

Città di Este
Provincia di PADOVA



P. I. n. 2

Elaborato

h

PIANO DEGLI INTERVENTI **Variante n. 1/2015**



Sindaco di ESTE:
Giancarlo PIVA

Il Segretario comunale:
Mariano NIEDDU

PROGETTO

Il Responsabile Area Gestione
e Pianificazione Territoriale:
Renzo CAMPORESE architetto

GRUPPO DI LAVORO:

URBANISTICA CARTOGRAFIA E
VALUTAZIONI AMBIENTALI
PUAM STUDIO ASSOCIATO
Alessandra Meneghetti, pianific. territ.
Giulia Tammiso, architetto
Luca Rampado, pianific. terr.
Francesco Finotto

ANALISI AGRONOMICHE:
Andrea ALLIBARDI, agronomo

ANALISI GEOLOGICHE:
Gino BORELLA, geologo

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA:
Alvise FIUME, ingegnere I4 CONSULTING

Relazione Programmatica

ADOZIONE _____ APPROVAZIONE _____

Data: GIUGNO 2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

CITTA' DI ESTE **variante n.1/2015 PIANO DEGLI INTERVENTI**

ADOZIONE

APPROVAZIONE

Il Sindaco
Giancarlo PIVA

Il Segretario
Mariano NEDDU

PROGETTO

Il Responsabile Area Gestione e pianificazione territoriale
Renzo CAMPORESE architetto

GRUPPO DI LAVORO

URBANISTICA CARTOGRAFIA E VALUTAZIONI AMBIENTALI **PUAM STUDIO ASSOCIATO**

Alessandra Meneghetti, pianificatore territoriale
Giulia Tammiso, architetto
Luca Rampado, pianificatore territoriale
Francesco Finotto

ANALISI AGRONOMICHE
Andrea ALLIBARDI agronomo

ANALISI GEOLOGICHE
Gino Borella geologo

STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA:
Alvise FIUME, ingegnere I4 CONSULTING



Sommario

1	PREMESSA	3
2	IL documento programmatico	4
2.1	la temporalitA' DELLE PREVISIONI DI PIANO	6
3	CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO	7
3.1	AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE E GLI ACCORDI ART.6 11/2004	9
3.2	LA DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO	14
3.3	nuclei residenziali in ambito agricolo.....	14
3.4	Ambiti di tutela E/T	15
3.5	La sicurezza idraulica.....	17
3.6	PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE.....	18
3.7	L'ALLEGATO ENERGETICO AL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	18
3.8	RISORSE FINANZIARIE DEL PIANO	19
4	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	20
4.1	DIMENSIONAMENTO PER LE AREE A SERVIZI.....	22
4.1.1	Le previsioni del primo Piano degli interventi 1° PII.....	28
4.1.2	Bilancio complessivo tra Stato di fatto e prima Variante PI	30
4.2	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU).....	32
5	LE VALUTAZIONI AMBIENTALI	34
5.1	LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	34
5.2	LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE.....	35



1 PREMESSA

La legge della Regione Veneto n. 11 del 2004 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio – stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante un Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), che si articola in:

- *disposizioni strutturali*, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invariabili di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.
- *disposizioni operative*, contenute nel piano degli interventi (PI) che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano di Assetto del Territorio del comune di Este è stato approvato con Delibera di Giunta Provinciale n. 312 del 21/12/2012.

Il comune di Este è, inoltre, dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale tematico, ratificato con D.G.P. del 20/05/2013 n. 72. Quest'ultimo, redatto ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale 11/2004, risulta dedicato alla programmazione e pianificazione dei seguenti tematismi: sistema ambientale, difesa del suolo, paesaggio agrario e paesaggio di interesse storico, servizi a scala territoriale, settore turistico ricettivo, sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità di interesse sovracomunale, attività produttive, sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.

A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004 comma 5 bis, il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il piano degli interventi.

L'Amministrazione Comunale ha, pertanto, deciso di procedere alla formazione della prima variante al Piano degli Interventi in vigore.



Come previsto dall'art. 18, comma 1, della LR 11/2004 in data 6 marzo 2014 il Sindaco ha presentato al Consiglio Comunale il Documento Programmatico della prima variante al Piano degli Interventi (DCC n. 7 del 06.3.2014).

Successivamente è stata avviata una serie di incontri che si sono tenuti nel mese di aprile 2014, finalizzati ad informare operatori, portatori di interessi e cittadinanza sui contenuti del documento programmatico e inviare i presenti a avanzare contributi, proposte ed iniziative coerenti con i contenuti della variante.

La Variante al P.I. avviene in conformità a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.A.T.I. dell'Estense e del P.A.T..

2 IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO

Art. 17 comma 2 della L.R. 11/2004 detta i contenuti del Piano degli interventi (PI) che deve:

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'[articolo 50](#), comma 1, lettera b);
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al



piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

L'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere con una prima variante parziale al P.I. vigente che, prima di tutto, prevede un adeguamento cartografico e normativo ai contenuti obbligatori del PAT/PATI, al fine di avere uno strumento aggiornato, operativo e di chiara leggibilità senza dover eseguire verifiche incrociate. I passaggi per arrivare alla definizione della variante sono stati sia di carattere propriamente tecnico, mediante la ristesura degli elaborati del PI vigente (ex PRG) sia dal punto di vista informatico, sia di adeguamento della normativa di Piano alla normativa vigente e agli elementi strutturali introdotti dal PAT. Per quanto riguarda la struttura normativa, si è ritenuto opportuno, preservare molti contenuti normativi del previgente PRG/PI.

Inoltre la variante ha apportato modifiche a livello urbanistico, modificando alcune previsioni dello strumento vigente:

- **puntuali interventi di nuova edificazione all'interno o in adiacenza alle aree di urbanizzazione consolidata**, agli ambiti di **edificazione diffusa** o, ancora, **all'interno delle aree potenzialmente trasformabili** per soddisfare puntuali esigenze abitative o finalizzate al raggiungimento di obiettivi di interesse generale, nel rispetto dei criteri generali e dei limiti di dimensionamento previsti dal P.A.T..
- l'adeguamento della **disciplina** che regola gli **interventi ammissibili nel centro storico**, allineando le definizioni delle tipologie di intervento all'evoluzione della normativa in tema edilizio finalizzate al mantenimento degli interventi previsti dai gradi di protezione vigenti.
- all'interno delle zone omogenee A, si è provveduto alla definizione nella normativa di piano, delle aree nelle quali non è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire comportanti modifiche della sagoma, come previsto dall'articolo 30, comma 1, lett. c) del D.L. n. 69/2013, convertito in L. n. 98/2013 (cosiddetto **Decreto del fare**).
- altro tema è quello dell'attuazione di una delle azioni del PAES Piano di azione per l'energia sostenibile approvato nel 2013, ossia la modifica del regolamento edilizio con l'inserimento di un allegato energetico che contiene criteri più restrittivi nel nuovo edificato, prevedendo forme di incentivi per le categorie di miglior efficientamento, che sarà approvato contestualmente all'approvazione del Piano degli interventi;



- il documento programmatico si poneva anche come obiettivo il recepimento di **proposte di rilevante interesse pubblico**, con la sottoscrizione di specifici Accordi pubblico – privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, **relativamente**:
 1. ad aree già oggetto di avvio di accordi precedenti;
 2. ad ambiti che interessano aree di urbanizzazione consolidata già ricomprese nel P.I. vigente (già PRG);
 3. ad aree definite come Aree di riqualificazione e riconversione” ai sensi dell’art. 79 delle NT del vigente PAT.
 4. ad interventi compresi negli **Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela.**

In considerazione del fatto che le proposte di intervento in discussione con l'Amministrazione Comunale non sono giunte ancora alla sottoscrizione dell'Accordo P/P si è scelto di individuare in modo più puntuale ed approfondito gli interventi possibili all'interno in alcuni ambiti al fine di definire una griglia sulla quale potranno svilupparsi e giungere a conclusione gli interventi di riqualificazione urbana e ambientale.

- Si è provveduto alla **revisione/aggiornamento della disciplina relativa ai fabbricati oggetto di tutela** (schedati ai sensi della L.R. 24/85 art. 10) presenti sul territorio comunale all'esterno dei Centri Storici.
- Inoltre è stata effettuata la modifica dei perimetri delle diverse zone in adeguamento alle previsioni del P.A.T. ed in applicazione delle specifiche disposizioni previste dalle relative Norme Tecniche.
- Per quanto riguarda la disciplina di uso sono stati sviluppati in particolare specifici interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio, con particolare riferimento alle **aree di riqualificazione e riconversione**, con la definizione e/o la revisione delle modalità attuative, delle destinazioni d'uso, dei parametri edificatori e/o degli standard urbanistici relativi agli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati dal P.A.T., specifici interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio.
- Ai sensi dell'art. 44 della L.R.11/04 c. 5 ter per le zone agricole, con la presente variante, si è provveduto a disciplinare la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

2.1 LA TEMPORALITA' DELLE PREVISIONI DI PIANO



Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano (cinque anni). decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04. Oltre a ciò valgono le seguenti regole:

1. dalla data dell'adozione del PI e fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui al comma 3 dell'art. 12 del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della LR 11/2004;
2. l'approvazione del primo P.I. comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
3. i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata, come da forme di legge in vigore.

