblici esistenti;*
- numero, dimensione e caratteristiche delle nuove edificazioni;*
- destinazione delle nuove edificazioni (necessita familiari, soddisfacimento di abitazioni per dipendenti aziendali, ERP, libera vendita / affitto).*

1.1.6.15 Il PUA potrà prevedere apposito schema di convenzione nel quale saranno previste anche le opportune garanzie in ordine al rispetto degli obiettivi di cui sopra.

1.2) Modalità di applicazione

Gli ambiti assoggettati a perequazione, risultano così regolamentati:

- All'interno degli ambiti descritti nei precedenti punti A), B), e C), i relativi PUA, individueranno gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le eventuali aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture che dovranno comunque essere concordate in ambito di accordo pubblico-privato, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 e delle presenti norme.*
- la potenzialità edificatoria sarà riferita all'intero ambito indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree ed edifici interessati dall'intervento (art. 35 c.3 LR 11/2004);*
- i proprietari dei suoli destinati a servizi all'interno dell'ambito saranno titolari pro quota dei diritti edificatori da impegnare sulle aree preposte all'edificazione. I proprietari di suoli destinati all'edificazione impiegheranno i diritti edificatori sulla loro proprietà estendendoli agli altri proprietari ricadenti nell'ambito perequato per la quota di spettanza. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, e comunque qualora se ne dovesse ravvisare la necessita, il Comune potrà procedere, in proprio, all'attuazione delle previsioni del PUA trasformando quest'ultimo in uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica;*
- il PUA attribuirà a tutti i proprietari coinvolti i medesimi diritti ed oneri in relazione alla trasformazione urbanistica degli ambiti previsti, prescindendo dall'effettiva localizzazione delle capacità edificatorie e delle aree a servizi. Ogni ambito perequato sarà dotato di specifica scheda di intervento inserita in apposito repertorio normativo;*
- gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica potranno comprendere anche aree non contigue tra loro ma funzionalmente collegate ed idonee all'attuazione delle previsioni del PI;*
- in caso di necessita il Comune potrà realizzare in proprio le opere inserite nel programma triennale delle OO.PP. e pertinenti all'ambito perequato anche prima dell'attuazione delle*



previsioni relative allo stesso, fatta salva la facoltà di recuperare i costi sostenuti in sede di attuazione dell'area perequata.

- *in tutti gli interventi assoggettati a perequazione sarà obbligatoria la preventiva sottoscrizione di un'apposita convenzione, secondo uno schema definito dal PI, che costituirà parte integrante del piano urbanistico attuativo, dell'atto / strumento di programmazione negoziata o dell'accordo, laddove tali strumenti siano previsti dal PI, ovvero del progetto allegato al permesso di costruire nel caso di intervento edilizio diretto.*

In sede di formazione della prima variante al P.I., al fine di individuare le aree nelle quali realizzare interventi elencati nel precedente punto 1.1.2. e nell'intento di perseguire maggior trasparenza, condivisione e concreta attuabilità nell'attuazione, il Comune può anche promuovere bandi di evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, finalizzati a valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT, per le quali si potrà procedere alla stipula di Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

In questo caso il Comune, con opportuni avvisi pubblici, invita i proprietari degli immobili, nonché gli operatori interessati, a trasmettere, ai sensi del IV comma dell'art. 17 della L.R. 11/04, proposte di intervento, nei termini previsti nell'avviso che dovrà contenere:

- *i principali obiettivi di interesse pubblico e gli standard di qualità urbana rapportati con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali che l'Amministrazione Comunale intende perseguire nei termini di validità del P.I.;*
- *la quantità massima di ~~S.A.U. trasformabile~~ **suolo consumabile**, così come definita dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017, in ogni singolo A.T.O. e secondo quanto disposto dalla **elaborato "DIM – Dimensionamento" della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017**, nei termini di validità del P.I., nel rispetto della quantità massima complessiva indicata nel Capo IV delle presenti N.T.;*
- *le destinazioni d'uso e parametri dimensionali;*
- *il valore unitario iniziale degli immobili in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plus-valore o quota aggiuntiva e la sua ripartizione;*
- *lo schema tipo di atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere a cura dei soggetti proponenti, con i seguenti contenuti minimi:*

definizione dei rapporti intercorrenti tra i soggetti proponenti ed il Comune;

modello economico dimostrativo della "convenienza pubblica", attraverso l'analisi finanziaria e la valutazione dei risultati dell'investimento, misurata in termini percentuali rispetto al profitto conseguito dal proponente, determinato dal piano finanziario della trasformazione urbanistica



dell'ambito territoriale interessato, esclusa la componente edificatoria, con la ripartizione degli oneri, distinguendo tra eventuali risorse finanziarie private ed eventuali risorse finanziarie pubbliche;

garanzie di carattere finanziario;

tempi e fasi per la realizzazione del programma;

previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti;

- *lo schema tipo della relazione illustrativa della proposta, finalizzata alla rappresentazione del programma sotto il profilo ambientale, urbanistico ed economico, con particolare riguardo ai benefici derivanti al Comune ed ai soggetti proponenti.*

L'Amministrazione comunale valuta quindi le proposte in base alla rispondenza con gli obiettivi urbanistici derivanti principalmente dalle strategie del P.A.T. o dal programma triennale delle opere pubbliche ed in base agli standard di qualità urbana ed ecologico – ambientale previsti dal P.A.T..