Per quanto riguarda, in particolare, gli strumenti urbanistici attuativi per i PUA n. 3,5,6,10,16,17,19,22,23,25,26 che non sono oggetto della presente variante 1/2015 del PI, la validità decorre dalla data di approvazione del PAT, data in cui il PRG acquista efficacia di primo PI. Per i PUA che sono stati modificati o introdotti a seguito della presente variante (n. 1, 2, 4, 7, 11), la data di validità decorre dalla data di approvazione della Variante.

3 CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

Il PI è formato dai seguenti elaborati:

- a) Tav. 1 - Vincoli e pianificazione superiore;
- b) Tav. 2 - Invarianti territoriali;
- c) Tav. 3 - Fragilità del territorio;
- d) Tav. 4 - Valori e tutele;
- e) Tav. 5 - Zonizzazione;
- f) Tav. 7A - Piano particolareggiato del Centro Storico - Tipologie
- g) Tav. 10P - Piano particolareggiato del Centro Storico - Progetto
- h) relazione programmatica;
- i) norme tecniche operative;
- j) prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;



- k) registro dei crediti edilizi;
- l) banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento;
- m) Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- n) Valutazione Ambientale Strategica - Rapporto Ambientale Preliminare;
- o) Valutazione di Incidenza Ambientale - Selezione preliminare – screening;
- p) Relazione agronomica.

Come già anticipato, i contenuti delle norme e della cartografia del previgente PI/PRG adeguati ed adattati ai nuovi obiettivi definiti dal PAT, in coerenza con il Documento Programmatico, e nel rispetto delle normative vigenti sono stati aggiornati secondo i seguenti criteri:

1. adeguamento alle disposizioni normative sovraordinate in materia di vincoli, fasce di rispetto e normative di PAT con natura conformativa;
2. sistemazione di alcune imprecisioni dello strumento urbanistico pre-vigente e recepimento “diretto” di alcune disposizioni di PAT;
3. modifica delle aree che non hanno più le caratteristiche di aree di espansione e che pertanto possono essere individuate come aree edificate e di completamento.
4. ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti attuativi.
5. analisi degli edifici sottoposti a schedatura di valore storico testimoniale in zona agricola e loro adeguamento normativo.
6. analisi dello stato dei servizi e perimetrazione di tutte le aree a servizi esistenti e di progetto con la ricognizione complessiva della dotazione di aree a standard al fine di avere una definizione reale della consistenza di tali zone. E' stato pertanto analizzato lo stato di attuazione e aggiornata la distinzione tra aree esistenti e di progetto.

Nel fare questa revisione del piano sono stati analizzati tutti i piani attuativi al fine di valutarne lo stato di compimento e le tempistiche previste dalle convenzioni urbanistiche. Sono state individuate due diverse situazioni sullo stato di attuazione dei PUA:

1. PUA ATTUATO. Rientrano in questa categoria i PUA completamente realizzati o convenzionati in via di realizzazione o in fase di realizzazione più o meno avanzata, ma che non hanno ancora esaurito i termini di validità convenzionali. In questo caso è stata riportata in cartografia la reale e attuale delimitazione in zone territoriali urbanistiche, individuando le aree fondiarie, l'indice sulla base dei parametri del piano attuativo generatore, le aree a servizi le diverse tipologie, la viabilità di distribuzione interna;



2. PUA PROGRAMMATO. Sono gli ambiti dei PUA, comprendendo anche quelli approvati ma non convenzionati. In questo caso è stato indicato come ambito di intervento del PUA senza indicare la suddivisione tra aree pubbliche e private, ma rinviando direttamente al PUA originario per quanto riguarda la disciplina urbanistica.

Per quanto riguarda l'apparato normativo, la struttura del nuovo PI è articolata secondo due livelli corrispondenti a diversi periodi temporali così definiti:

- Previsioni programmatiche costituite dalla trasposizione delle direttive strutturali del PAT che, per la natura degli interventi hanno una previsione di sviluppo superiore ai cinque anni, ma che costituiscono un quadro d'insieme delle strategie strutturali di trasformazione del territorio comunale, le quali potranno essere sviluppate mediante successive varianti del PI e sono le previsioni di opere pubbliche che hanno già iniziato il loro iter amministrativo ma che potranno essere inserite nel PI solo quando gli enti competenti per la loro realizzazione potranno garantirne l'effettiva realizzazione, la rete ecologica comunale, e gli elementi di tutela del PAT.
- Disciplina conformativa, costituita dall'insieme delle regole per l'attività edilizia della città consolidata del territorio aperto, inerenti all'esercizio da parte del comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale. Dette previsioni sono attuate con titolo abilitativo diretto. Queste hanno carattere temporale a tempo indeterminato. Le previsioni che individuano le aree e gli immobili nei quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente attuabili tramite PUA, Comparti Unitari di Intervento (titolo abilitativo convenzionato), Accordi Pubblico Privato, decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, il prescritto strumento urbanistico attuativo non è approvato e per l'attuazione degli interventi previsti non è stata sottoscritta la relativa convenzione.

Infine la presente variante parziale non prevede l'adeguamento della disciplina del centro storico a quanto indicato nelle direttive del PAT. L'attuazione delle direttive sarà oggetto di specifica variante al Piano del Centro Storico. Nelle more della suddetta variante resta ferma la disciplina vigente in quanto non in contrasto con quanto definito nelle direttive del PAT.

3.1 AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE E GLI ACCORDI ART.6 11/2004

Il Piano di Assetto del Territorio individua alcune aree interessate principalmente da complessi di attività di servizio e/o produttive, dismesse e/o parzialmente degradate o che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie. Il PI ha sviluppato alcune di queste scelte strategiche del PAT definendo delle



schede di analisi e di sintesi progettuale sulla base delle indicazioni ed obiettivi previsti dalla pianificazione strategica per il recupero urbanistico, edilizio ed ambientale di tali ambiti, contenenti la disciplina degli interventi.

Il PAT ha individuato i seguenti ambiti:

1. Area ex caserma carabinieri
2. Area ex r.s.a. via santo stefano e salumificio fontana
3. Area ex frarica
4. Ex sito ospedaliero
5. Area ex officine negrello
6. Area ex officine formaggio
7. Allevamento avicolo zavagnin
8. Allevamento avicolo battistella
9. Allevamento avicolo via ponticello nord
10. Allevamento avicolo via ponticello ovest
11. Area Borgo Furo

Di seguito sono riportati gli obiettivi e le direttive per gli interventi di trasformazione previsti nelle diverse aree dalle norme tecniche del PAT:

1. Area Ex Carabinieri

L'obiettivo è il recupero dell' edificio ex caserma dei Carabinieri volto alla valorizzazione degli edifici contermini. L'intervento dovrà prevedere una tipologia edilizia coerente con il tessuto del centro storico, la creazione di un collegamento pedonale tra il sistema delle piazze e l'area di sosta di via Principe Umberto.

2. Area ex R.S.A. di Via Santo Stefano e Salumificio Fontana

Gli interventi dovranno avere come obiettivo la riqualificazione urbanistica del tessuto edilizio esistente: il recupero, edilizio e monumentale-paesaggistico dell'area. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli edifici per i quali è in corso la verifica di assoggettabilità al vincolo monumentale. Gli interventi dovranno essere volti alla conservazione del ruolo collettivo che sempre ha contraddistinto quest'area.

3. Area ex Frarica

Area produttiva dismessa in ambito residenziale e non più idonea alla funzione prevista. L'obiettivo è quello di eliminare il manufatto. L'intervento dovrà tendere alla riqualificazione del contesto di edificazione consolidata in cui si colloca, con la previsione di servizi, aree a verde pubblico e riqualificazione della



viabilità esistente prevedendo destinazioni d'uso compatibili con la residenza. Altro obiettivo fondamentale è la riduzione delle problematiche di tipo idraulico che interessano l'area.

4. Ex Sito Ospedaliero

Gli interventi di riqualificazione dell'area ospedaliera in via di dismissione dovranno avere come obiettivo la valorizzazione delle parti monumentali, la salvaguardia del patrimonio archeologico, il mantenimento di funzioni collettive e il miglioramento dell'accesso dalla viabilità esistente. Inoltre, dovrà essere mantenuta anche la funzione socio-sanitaria. La proposta dell'impianto urbanistico ed edilizio deve essere finalizzata alla contestualizzazione rispetto all'edificato storicizzato contermini. La disciplina dell'area sarà definita nell'ambito di un accordo di programma ai sensi della L.R. 35/2001 art. 32.

5. Ex officine Negrello

Sito dismesso localizzato in centro storico in un'area di estremo interesse archeologico. L'obiettivo è il recupero del sito e dei manufatti esistenti con il mantenimento della sagoma e del carattere architettonico e costruttivo che i paramenti murari esistenti caratterizzano sotto l'aspetto ambientale l'area.

6. Area ex Formaggio;

Area a destinazione produttiva in diretto accesso al centro storico. Gli interventi di riqualificazione dovranno tendere al miglioramento dell'accessibilità, prevedendo un ruolo di interscambio dei flussi proveniente dall'area Berica.

Particolare attenzione dovrà essere data alla fruizione del centro storico, degli itinerari storico-ambientali individuati nel PAT. Altro obiettivo è la ridefinizione del disegno urbanistico che ad oggi è risultato di interventi disorganici e frammentati avvenuti nel tempo e privi di standard. La destinazione produttiva non è più idonea al contesto e alle stesse dimensioni dell'area.

7. Allevamento avicolo Zavagnin

La vicinanza dell'allevamento all'edificato residenziale esistente e previsto determina la necessità di interventi di recupero ambientale e riuso dell'area per attività ambientalmente sostenibili e compatibili con il contesto rurale.