La valutazione delle proposte dovrà basarsi dunque principalmente su criteri qualitativi e prestazionali, oltre che in base alla convenienza pubblica in termini economici.

Prima dell'adozione della prima variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale, dovranno essere presentati dai soggetti proponenti titolari delle proposte risultate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggior convenienza pubblica, gli atti unilaterali d'obbligo, registrati, con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fideiussoria di importo non inferiore al valore della "convenienza pubblica" complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:

- *ambiti ed interventi previsti;*
- *parametri dimensionali;*
- *elaborati grafici in scala 1:500 rappresentativi delle indicazioni progettuali.*

Nel caso in cui le proposte formulate dai privati assumano effettivamente rilevante interesse pubblico, sarà attivata la procedura di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004.

Il PAT stabilisce le seguenti norme per la perequazione urbanistica in riferimento anche a quanto contenuto nel Titolo IV delle Norme Tecniche Attuative del P.A.T.I. dell'Estense.

Articolo 7 (Art. 84) – Ambito su cui favorire l'agglomerazione urbana su polo consolidato, potenziamento della rete di servizi alla produzione di rango superiore e delle aree per gli insediamenti produttivi (PTCP)

1. Ambito individuato nel PTCP ma non specificatamente normato, fa riferimento a direttive contenute al Titolo IV dello stesso.

DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2. Il PAT definisce le seguenti direttive per la formazione del PI:

- *l'agglomerazione insediativa attorno ai centri urbani consolidati;*
- *il riordino edilizio lungo gli assi viari nel rispetto della struttura morfologica del territorio e del paesaggio;*



- *la definizione qualitativa degli spazi pubblici per la residenza e la produzione secondaria.*
3. Il PAT definisce ~~la superficie agricola trasformabile (S.A.U.)~~, **la quantità massima di suolo consumabile, così come definita dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017** dimensionando il fabbisogno residenziale secondo i seguenti parametri qualora presenti:
- *al fabbisogno edilizio arretrato: con riferimento alle reali situazioni di sovraffollamento, coabitazioni, condizioni igieniche inadeguate e malsane;*
 - *al fabbisogno edilizio insorgente con riferimento alle variazioni demografiche, e stimato in relazione a:*
 - *ruolo del Comune nell'economia territoriale, nel "sistema locale del lavoro", nel distretto industriale, nel sistema delle infrastrutture di trasporto, ecc.;*
 - *variazione quantitativa della popolazione;*
 - *variazione dei nuclei familiari;*
 - *flussi migratori;*
 - *previsione di nuovi insediamenti produttivi sia secondari che terziari e/o misti;*
 - *eliminazione di eventuali incompatibilità per quanto attiene la prevenzione dei rischi naturali maggiori.*
4. Il PAT dimensiona i servizi ai sensi dell'art.31 della L.R. 11/2004, demandando le specifiche sia territoriali vaste che locali al P.I.
5. Il comune dovrà mirare a riqualificare e completare il tessuto morfologico esistente, nel rispetto delle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica.
6. Nella individuazione delle zone territoriali omogenee diverse da quelle agricole si dovrà:
- *tendere prioritariamente al recupero del patrimonio esistente ed alla saturazione delle zone di completamento, privilegiando il più possibile la integrazione sociale, funzionale e morfologica e la densificazione insediativa;*
 - *prevedere le zone di espansione in aree contigue al tessuto insediativo esistente;*
 - *prevedere il potenziamento delle reti dei servizi alla produzione di rango superiore e delle aree per gli insediamenti produttivi.*

Articolo 8 (Art. 3) – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

...omissis...

Direttive per il monitoraggio

- a) *Il monitoraggio include in linea di principio gli stessi effetti ambientali considerati nel rapporto ambientale; può tuttavia, focalizzarsi su alcuni effetti ambientali o includere aspetti aggiuntivi che non erano manifesti.*
- b) *Coerentemente a quanto elaborato nella valutazione degli effetti ambientali del Piano, il monitoraggio previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica prevede due percorsi di*



attuazione: il monitoraggio istituzionale/amministrativo e il monitoraggio di Piano. Il monitoraggio è così strutturato per essere integrato nel sistema di pianificazione.