8. Allevamento avicolo Battistella

La vicinanza dell'allevamento all'edificato residenziale esistente e previsto determina la necessità di interventi di recupero ambientale e riuso dell'area per attività ambientalmente sostenibili e compatibili con il contesto rurale.



Va effettuata la verifica approfondita della compatibilità con il livello di rischio idraulico identificata nel PAI, poiché la zona è adiacente all'ambito di pericolosità idraulica. Attenzione particolare dovrà essere data alla valorizzazione di villa Malipiero. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con la vicinanza al centro abitato.

9. e 10. Allevamenti avicoli Via Ponticello - Schiavonia

La vicinanza dell'allevamento all'edificato residenziale esistente e previsto determina la necessità di interventi di recupero ambientale e riuso dell'area per attività ambientalmente sostenibili e compatibili con il contesto rurale.

L'area denominata Borgo Furo è stata oggetto di intervento approvato e recentemente convenzionato, pertanto tale ambito non rientra nelle schede.

Per quanto riguarda le quattro aree interessate dalla presenza di allevamenti di tipo intensivo, i proprietari hanno espresso al volontà di riconvertire l'area di proprietà con attività ambientalmente compatibili. Tale aree potranno prevedere a seguito di accordo tra l'Amministrazione Comunale e i privati la cessione di crediti edilizi da far atterrare in altri ambiti idonei a fronte di una ricomposizione ambientale.

Come indicato nelle direttive delle norme tecniche del PAT, il P.I. può individuare nel territorio comunale, senza che questo costituisca variante al PAT, aree di rilevanza non strategica, che per le loro caratteristiche risultano idonee ad essere oggetto di interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale e gli ambiti di riqualificazione e riconversione a cui attribuire specifici obiettivi di riqualificazione, riconversione e valorizzazione, volti al miglioramento ambientale, ad aumentare la funzionalità delle infrastrutture e a mitigarne l'impatto con le aree circostanti, fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT stesso ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS.

La presente variante parziale, individua altre due aree interessate principalmente da complessi di attività di servizio produttive, dismesse che hanno perso la loro valenza territoriale e le funzioni originarie:

- Area Ponte della Torre
- Area ex Italgas

Il PRG previgente individuava nell'ambito denominato Ponte della Torre un area F a destinazione ricettivo-sportiva e oggetto di un PUA di iniziativa privata mai attuato. L'area si colloca in un ambito particolarmente significativo dal punto di vista paesaggistico. Attualmente è interessata dalla presenza di un manufatto industriale dismesso. Ad oggi è in discussione un'ipotesi che si tradurrà in uno specifico accordo tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari dell'area, che prevede il recupero dei manufatti di archeologia industriale presenti, l'individuazione di un'area per l'ampliamento della sede del Consorzio di Bonifica e la



realizzazione di edifici a destinazione residenziale e commerciale-direzionale,. L'accordo in trattativa dovrà prevedere la sistemazione dell'intersezione su SR10 con Via Augustea e realizzazione di uffici comunali.

L'area Italgas era occupata negli anni '50 dalle "Officine Gas", ed è tutt'ora di proprietà della Società Italgas S.p.A.. L'ambito è lo stralcio di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ormai scaduto. L'area ad oggi risulta in una situazione di inquinamento del sottosuolo dovuto alle lavorazioni degli anni 50. La società proprietaria ha avviato procedure di messa in sicurezza permanente per effetto della quale non sarà possibile utilizzare il sito a fini residenziali ai sensi del D.Lgs. 152/2006. A seguito della conclusione della procedura si dovranno concordare le destinazioni possibili nell'ambito di un accordo tra la società proprietaria e l'Amministrazione Comunale.

Alcuni ambiti di riconversione e riqualificazione, sono sviluppati dalla presente variante, e puntualmente descritti nell'apposito allegato I alle norme tecniche operative.

Gli ambiti sviluppati nelle schede sono le aree interessate dagli allevamenti, per le quali a fronte di una riqualificazione ambientale che non preveda più attività di allevamento, si riconosceranno dei crediti edilizi ai sensi dell'art. 9 delle NTO, spendibili in altre aree. Oltre a questi ambiti solo per tre delle aree individuate, si è raggiunto un livello di concertazione tale da consentire il dettaglio progettuale definito nelle schede.

Attraverso le schede norma il PI, nel rispetto delle direttive del PAT, individua le modalità di attuazione per la riconversione delle aree per le quali intende dare indicazioni di maggior dettaglio. Le schede progettuali sono finalizzate ad indirizzare la progettazione edilizia e/o la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche che tengano conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato. Inoltre, danno precise quantificazioni rispetto agli impegni del privato per l'eventuale realizzazione dell'intervento proposto.



3.2 LA DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO

Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica, ovvero il corrispondente valore economico, riconosciuta all'avente titolo, connessa alla realizzazione degli interventi di cui al comma 1 dell'art. 36 della L.R. 11/04.

L'istituto del credito edilizio è normato dal P.A.T. nell'art. 8 delle norme tecniche e dal P.I. . Questa prima variante la Piano degli Interventi individua e definisce le modalità di applicazione del Credito. Il P.A.T. definisce quali sono gli interventi che possono determinare un credito edilizio ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004:

- a) riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana;
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c) riordino della zona agricola;
- d) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica).

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.

In allegato alle NTO è stato realizzato un apposito registro dei Crediti Edilizi. Per la definizione dei crediti sarà predisposta una **convenzione tipo** nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli eventuali impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui ai precedenti punti, i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi.

La determinazione e quantificazione dei crediti è definita dagli Indirizzi applicativi per la perequazione urbanistica e crediti edilizi approvati con D.C.C. n. 53 del 28 ottobre 2014.

3.3 NUCLEI RESIDENZIALI IN AMBITO AGRICOLO

Il PI individua i “nuclei residenziali in ambito agricolo”, in attuazione della disciplina del PAT sugli ambiti di “edificazione diffusa”. Tali ambiti sono aree, che pur non presentando caratteristiche tali da poter essere considerate città consolidate, sono caratterizzate da una presenza edificata di un certo rilievo e comunque da:

- presenza delle principali opere di urbanizzazione;
- superficie fondiaria non inferiore a mq 10.000;
- indice di edificabilità fondiaria, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 0,5 m³/m² (rif. ex art. 24 L.R. 61/85)
- rapporto di copertura, riferito allo stato di fatto, non inferiore a 7,5% (rif. ex art. 24 L.R. 61/85).



In queste aree, disciplinate dalle NTO, non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere prevalentemente abitativo delle stesse.

Il volume massimo assentibile nelle ZTO E/C1 è pari al 25% del volume esistente al momento dell'adozione del PAT. Da tale volume sarà detratto esclusivamente il volume assegnato per i **nuovi lotti** (max mc. 400,00/cadauno) mentre non concorreranno a "consumare" il suddetto volume per i veri e propri ampliamenti (max mc. 400,00/cad) degli edifici esistenti alla data di adozione del PAT.

Le zone E4 ricomprese negli ambiti di edificazione diffusa, a seguito di verifica puntuale non corrispondono ai criteri fissati dal PAT per l'identificazione dei nuclei residenziali. Pertanto per le suddette zone non è stato possibile – come da prescrizione della normativa del PAT - confermarne la normativa previgente. Le ZTO "E4" saranno pertanto soggette alla nuova normativa prevista per le ZTO ricadenti nei nuclei residenziali. Sopprimendo le attuali ZTO "E4" di fatto vengono a cadere i "diritti edificatori acquisiti". In altri termini a seguito della prima variante PI nelle ex ZTO "E4" (misura di salvaguardia) non sarà più possibile edificare ad indice ma si dovrà rispettare quanto previsto dalla nuova normativa ossia:

- ampliamento degli edifici esistenti per un massimo di mc. 400,00/cad.
- edificazione ex novo nei lotti liberi previa attribuzione di cubatura (max mc. 400,00/cad. e comunque previo bando da pubblicare successivamente all'approvazione del 1° PII).

A seguito di questa nuova "linea" l'IMU (o imposta comunque denominata) sarà pagata solamente da chi avrà fatto richiesta di un lotto e cubatura predefinita e comunque solo dopo l'attribuzione dello stesso.

3.4 AMBITI DI TUTELA E/T

Il PI sviluppa e definisce gli interventi possibili nelle aree individuate dal PAT come ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione contrassegnati dalle lettere A – B – C – D:

- Il sito A "Paleoveneti" è localizzato in un brano di territorio aperto tra la parte sud della ex S.S. n. 10 e la ferrovia nella parte centro-ovest del capoluogo;
- Il sito B "Nord Bisatto" è localizzato in un brano di territorio aperto in prossimità nord del corso d'acqua Bisatto ed una strada comunale a servizio della residenza e della zona agricola e nella parte centro-est del capoluogo;
- Il sito C "Sud Bisatto" è localizzato in Motta a sud del canale Bisatto e compreso parzialmente a ridosso di un'area produttiva.
- I siti D sono individuati dal P.A.T.I. dell'Estense e non sono stati sviluppati nell'ambito di questa variante.



AMBITO DI TUTELA A - PALEOVENETI

L'obiettivo del PI è quello di incentivare la realizzazione di una fascia verde tampone e creare così un'area polmone per la zona ad ovest del centro storico, interessata dal passaggio di infrastrutture stradali e ferroviarie. A fronte della realizzazione di interventi che abbiano come scopo il miglioramento e la valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente è possibile l'edificazione solo ed esclusivamente con apposito Accordo pubblico privato secondo l'art. 6 L.R. 11/2004.

Per tale ambito il PI prescrive:

- la realizzazione della viabilità di collegamento alla rete viaria principale o adeguamento funzionale della viabilità esistente;
- la cessione al Comune almeno delle aree comprese nella fascia di rispetto della ferrovia e realizzazione di fascia arborea tampone con percorsi naturalistici;
- la valorizzazione delle aree archeologiche con la realizzazione di interventi atti alla fruizione del patrimonio archeologico.
- la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistica ecosostenibile con soluzioni architettoniche bioclimatiche e tecnologie performanti (impianti, equipaggiamenti e apparecchi), utilizzando le energie rinnovabili e l'impiego di materiali rispettosi dell'ambiente. Gli edifici dovranno necessitare di un fabbisogno energetico annuo inferiore a 30 kWh/mc. Si dovrà prevedere l'analisi sull'intero ciclo di vita degli edifici, oltre al monitoraggio delle prestazioni.
- la valutazione preventiva della compatibilità degli interventi con eventuali ambiti archeologici non ancora tutelati;
- la realizzazione degli interventi di edificazione dovrà essere in contiguità con l'edificato consolidato esistente;
- gli interventi dovranno essere a basso impatto ambientale;
- la realizzazione di impianti di tipo naturaliforme mediante specie autoctone e su superfici non inferiori ai 5 ha. In ogni ettaro dovranno essere piantumati da un minimo di 500 a un massimo di 1.000 alberi con criteri di conservazione della biodiversità e lotta al degrado del territorio mantenuti per almeno 50 anni.

L'area minima di intervento prevede una superficie territoriale 7ha con una superficie coperta massima dell'1%. Viste le condizioni da soddisfare per la realizzazione l'attuazione dovrà prevedere forme di accordo tra i privati proprietari delle aree e sarà attuata con meccanismi perequativi che vadano a ridistribuire equamente diritti edificatori e oneri.

**AMBITI B E C - NORD E SUD BISATTO**

Gli ambiti B e C sono stati trattati come un'unica area. In tali ambiti sono consentiti interventi di edificazione unifamiliare/bifamiliare mediante specifica convenzione che prevedano la realizzazione e il mantenimento di un'area boscata e la realizzazione di percorsi naturalistici boschivi lungo le arginature.

Il PI prevede interventi di modesta entità per soddisfare esigenze abitative con una superficie minima per l'intervento di 7.500 mq contigui e i nuovi interventi dovranno essere posizionati lungo la viabilità di accesso esistente senza creare doppia fila di lotti. L'attuazione sarà attraverso permesso di costruire convenzionato (art. 28 bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e subordinata alla definizione di una specifica convenzione che vincoli il richiedente alla realizzazione e mantenimento impianti di tipo naturaliforme mediante specie autoctone e su superfici non inferiori ai mq 6.000 (compresi nei 7500 mq) per un periodo di 50 anni.

3.5 LA SICUREZZA IDRAULICA

Nel PI sono state recepite e sviluppate le norme di tutela idraulica già previste dal PAT. Le norme sono state integrate con l'ulteriore verifica di compatibilità idraulica riferita alle previsioni contenute nel PI.

Quanto ai contenuti dello studio, in base all'allegato A della D.G.R. 2948/09, è necessario dimostrare che, per effetto delle nuove previsioni urbanistiche, non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico né venga pregiudicata la possibilità di riduzione di tale livello. A riguardo pertanto duplice è l'approccio che ha ispirato lo studio:

- in primo luogo deve essere verificata l'ammissibilità dell'intervento, considerando le interferenze tra i dissesti idraulici presenti e le destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo collegate all'attuazione della variante. I relativi studi di compatibilità idraulica, previsti anche per i singoli interventi dalle normative di attuazione dei PAI, dovranno essere redatti secondo le direttive contenute nelle citate normative e potranno prevedere anche la realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio, indicandone l'efficacia in termini di riduzione del pericolo.
- in secondo luogo va evidenziato che l'impermeabilizzazione delle superfici e la loro regolarizzazione contribuisce in modo determinante all'incremento del coefficiente di deflusso ed al conseguente aumento del coefficiente udometrico delle aree trasformate.

Pertanto ogni progetto di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente udometrico secondo il principio dell'"invarianza idraulica".



Per gli ambiti soggetti a trasformazione sono state analizzate le criticità specifiche, i principali parametri di dimensionamento, nonché sono state indicate le misure di mitigazione dell'impatto idraulico delle nuove trasformazioni/interventi.

La Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta presenta i seguenti contenuti:

descrizione delle varianti oggetto di studio mediante individuazione e descrizione degli interventi urbanistici;

- quadro di riferimento conoscitivo e normativo in ambito di tutela idraulica del territorio e tutela paesaggistica dei corsi d'acqua;
- analisi degli effetti del Piano sulla sicurezza idraulica del territorio, con specifico riferimento all'esistente criticità idraulica del territorio, alla pericolosità e al rischio connessi e alle modifiche prodotte in termini di impermeabilizzazione dalle trasformazioni delle superfici delle aree interessate e indicazioni di piano per l'attenuazione del rischio idraulico e valutazione ed indicazione degli interventi compensativi
- proposta di revisione della normativa tecnica comunale in ambito di tutela idraulica del territorio.

3.6 PRONTUARIO DELLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, redatto ai sensi dell'art. 17, comma 5 della Legge Urbanistica Regionale 11/2004, si pone l'obiettivo di migliorare la qualità costruttiva dell'edilizia e la qualità dell'ambiente. Integra i Regolamenti vigenti in materia o che saranno emanati successivamente. I contenuti del Prontuario non hanno, tuttavia, valore di prescrizione normativa ma costituiscono solo una base di suggerimento di indirizzi e di direttive. La sua applicazione è comunque condizionata da disposizioni legislative o aventi valore di legge, ancorché provvedimenti nazionali o regionali specifici.

3.7 L'ALLEGATO ENERGETICO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Comune di Este ha aderito all'iniziativa Patto dei Sindaci ed ha approvato il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES). La redazione del PAES rafforza l'obiettivo di una politica di valorizzazione dell'ambiente inteso in tutte le sue componenti: quella naturale, quella storica, quella sociale e quella culturale.

Una corretta definizione delle strategie da adottare deve però considerare anche l'inevitabile impatto che il settore delle costruzioni genera sul territorio. All'interno del percorso del Patto dei Sindaci, con l'Allegato



Energetico al Regolamento Edilizio, il Comune di Este si è posto l'obiettivo di indirizzare e coordinare il processo di integrazione delle tematiche energetiche negli strumenti di pianificazione comunale.

L'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio Comunale, infatti, è un importante strumento per attuare strategie di risparmio energetico nell'edilizia esistente e di nuova costruzione. Mediante tale documento il Comune ha recepito la normativa e la legislazione vigente a tutti i livelli (Regionale, Nazionale, Europea).

L'Allegato Energetico definisce le procedure di applicazione in ambito comunale delle disposizioni previste dal D. Lgs. n.° 192 del 19.8.2005 aggiornato con il Decreto n.° 311 del 29.12.2006 e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento ai requisiti minimi delle prestazioni energetiche finalizzate alla certificazione energetica del patrimonio immobiliare, introducendo concetti e criteri di sostenibilità e dalla normativa nazionale D. Lgs. n.° 28 del 03.03.2011.

Mediante le disposizioni dell'allegato energetico s'intende perseguire l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative con la costruzione di edifici energeticamente efficienti e con l'applicazione di sistemi e tecnologie favorevoli al risparmio energetico e allo stesso tempo di migliorare la qualità ambientale riducendo le emissioni inquinanti e climalteranti in atmosfera. Alcuni dei requisiti contenuti hanno natura cogente poiché previsti dalla normativa vigente e altri sono "incentivati".

Mentre l'applicazione dei primi costituisce un obbligo, l'applicazione dei requisiti incentivati costituisce un nuovo contributo alla sostenibilità dell'ambiente anche ai fini del raggiungimento delle classi di certificazione energetica più performanti.

3.8 RISORSE FINANZIARIE DEL PIANO

La valenza del PI, inteso come piano operativo di reale attuabilità, porta alla valutazione e quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni, per la realizzazione degli interventi vincolanti, nonché dalla definizione delle modalità di copertura dei relativi oneri finanziari.

Il primo P.I. non prevede nuovi interventi oltre quelli individuati dal programma triennale delle opere pubbliche. Le opere pubbliche previste nella programmazione del Comune di Este ed individuate nel programma triennale e nell'elenco annuale dei lavori pubblici potranno trovare parziale finanziamento sulla base del contributo per costruzione introitato in funzione degli interventi diretti, dei Piani urbanistici attuativi e della concretizzazione degli accordi art. 6 L.R. 11/2004 previsti nel P.I.

La realizzazione di alcuni interventi, inoltre potrà avvenire direttamente dai privati nell'ambito del rapporto convenzionale che sottende alla pianificazione urbanistica attuativa ed in conformità alle disposizioni vigenti in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione a scempro oneri.



Per gli interventi che invece verranno realizzati direttamente dal Comune di Este, la copertura finanziaria si trova nelle usuali risorse del Comune.

4 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il dimensionamento del P.I. considera un arco temporale di cinque anni di validità del Piano. Successivamente le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

L'incremento di volume di tipo residenziale, derivante dalla prima variante parziale al PI, sono determinati:

- dall'individuazione di aree di trasformabilità oggetto di futuri accordi pubblico/privato e ex art. 6 della LRV 11/2004;
- dai nuclei residenziali in ambito agricolo per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare;
- dall'ampliamento o modifica di zone di completamento già previste dal PRG/PI vigente o di zone attigue in risposta alle domande per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo familiare.