- c) Il monitoraggio istituzionale/amministrativo definisce il monitoraggio per le componenti ambientali che possano fornire un quadro di riferimento che contribuisca a identificare le informazioni ambientali pertinenti in grado di registrare tempestivamente le variazioni, possibilmente anche solo a carattere locale e riferite ad un breve tempo di risposta, e omogeneizzare gli andamenti delle informazioni dei fenomeni che si considerano. Si identificano a questo proposito per ogni componente ambientale: i fattori ambientali specifici, le aree di territorio maggiormente interessate, le fonti dei dati in maniera coerente con quanto utilizzato nella definizione dello stato dell'ambiente.*
- d) Il monitoraggio di Piano definisce il monitoraggio per i sistemi delle azioni definite dal Piano tramite indicatori prestazionali che aiutano a verificare il raggiungimento di obiettivi e traguardi ambientali e consentono di attribuire i cambiamenti ambientali dovuti all'attuazione del Piano. Il monitoraggio di Piano è inteso per determinare i criteri che portano a valutare la necessità delle eventuali azioni correttive, che possono essere intraprese a livello di pianificazione e a livello di attuazione. Il Piano degli Interventi, concretizzando le azioni considerate a livello strategico e quantificandone l'importanza, dovrà essere considerato in quanto stabilisce le effettive realizzazioni di quanto previsto.*
- e) Gli effetti ambientali possono anche essere controllati indirettamente monitorando le cause degli effetti (come i fattori di pressione o le misure di mitigazione).*
- f) E' possibile inoltre individuare fonti di informazioni sull'ambiente, che costituiscano una base adeguata per attuare le disposizioni relative al monitoraggio, disponibili a livello di progetto ai sensi di altre normative comunitarie (ad es. informazioni raccolte nelle procedure VIA o registri delle emissioni istituiti in base alla direttiva IPPC 96/61/CE o la direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE). Le informazioni sull'ambiente a livello di progetto riguardano i fattori di pressione e gli effetti sull'ambiente. I dati a livello di progetto devono essere aggregati e riassunti quando vengono usate a livello di pianificazione.*
- g) Si prevede la redazione periodica nei tempi di cui al punto 2 di un rapporto di monitoraggio ambientale che darà conto delle prestazioni del Piano, rapportandole anche alle previsioni effettuate. Tale rapporto dovrà avere la duplice funzione di informare i soggetti interessati ed il pubblico in generale sulle ricadute ambientali che la pianificazione sta generando, ed inoltre di fornire uno strumento in grado di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e dunque di consentire l'adozione delle opportune misure correttive.*
- h) Il rapporto di monitoraggio ambientale sarà inoltre utile per valutare la modifica delle previsioni e/o il cambiamento di condizioni strutturali che possono rendere necessitano il ri-orientamento del Piano o la variazione degli aspetti funzionali ad esso legati.*



- i) Sulla base del Rapporto Ambientale elaborato per la VAS, le componenti ambientali (con relativi indicatori) da sottoporre a monitoraggio sono le seguenti:

Modifiche del territorio

M1. Superficie Agricola Utilizzabile Consumo di Suolo	
Fonte dati	Comune di Este
Calcolo	metri quadri di SAU trasformata dal PI Quantità di superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione
Periodicità	biennale

..omissis..



TITOLO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 9 (art. 117bis) – Approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017

Riferimento	Legislativo	Art. 29, L.R. 11/2004 e s.m.i.
-------------	-------------	--------------------------------

1. Sino all'approvazione della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 vale il combinato disposto delle norme tecniche del P.R.C., ovvero le N.T.A. del P.A.T. vigente e le N.T.O. del P.I. vigente fatto salvo quanto previsto dalle misure di salvaguardia.

2. L'approvazione della variante al P.A.T. comporta:

- ⇒ la decadenza dei P.U.A. vigenti limitatamente alle parti con essa incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione;
- ⇒ la decadenza dei Permessi di Costruire e degli altri atti autorizzativi limitatamente alle parti con esso incompatibili salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

Articolo 10 (art. 118bis) – Norme di salvaguardia

Riferimento	Legislativo	Art. 29, L.R. 11/2004 e s.m.i.
-------------	-------------	--------------------------------

1. Le misure di salvaguardia trovano applicazione per un periodo transitorio intercorrente fra la data di adozione della variante al P.A.T. e quella di approvazione della medesima.

2. Nel periodo transitorio l'esame delle pratiche edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:

- negando i titoli edilizi che si sarebbero negate anche prima dell'adozione della variante al P.A.T.;
- sospendendo i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta non è conforme alla variante al P.A.T. adottata;
- rilasciando i titoli edilizi se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
 - non incorre in nessun motivo di diniego;
 - è conforme alla variante al P.A.T. adottata.

Articolo 11 (art. 123) – Entrata in vigore della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017

La variante al P.A.T. diviene efficace 15 (quindici giorni) dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

2. L'entrata in vigore della variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017 determina l'abrogazione delle previsioni del P.A.T. approvato con D.G.P. n. 312 del 21/12/2012 - limitatamente al quantitativo



massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola di cui art. 38 "*Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile*".

Il testo in **rosso** contiene il riferimento agli articoli delle norme tecniche del P.A.T., adeguati alla presente variante, di cui alla D.G.P. n. 312 del 21/12/2012.