In sintesi, con la prima Variante al Piano degli Interventi si prevede:

- la conferma della previsione delle 11 Aree per Riqualificazione / Riconversione per le quali non si è addivenuti alla sottoscrizione dell'accordo, ma che sono tuttavia oggetto di specifiche schede norma che ne disciplinano l'eventuale futura attuazione; gli interventi potranno essere oggetto di eventuali successive varianti e conseguenti procedure di verifica di impatto ambientale;
- reintegro, a seguito di osservazioni dei singoli proprietari, di mc. 73.457 residenziali che ritorneranno pertanto a far parte del monte cubatura a disposizione;
- edificazione diretta all'interno degli Ambiti territoriali a cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione A, B e C per un totale massimo complessivo teorico di mc. 29.040 residenziali (mc. 13.650 ambito A e mc. 15.390 ambito B/C con unità minime di intervento pari a max teorici mc. 400/cad);
- assegnazione di mc. 13.401 residenziali diretti in area diffusa;
- assegnazione di mc. 41.912 residenziali parte diretti in aree di completamento e parti subordinati a PUA.

Osservando dettagliatamente la tabella del dimensionamento di piano, delle quali si riporta di seguito una sintesi, si può osservare come in realtà il volume aggiuntivo derivante da questa Variante, rispetto a quanto già attribuito dal P.R.G. Vigente, sia pari a solo mc. 10.896 (84.353 previsti meno i 73.457 restituiti).



ATO	Volume Residenziale (mc)				Volume Residuo
	Programmato dal Primo PI/PRG	Aggiuntivo previsto dal PAT	Restituito da Prima Variante	Previsto dalla Prima Variante al PI	
1	0,00	0,00	0	0	0,00
2	102.975,34	132.668,44	65907	54.613,00	143.962,44
3	0,00	0,00	0	0	0,00
4	49.337,78	53.067,38	7550	20830	39.787,38
5	11.550,00	79.601,07	0	8910	70.691,07
	163.863,11	265.336,89	73.457,00	84.353,00	254.440,89

Il dimensionamento del PAT 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.

Tabella n° 2 – Abitanti teorici previsti dalla Variante n.1

ATO	Abitanti Teorici			
	Previsti dal Primo PI/PRG	Aggiuntivi previsti dal PAT	Previsti dalla Prima Variante al PI	Residui PAT
1	0,00	0,00	0,00	0,00
2	355,09	457,48	-38,94	496,42
3	0,00	0,00	0,00	0,00
4	170,13	182,99	45,79	137,20
5	39,83	274,49	30,72	243,76
	565,05	914,95	37,57	877,38

Per quanto riguarda la superficie utile di tipo commerciale e direzionale il PI non individua nuove aree, pertanto le previsioni rimangono invariate eccezione fatta per un'area di 8.292 mq che è stata trasformata da destinazione residenziale a produttiva poiché gli insediamenti esistenti erano già presenti prima della variante del PRG del 2000 e le attività insediate sono tutt'ora esistenti.

Tabella n° 3 – Volume commerciale/direzionale previsto dalla Variante n.1

Commerciale/Direzionale (SU)



ATO	Programmato dal Primo PI/PRG	Aggiuntivo previsto dal PAT	Restituito da Prima Variante	Previsto dalla Prima Variante al PI	Sup Residua
1	0,00	5.000,00	0	0	5.000,00
2	12.935,00	15.000,00	0	0	15.000,00
3	0,00	0,00	0	0	0,00
4	0,00	29.205,82	0	0	29.205,82
5	0,00	10.000,00	0	0	10.000,00
	12.935,00	59.205,82	0,00		59.205,82

Tabella n° 4 – Volume produttivo previsto dalla Variante n.1

Produttivo					
ATO	Programmato dal Primo PI/PRG	Aggiuntivo previsto dal PAT	Restituito da Prima Variante	Previsto dalla Prima Variante al PI	Sup Residua
1	0,00	0,00	0	0	0,00
2	110.180,70	4.144,00	0	0	4.144,00
3	0,00	0,00	0	0	0,00
4	257.708,30	134.002,90	8.292,00	0	142.294,90
5	0,00	0,00	0	0	0,00
	367.889,00	138.146,90	8.292,00	0,00	146.438,90

4.1 DIMENSIONAMENTO PER LE AREE A SERVIZI

Secondo quanto previsto dalla ex L.R. n° 61/85 ed i criteri di dimensionamento del P.R.G. dovevano essere assicurati i seguenti standard per abitante:

Tabella n° 5 – standard per abitante ex L.R. n° 61/85

primari	verde	5,00
	Parcheggio	3,50
secondari	verde gioco sport	10,00
	Interesse comune	4,50
	Istruzione	4,50
TOTALE		27,50



Alla data di adozione del P.A.T. il Comune di Este contava 16.481 abitanti così suddivisi tra i 5 ATO:

Tabella n° 6 – Abitanti alla data di adozione del PAT

ATO 1	410
ATO 2	9.520
ATO 3	730
ATO 4	3.270
ATO 5	2.550

e prevedeva le seguenti superfici a standard realizzate:

Tabella n° 7 – Standard esistenti alla data di adozione del P.A.T.

STANDARD ESISTENTI	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
STANDARD TOTALE	1.668,03	670.814,82	141.647,16	174.144,42	110.114,45
VERDE	323,34	150.336,17	0,00	24.471,98	12.572,04
PARCHEGGI	0,00	93.927,69	0,00	26.049,62	4.948,76
INTERESSE COMUNE	1.344,69	288.341,40	92.552,02	121.311,03	88.265,98
ISTRUZIONE	0,00	138.209,56	49.095,14	2.311,78	4.327,67

con la seguente distribuzione di standard procapite:

Tabella n° 8 – Bilancio tra Standard esistenti alla data di adozione del P.A.T. e minimi richiesti dalla ex LR n. 61/85

	Pro capite esistente mq/ab	Procapite Richiesto	Deficit/Surplus Mq/ab
VERDE	11,39	15,00	-3,61
PARCHEGGI	7,58	3,50	4,08
INTERESSE COMUNE	35,91	4,50	31,41
ISTRUZIONE	11,77	4,50	7,27
totale	66,64	27,50	39,14

con il seguente bilancio tra standard esistenti e standard richiesti minimi. Si precisa che per il calcolo degli abitanti teorici al fine della verifica degli standard sono stati considerati 150mc/abitante.



Tabella n° 9 – Bilancio tra Standard esistenti alla data di adozione del P.A.T. e minimi richiesti

VERIFICA STANDARD					
ABITANTI ESISTENTI	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
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	-7.148,75

Dalle precedenti tabelle emerge che:

- complessivamente, a livello di intero territorio comunale, lo **standard procapite è di molto superiore al minimo di legge previsto** (mq 39,14 contro i 27,50);
- a livello di tipologia di standard **tutti gli standard sono abbondantemente soddisfatti**, con **l'unica eccezione del verde che risulta sottodimensionato per circa 3,61 mq/ab** (mq/ab 11,39 esistenti contro i mq/ab 15,00 richiesti dalla ex legge 61/85).

Nel caso specifico del verde occorre precisare che il verde risulta l'unico standard previsto dal D.M. 1444/68 suddivisibile, in base alla L. 847/64, in primario (art. 4 lett. g) "spazi di verde attrezzato") e secondario (art. 4 legg. h) "aree verdi di quartiere")¹. Potendo scorporare il dato relativo al verde, che risulta aggregato, probabilmente ne risulterebbe che la carenza riscontrata è imputabile al verde primario (solitamente realizzato all'interno dei singoli PUA e pertanto assente sia nella città consolidata - cd ex ZTO B, C1, ecc. - realizzate nel dopoguerra e quindi prima degli obblighi imposti dalla normativa, che nelle aree agricole e similari) piuttosto che secondario. Il Comune risulta infatti dotato di **ampie aree a verde attrezzato** che assolvono un ruolo di verde sovralocale e pertanto fruibile anche dai non residenti nelle immediate vicinanze (come invece succede per il verde primario). Quello della carenza del verde primario rimane tuttavia una problematica di difficile soluzione, sotto due aspetti:

¹ art. 4 - 1. Le opere di cui all'articolo 1, lettera b) sono quelle di urbanizzazione primaria e cioè: a) strade residenziali; b) spazi di sosta o di parcheggio; c) fognature; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato. (Ai sensi dell'art. 26-bis decreto-legge n. 415 del 1989 convertito dalla legge n. 38 del 1990 gli impianti cimiteriali sono stati equiparati alle opere di urbanizzazione primaria) (Il Ministero dei lavori pubblici, con circolare 31 marzo 1972, n. 2015, ha ritenuto che anche le reti telefoniche rientrino tra le opere di urbanizzazione primaria)

2. Le opere di cui all'articolo 1, lettera c), sono le seguenti: (comma aggiunto dall'articolo 44 della legge n. 865 del 1971)

a) asili nido e scuole materne; b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; (lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 43, legge n. 67 del 1988) c) mercati di quartiere; d) delegazioni comunali; e) chiese ed altri edifici religiosi; f) impianti sportivi di quartiere; g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate; (nelle attrezzature sanitarie sono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate, ai sensi dell'articolo 266, comma 1, decreto legislativo n. 152 del 2006) h) aree verdi di quartiere.



1. nella città consolidata persiste stante l'impossibilità fisica di trovare degli spazi liberi da destinare proprio allo standard richiesto;
2. nelle zone agricole stante l'inutilità di creare delle aree a verde che risulterebbero, vista la diffusione dell'insediamento, di difficile fruizione da parte degli abitanti. E non giova alla causa la possibilità di individuare tale standard in altre aree, in quanto queste verrebbero a trovarsi a distanza tale dalle zone di effettiva necessità, che non potrebbero essere annoverate tra lo standard richiesto.

Entrando nello specifico dei singoli ATO si può notare come vi siano degli sbilanciamenti nella distribuzione degli standard:

ATO 1 - Ambito di notevole valenza ambientale dei Colli Euganei

	Pro capite esistente mq/ab	Procapite Richiesto	Deficit/Surplus Mq/ab
VERDE	0,02	15,00	-14,21
PARCHEGGI	0,00	3,50	-3,50
INTERESSE COMUNE	0,08	4,50	-1,22
ISTRUZIONE	0,00	4,50	-4,50
totale	0,02	27,50	-23,43

Nell'ATO 1, che coincide con l'area ricadente in ambito già normato da Piano Ambientale Regionale dei Colli Euganei, le cui caratteristiche principali sono il territorio collinare, le sue aree boscate ed i vigneti di elevato valore, risultano carenti tutti gli standard procapite. In realtà è un risultato prevedibile in quanto trattasi di **un ambito poco abitato (410 ab)** con una insediamento diffuso difficilmente raggiungibile da specifici standard. Per tali considerazioni la carenza di standard non desta particolarmente rilievo considerando che, per quanto riguarda lo standard primario (parcheggio e verde) gli insediamenti risultano già dotati di ampi spazi (privati) a Verde ed aree di Parcheggio, mentre per lo standard secondario (Istruzione ed Interesse Comune) si fa riferimento alle strutture presenti prevalentemente nel capoluogo (ATO 2).

ATO 2 - Ambito di notevole valore storico-architettonico-ambientale.



	Pro capite esistente mq/ab	Procapite Richiesto	Deficit/Surplus Mq/ab
VERDE	15,79	15,00	0,79
PARCHEGGI	9,87	3,50	6,37
INTERESSE COMUNE	30,29	4,50	25,79
ISTRUZIONE	14,52	4,50	10,02
totale	70,46	27,50	42,96

L'ATO 2 corrisponde al cuore di Este storica con il suo castello, le sue ville, i suoi giardini storici. Appartengono a quest'area anche lo sviluppo urbano che è sorto in adiacenza al centro storico per terminare in prossimità della ferrovia.

In questo contesto, dove si concentra più di metà della popolazione del Comune, gli standard - sia complessivamente (mq/ab 70,46) che per tipologia - sono tutti garantiti.

ATO 3 – Ambito di notevole valore agricolo pedecollinare

	Pro capite esistente mq/ab	Procapite Richiesto	Deficit/Surplus Mq/ab
VERDE	0,00	15,00	-15,00
PARCHEGGI	0,00	3,50	-3,50
INTERESSE COMUNE	126,71	4,50	122,21
ISTRUZIONE	67,22	4,50	62,72
totale	193,93	27,50	166,43

L'ATO 3 corrisponde alla parte ovest del territorio comunale interessata da ambito agricolo pressoché integro ai piedi dei Colli Euganei. In tale ambito sono localizzati gli impianti di recupero e stoccaggio rifiuti a valenza intercomunale.

In quest'ambito risultano carenti gli standard primari di Verde e Parcheggio mentre abbondantemente soddisfatti sono gli standard relativi ad Interesse Comune ed Istruzione. Come per l'ATO 1 anche per l'ATO 3 valgono le medesime considerazioni in merito a Verde e Parcheggio primari.



ATO 4 – Ambito centrale della produzione primaria e secondaria, compreso tra la ferrovia Monselice – Legnago e la nuova S.R. n.

10

	Pro capite esistente mq/ab	Procapite Richiesto	Deficit/Surplus Mq/ab
VERDE	7,48	15,00	-7,52
PARCHEGGI	7,97	3,50	4,47
INTERESSE COMUNE	37,09	4,50	32,59
ISTRUZIONE	0,71	4,50	-3,79
totale	53,25	27,50	25,75

L'ATO 4 è interessato principalmente dall'area produttiva di sostanziale sviluppo recente e di un notevole brano di territorio agricolo. È caratterizzato altresì da una buona quantità di edifici residenziali sorti lungo la viabilità esistente.

La **dotazione di standard complessiva è molto buona** (circa il doppio della minima richiesta mq/ab 53,26) con due sole carenze: una legata al Verde (- 7,52 mq/ab presumibilmente primario per le considerazioni fatte sopra) ed una all'Istruzione (-3,79 mq/ab). In questo secondo caso tuttavia il soddisfacimento dello standard può trovare risposta nella sovradotazione di standard presente negli ATO 2 e 3 dove sono concentrati gli Istituti superiori.

ATO 5 - Ambito di valore agricolo tipico dei paesaggi della bassa padovana.

	Pro capite esistente mq/ab	Procapite Richiesto	Deficit/Surplus Mq/ab
VERDE	4,93	15,00	-10,07
PARCHEGGI	1,94	3,50	-1,56
INTERESSE COMUNE	34,61	4,50	30,11
ISTRUZIONE	1,70	4,50	-2,80
totale	43,18	27,50	15,68

L'ATO 5 è caratterizzato da una quantità di notevole area agricola, interessata da due località Schiavonia e Deserto; la prima è quella deputata ad ospitare il nuovo ospedale.

In questo ATO **risulta sbilanciata la distribuzione degli standard**. Se infatti complessivamente il valore procapite è superiore a quello richiesto (mq/ab 43,18 vs mq/ab 27,50) disaggregando il dato si nota come, eccezion fatta per l'Interesse Comune (mq/ab 30,11) gli altri standard risultato sottodimensionati.



Contrariamente agli altri ATO dove erano carenti Parcheggi e Verde in questo caso la carenza non può essere trascurata, tenuto conto che in questo ATO si trovano due località – Schiavonia e Deserto – che necessitano in sito di standard primari.

4.1.1 LE PREVISIONI DEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI 1° PII

Secondo quanto previsto dalla L.R. n° 11/2004 ed i criteri di dimensionamento del 1° P.II. 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

Il 1° P.II. prevede l'insediamento/conferma di 1.165 abitanti suddivisi tra i 5 ATO:

ATO 1	0,00
ATO 2	611,21
ATO 3	0,00
ATO 4	417,45
ATO 5	136,40

Necessitando la previsione delle seguenti superfici a standard:

Tabella n° 10 – Standard 1° PII minimi richiesti per gli abitanti confermati/insediati

	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
STANDARD TOTALE	0,00	18.336,27	0,00	12.523,56	4.092,00
VERDE PRIMARIO	0,00	4.889,67	0,00	3.339,61	1.091,20
VERDE GIOCO SPORT	0,00	3.056,04	0,00	2.087,26	682,00



PARCHEGGI	0,00	4.278,46	0,00	2.922,16	954,80
INTERESSE COMUNE	0,00	3.056,04	0,00	2.087,26	682,00
ISTRUZIONE	0,00	3.056,04	0,00	2.087,26	682,00

la conferma/realizzazione dei seguenti standard:

Tabella n° 11 –Standard confermati e programmati nel 1° PII

	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
STANDARD TOTALE	0,00	194.468,12	2.702,70	32.692,39	9.675,08
VERDE	0,00	175.330,22	0,00	20.024,76	2.854,38
PARCHEGGI	0,00	19.137,90	2.702,70	6.846,58	2.706,64
INTERESSE COMUNE	0,00	0,00	0,00	5.821,05	4.114,06
ISTRUZIONE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Tabella n° 12 – Standard confermati e programmati all'interno dei singoli PUA

STANDARD PROGRAMMATI PUA	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05
STANDARD TOTALE	0,00	24.780,00	0,00	15.356,00	12.050,00
VERDE	0,00	15.405,00	0,00	11.586,00	9.000,00
PARCHEGGI	0,00	9.375,00	0,00	3.770,00	3.050,00
INTERESSE COMUNE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ISTRUZIONE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Con il seguente bilancio per singolo ATO

Tabella n° 13 – Bilancio tra Standard previsti 1° PII e minimi richiesti

	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05	totale
	-9.607,59	609.920,66	124.263,57	119.731,74	57.613,82	901.922,19
VERDE	-5.827,00	190.322,39	-10.956,16	1.599,04	-15.601,54	159.536,74
PARCHEGGI	-1.435,08	84.841,37	146,27	22.297,45	824,49	106.674,49
INTERESSE COMUNE	-500,41	242.444,37	89.265,17	110.327,78	80.221,62	521.758,53
ISTRUZIONE	-1.845,10	92.312,53	45.808,29	-14.492,52	-7.830,75	113.952,44



Dalla lettura della tabella emerge che:

- a) complessivamente, in termini di standard, il nuovo carico urbanistico verrebbe complessivamente assorbito dalle aree confermate dal 1° P.II. e da quelle previste nei PUA;
- b) complessivamente tutti gli standard prevedono dei surplus: + 159.500 mq di Verde; +106.700 mq di Parcheggi; + 521.758 di Interesse Comune e + 114.000 mq di istruzione²;
- c) l'ATO 1 mantiene i deficit già esistenti ma che, come visto, sono imputabili alla particolarità del territorio;
- d) nell'ATO 2 si evidenzia un surplus di circa +610.000 mq; tale surplus contribuisce a compensare i deficit riscontrati negli altri ATO;
- e) nella ATO 3 (non interessata da nuove previsioni insediative) il surplus è di +124.263 mq, con un peso predominante dell'Interesse Comune;
- f) nella ATO 4 a fronte di un surplus complessivo di +120.000 mq vi è un unico deficit, l'Istruzione (-14.500 mq); tale deficit viene tuttavia agevolmente compensato dal surplus dell'Istruzione presente negli ATO 2 e 3;
- g) nell'ATO 5 il surplus è di + 58.000 mq. Parcheggi e Interesse Comune sono completamente soddisfatti mentre permane un deficit nel Verde (probabilmente secondario stante comunque la previsione di circa 15.600 mq e Istruzione. Come per altri situazioni simili anche in questo caso lo standard secondario deficitario sarà "recuperato" attingendo ad altri ATO.

4.1.2 BILANCIO COMPLESSIVO TRA STATO DI FATTO E PRIMA VARIANTE PI

Si riportano due tabelle riassuntive:

- a) la prima, già vista in precedenza, che evidenzia i surplus / deficit di standard per singoli ATO;
- b) la seconda, che da un quadro complessivo dei surplus / deficit di standard per singoli ATO a seguito dell'attuazione delle previsioni della prima Variante al P.II.

È necessario sottolineare come, rispetto alla situazione dello stato di fatto, alcune situazioni vengono sensibilmente migliorate altre addirittura ribaltate, passando da valori negati a valori positivi.

² Per opportunità di lettura i valori vengono arrotondati.



Tabella n° 14 – Bilancio tra Standard esistenti e minimi richiesti

	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05	totale
STANDARD TOTALE	-9.607,59	409.008,80	121.560,86	84.206,91	39.980,74	645.149,72
VERDE	-5.827,00	7.532,89	-10.956,16	-24.584,84	-25.682,72	-59.517,83
PARCHEGGI	-1.435,08	60.606,93	-2.556,44	14.603,03	-3.977,34	67.241,10
INTERESSE COMUNE	-500,41	245.500,41	89.265,17	106.593,98	76.789,55	517.648,71
ISTRUZIONE	-1.845,10	95.368,57	45.808,29	-12.405,26	-7.148,75	119.777,74

Tabella n° 15 – Bilancio tra Standard previsti 1° PII e minimi richiesti

	ATO01	ATO02	ATO03	ATO04	ATO05	totale
STANDARD TOTALE	-9.607,59	609.920,66	124.263,57	119.731,74	57.613,82	901.922,19
VERDE	-5.827,00	190.322,39	-10.956,16	1.599,04	-15.601,54	159.536,74
PARCHEGGI	-1.435,08	84.841,37	146,27	22.297,45	824,49	106.674,49
INTERESSE COMUNE	-500,41	242.444,37	89.265,17	110.327,78	80.221,62	521.758,53
ISTRUZIONE	-1.845,10	92.312,53	45.808,29	-14.492,52	-7.830,75	113.952,44

Si precisa che nelle aree a verde nel progetto sono conteggiate tutte le aree f1.9 Zone di riqualificazione e miglioramento ambientale. Queste aree sono attualmente fruite come percorsi verdi lungo gli argini nell'area di urbanizzazione consolidata. Nella zonizzazione del primo PI sono individuate come fasce di rispetto. La nuova zonizzazione le identifica come aree fruibili e di miglioramento ambientale in cui sono consentiti esclusivamente interventi volti al miglioramento ambientale con la realizzazione di percorsi vita, o analoghe aree ricreative.

In sintesi si avrà:

- nell'ATO 1 i valori restano invariati;
- nell'ATO 2 vengono incrementati Verde e Parcheggi (tra l'altro già positivi nello stato di fatto);
- nell'ATO 3 il Verde resta invariato mentre i parcheggi passano da un deficit di -2.500 mq a un surplus di +150 mq;
- nell'ATO 4 il Verde passa da -24.600 mq a + 1.599 mq. Incrementati anche i già positivi valori di Parcheggi ed Interesse Comune. L'Istruzione resta invariata;



- e) nell'ATO 5 si riduce il deficit di Verde di quasi la metà, passando da - 25.700 mq a - 15.600 mq mentre i parcheggi passano da un deficit di -4.000 mq a un surplus di +800mq. in aumento il dato, già positivo, dell'Interesse Comune; invariato lo standard per l'Istruzione.

Con la prima Variante si è cercato di ridurre e, laddove possibile, compensare dei deficit "strutturali" al fine di assicurare alcuni particolari standard – per esempio parcheggio – che sono particolarmente necessari.

Complessivamente la situazione del Comune di Este è buona. Fatte salve alcune fisiologiche e puntuali eccezioni, gli standard sono complessivamente assicurati.

4.2 SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

Il PAT 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 (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.

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

La seguente tabella sintetizza la SAU trasformata con le previsioni del presente PI.

Tabella n° 16 – SAU Potenzialmente utilizzabile dalle previsioni della Prima Variante al PI

Aree di riqualificazione e riconversione	Modifiche puntuali per soddisfacimento esigente abitative	Nuclei Residenziali	Ambiti ET	Totale
7.402 mq	-27.008 mq	39.358 mq	21.000 mq	40.752 mq

Per la verifica della SAU sono state considerate anche le superfici delle zone E/T Ambiti di tutela, sebbene la delimitazione degli ambiti non identifichi l'area che sarà effettivamente sottratta dalla SAU. La superficie stimata è stata dedotta considerando i parametri necessari per l'attuazione definiti dalle norme del PI.

Infatti, per le zone E/T Paleoveneti, è necessaria la valutazione preventiva della compatibilità relativamente al rischio archeologico, inoltre, la realizzazione degli interventi di edificazione dovrà essere in contiguità con l'edificato consolidato esistente. Tali parametri escluderanno porzioni di ambito su cui non si potrà intervenire; allo stesso modo, per le zone E/T Bisatto i nuovi interventi dovranno essere posizionati lungo la viabilità di accesso esistente senza creare doppia fila di lotti.



Le stime sono state effettuate a livello cautelativo, le aree effettivamente trasformate a seguito di piani attuativi concordati dovranno essere contabilizzate ai fini della verifica della SAU.



5 LE VALUTAZIONI AMBIENTALI

5.1 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Il processo di VAS è in questa fattispecie preceduto dalla cosiddetta “verifica di assoggettabilità”. Nella stesura del Rapporto Ambientale Preliminare ci si allineerà alle disposizioni sia di carattere Comunitario (Direttiva 2001/42/UE), nazionale (DLgs. n° 152/2006 e ss.mm.ii.) che Regionale e, prendendo anche spunto da quanto descritto nel Manuale dell’Unione Europea, nelle Linee guida predisposte dal Ministero dell’Ambiente e negli indirizzi per la Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi della Regione Veneto (DGRV. n° 2988/04 e ss.mm.ii.) si articolerà nelle seguenti fasi:

1. descrizione delle Caratteristiche dell’area di intervento del Piano, identificando la contestualizzazione geografica, definendo l’inquadramento urbanistico ed infrastrutturali, descrivendo le principali caratteristiche dell’ambiente;
2. definizione del Quadro pianificatorio con riferimento alla strumentazione sovraordinata sia di carattere generale (PTRC, PTCP, PAT, ecc) che settoriale (PAI, PTA, ecc) verificandone infine la coerenza.
3. descrizione del Piano attraverso l’illustrazione delle principali caratteristiche fisiche-dimensionali, le dotazioni infrastrutturali, le destinazioni d’uso previste, ecc.
4. valutazione degli Effetti sull’ambiente, la salute umana e il patrimonio culturale prodotti dal Piano: impatti diretti ed indiretti, sinergici e cumulativi, di breve, medio e lungo periodo, permanenti e temporanei, ecc.
5. individuazione delle Condizioni di sostenibilità ambientale alla luce degli effetti/impatti identificati, introducendo idonee misure per prevenire, mitigare e compensare gli eventuali effetti negativi sull’ambiente derivanti dall’attuazione del Piano;
6. definizione di un Piano di monitoraggio per verificare, attraverso l’utilizzo di opportuni indicatori di verifica da scegliersi tra quelli più rappresentativi, l’effettivo andamento dell’ambiente, il raggiungimento degli obiettivi, evidenziando miglioramenti e/o peggioramenti delle condizioni ambientali.

Valutato che il Piano degli Interventi è stato redatto in coerenza a quanto stabilito dal P.A.T. e che verrà attuato attraverso successivi interventi diretti e/o indiretti, nel Rapporto Ambientale Preliminare è stata condotta una valutazione relativa ai possibili impatti significativi derivanti dalla realizzazione dei singoli interventi attraverso la scomposizione di ciascun intervento nelle fasi principali – cantiere ed esercizio – e nella identificazione, per ciascuna di esse, dei possibili impatti sulle componenti ambientali.



Laddove possibile la manifestazione di un impatto significativo negativo è stato prodotto un approfondimento e, nel caso, proposte idonee misure preventive, mitigative e compensative, con particolare riferimento alle misure di mitigazione già previste dal Rapporto Ambientale del PAT che diventano vincolanti nella fase di PI e di futura realizzazione degli interventi.

Valutando prima separatamente tutte le diverse componenti ambientali ed il loro stato, le azioni caratterizzanti le fasi di realizzazione e gestione e poi complessivamente le interazioni e potenziali ricadute dovute alla realizzazione dei singoli interventi aggiuntivi previsti dal Primo Piano degli Interventi, va rilevato come non risultino evidenti impatti negativi generati, né nel breve né nel medio-lungo periodo.

In ultima analisi ciò deriva dalle caratteristiche dei singoli progetti previsti/prevedibili.

5.2 LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Come descritto nella Premessa e come previsto dalla normativa vigente, l'analisi preliminare al fine di verificare la necessità o meno di redigere la Valutazione d'Incidenza Ambientale deve essere condotta sia su quei piani, progetti ed interventi che interessano i Siti Natura 2000, ricadendo al loro interno, che su piani, progetti ed interventi posti al di fuori dei Siti Natura 2000.

In attesa delle integrazioni di adeguamento dei piani esistenti, a livello provinciale o sub provinciale e/o comunale, ai piani di gestione, che potrebbero essere gli strumenti idonei a definire le soglie in relazione alle caratteristiche dei diversi siti, come stabilito dalle "Linee guida per la gestione dei Siti Natura 2000" elaborati dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio, per identificare quali siano i possibili degradi ed interferenze tra i Siti Natura 2000 ed il Piano descritto nel capitolo 6 - DESCRIZIONE DEL PIANO, PROGETTO O INTERVENTO, si procederà ad un'analisi preliminare della struttura territoriale.

Dopo aver eseguito l'analisi ambientale per definire l'ambito territoriale di indagine più idoneo nei confronti dei siti tutelati, che abbraccerà non solo l'intero territorio comunale ma anche il più ampio contesto nel quale s'inserisce il Comune, ovvero il Sistema dei Colli Euganei e la Laguna di Venezia in quanto parzialmente ricompreso nel Bacino scolante recapitante in essa, verranno valutati gli impatti potenziali dovuti alle caratteristiche ed attuazione delle previsioni del Progetto, previste all'interno di suddetto ambito di influenza, sugli elementi chiave dei Siti Natura 2000 considerati.

L'analisi pertanto si costituirà di tre passaggi fondamentali:

- Il primo passaggio, atto ad individuare l'ambito territoriale di influenza più idoneo all'interno del quale condurre gli approfondimenti del caso e volto ad identificare gli aspetti del Piano che possono generare potenziali incidenze nei confronti dei Siti Natura 2000;



- Il secondo passaggio nel quale, ricorrendo ad una matrice di screening degli impatti potenziali (così come richiamato anche dalla D.G.R. n° 2299/2014 – Allegato B), sarà valutata la presenza degli effetti derivanti dalla realizzazione delle previsioni contenute nel Piano potenzialmente incidenti, durante tutte le fasi “di vita” del singolo Progetto previsto dal Piano e relative a tutte le azioni ed attività in esso contenute e valutando il rischio che si verifichino effetti negativi sui parametri ambientali considerati;

- Il terzo passaggio, al termine dello Screening per l’identificazione degli impatti significativi, nel quale sarà espresso un giudizio di stima sulla significatività stessa degli effetti degli impatti identificati che, in caso di intensità significativa, porterà alla definizione di eventuali scelte alternative e di idonee misure prevenzione, al fine di eliminare alla radice l’impatto, di mitigazione, al fine di minimizzare gli impatti negativi, e di compensazione, con l’obiettivo di bilanciare gli impatti negativi, rilevati durante le fasi di vita del singolo Progetto previsto/prevedibile dal Piano.

Al termine di questi tre passaggi si concluderà la fase preliminare della selezione preliminare (Screening) che, come già precedentemente richiamato, determinerà la verifica dell’opzione proposta dalla guida metodologica contenuta nella D.G.R. n° 2299/2014, ovvero:

- Opzione A: con ragionevole certezza scientifica, si può escludere il verificarsi di effetti significativi negativi sui Siti della Rete Natura 2000. In questo caso, ai sensi della D.G.R. n° 2299/2014 e della Guida Metodologica predisposta dalla Commissione Europea, la relazione si concluderà con la sintesi dei risultati, come predisposta dalla citata D.G.R..

- Opzione B: le informazioni acquisite attestano o suggeriscono che effetti significativi negativi sono possibili o che non esistono sufficienti certezze riguardo all'adeguatezza della valutazione effettuata, pertanto risulta necessario procedere con una relazione di valutazione appropriata. In questo secondo caso appunto lo studio verrà ulteriormente sviluppato con la redazione della Valutazione di Incidenza Ambientale – Valutazione appropriata, sino a proporre eventuali misure preventive, mitigative e/o compensative.

Come previsto dalla vigente normativa è stata condotta una mirata analisi e descrizione delle componenti ambientali – flora, fauna ed habitat - che caratterizzano i SN2000 identificati.

Successivamente, valutato che il Piano degli Interventi è stato redatto in coerenza a quanto stabilito dal P.A.T. e che verrà attuato attraverso successivi interventi diretti e/o indiretti, è stata condotta una valutazione relativa ai possibili impatti significativi negativi sui Siti della Rete Natura 2000 derivanti dalla realizzazione dei singoli interventi attraverso la scomposizione di ciascun intervento nelle fasi principali – operazioni preliminari, cantiere, esercizio e dismissione – e nella identificazione, per ciascuna di esse, dei possibili impatti sulle componenti ambientali.



Valutando prima separatamente tutte le diverse componenti ambientali ed il loro stato, le azioni caratterizzanti le fasi di realizzazione e gestione e poi complessivamente le interazioni e potenziali ricadute dovute alla realizzazione dei singoli interventi aggiuntivi previsti dal Primo Piano degli Interventi, va rilevato come non risultino evidenti impatti negativi significativi generati, né nel breve né nel medio-lungo periodo, sui Siti della Rete Natura 2000 identificati.

In tutti gli altri casi, non oggetto di queste prima Variante, l'attuazione sarà subordinata a specifica valutazione di incidenza ambientale.



PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE

**SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2015/2017 DELL'AMMINISTRAZIONE
COMUNE DI ESTE**

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm. ne (2)	Codice ISTAT (3)		Codice NUTS (3)	Tipologia (4)	Categoria (4)	Descrizione intervento	Priorità (5)	Stima dei costi del programma			Cessione Immobili		Apporto di capitale privato		
		Reg.	Prov. Com.						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	Totale	SIN (6)	Tipologia (7)	Importo	Tipologia (7)
1		005	028 037	ITD36	06	A0508	MANUTENZIONE STRAORDINARIA SCUOLA MATERNA GIOVANNI PAOLO II - RIPRISTINO COPERTURA A SEGUITO DANNI MALTEMPO DEL 13 OTTOBRE 2014.	1	140.000,00	0,00	0,00	140.000,00	N		0,00	
2		005	028 037		06	A0508	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ASILO NIDO - SCUOLA MATERNA GIOVANNI PAOLO II - SOSTITUZIONE INFISSI E OPERE MINORI DI COMPLETAMENTO - RIPRISTINO DANNI MALTEMPO DEL 13 OTTOBRE 2014.	1	225.000,00	0,00	0,00	225.000,00	N		0,00	
3		005	028 037	ITD36	04	A0512	PALESTE - INTERVENTI DI RIPRISTINO COPERTURA E PAVIMENTAZIONE A SEGUITO DANNI DA MALTEMPO DEL 13 OTTOBRE 2014.	1	213.000,00	0,00	0,00	213.000,00	N		0,00	
4		005	028 037	ITD36	04	A0398	INTERVENTI STRAORDINARI PER RIPRISTINO E MESSA IN SICUREZZA IMPIANTO TUBERIE ALBERGO TORRE DEL 13 OTTOBRE 2014.	1	120.000,00	0,00	0,00	120.000,00	N		0,00	
5		005	028 037	ITD36	04	A0508	SCUOLA MEDIA G. CARDUCCI - LAVORI DI MESSA IN SICUREZZA STATICA, SISMICA - OPERE DI ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO ALLA NORD.	2	1.100.000,00	0,00	0,00	1.100.000,00	N		0,00	
6		005	028 037	ITD36	01	A0101	COSTRUZIONE PISTA CICLABILE NEL TRATTO CITTADINO DELLA EX S.S.10 PADANA INFERIORE TRA VIA VERSORI E VIA CORNARO - IV LOTTO.	2	210.000,00	0,00	0,00	210.000,00	N		0,00	
7		005	028 037	ITD36	01	A0101	LAVORI DI RIMAGLIATURA DELLA RETE DELLE PISTE CICLABILI LOCALITA' PONTE DELLA TORRE - II STRALCIO.	2	0,00	222.000,00	0,00	222.000,00	N		0,00	
8		005	028 037		06	A0101	LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA VIABILITA' ZONA INDUSTRIALE ZONA NORD.	2	0,00	250.000,00	0,00	250.000,00	N		0,00	
9		005	028 037	ITD36	04	A0508	SCUOLA MEDIA G. CARDUCCI - EFFICIENTAMENTO ENERGETICO ALLA NORD E CORPO CENTRALE.	2	0,00	0,00	420.000,00	420.000,00	N		0,00	
Totale									2.008.000,00	472.000,00	420.000,00	2.900.000,00			0,00	

Il Responsabile del Programma

RICELLO ROBERTO

(1) Numero progressivo da 1 a N, a partire dalle opere del primo anno.
 (2) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).
 (3) In alternativa al codice ISTAT si può inserire il codice NUTS.
 (4) Vedi tabella 1 e Tabella 2.
 (5) Vedi art. 126, comma 3, d.lgs. N. 163/2006 e s.m.i., secondo la priorità indicata dall'Amministrazione con una scala in tre livelli (1= massima priorità, 3 = minima priorità).
 (6) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 53 co. 6 e 7 del D.L. n. 163/2006 e s.m.i., quando si tratta di interventi che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.

Note