

COMUNE DI ESTE
Provincia di PADOVA



P.A.T.

Elaborato

RELAZIONE TECNICA



UFFICIO DI PIANO

IL SINDACO
dott. Giancarlo PIVA

ASSESSORE URBANISTICA
Pierantonio CAPODAGLIO

**UFFICIO TECNICO –
URBANISTICA**
arch. Renzo CAMPORESE
arch. Lisa ZOVI
dott. Alessandra MENEGHETTI

IL PROGETTISTA
arch. Aldo Gianni MARANGON

V.A.S.
arch. Pierluigi MATTERAGLIA

ANALISI GEOLOGICHE
dott. Gino BORELLA

ANALISI AGRONOMICHE
dott. Andrea ALLIBARDI

**INFORMATIZZAZIONE DATI E
Q.C.**
ABITAT Sistemi Informativi
Territoriali

**VALUTAZIONE DI
COMPATIBILITA' IDRAULICA**
ing. Alessandro CAVALLETTO

LUGLIO 2010

1. PREMESSA	3
1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	3
1.1.1. NOTE STORICHE.....	3
1.2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	4
2. IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.....	5
2.1. Il Documento Programmatico Preliminare	5
2.1.1. Gli obiettivi contenuti nel documento preliminare.....	6
2.1.1.1. Risorse Naturalistiche e Ambientali	6
2.1.1.2. Difesa del suolo	7
2.1.1.3. Ambiti o unità di paesaggio agrario	7
2.1.1.4. Paesaggio di interesse storico.....	8
2.1.1.5. Centri storici	9
2.1.1.6. Sistema Insediativo di tipo residenziale	11
2.1.1.7. Territorio rurale	11
2.1.1.8. Attività produttive.....	14
2.1.1.9. Settore turistico – ricettivo	17
2.1.1.10. Servizi a scala territoriale	20
2.1.1.11. Sistema infrastrutturale.....	21
2.2. IL QUADRO CONOSCITIVO.....	24
2.3. GLI OBIETTIVI DI PROGETTO	24
2.4. IL DIMENSIONAMENTO.....	25
2.4.1. FABBISOGNO PER VARIAZIONE DELLA POPOLAZIONE.....	26
2.4.2. FABBISOGNO PER EVOLUZIONE DEGLI STANDARD ABITATIVI	27
2.4.3. GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)	29
2.4.3.1. Individuazione degli A.T.O.	29
2.5. LA CARTOGRAFIA	30
2.6. INDICAZIONI QUANTITATIVE PROGETTUALI	31
2.6.1. IL CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DISAGGREGATO PER ATO.....	31
2.6.2. LA SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU).....	34
2.6.3. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA, IL CREDITO E LA COMPENSAZIONE URBANISTICA	34
2.6.4. RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE.....	35
2.6.5. LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.T.....	35

2.6.6.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.).....	36
2.6.7.	LA COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	36
2.6.8.	ELABORATI DEL P.A.T.	36

1. PREMESSA

La presente relazione è relativa al Piano di Assetto del Territorio del Comune di Este.

1.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Città di antichissima origine, Este sorge in provincia di Padova, nella zona meridionale dei Colli Euganei. Dista 30 km da Padova, 60 Km da Venezia, 70 Km da Verona e 100 Km da Bologna.

1.1.1. NOTE STORICHE

La città di Este deve il suo toponimo al fiume Adige, *Athesis* per i Romani, che scorreva in questo territorio fino al 589, quando la celebre rotta ricordata da Paolo Diacono ne spostò il corso di qualche chilometro più a sud.

La romanizzazione del Veneto fu un processo pacifico: i Veneti si allearono ai Romani contro i Galli, ed ottennero lo statuto di colonia romana. Este riuscì a mantenere una propria autonomia amministrativa fino alla fine dell'Età repubblicana, mentre l'accentramento politico dell'Età imperiale non permise il mantenimento delle antiche magistrature.

Dopo il crollo dell'Impero romano l'abitato di Este subì un rovinoso attacco da parte delle truppe di Attila, riducendosi ad un semplice villaggio rurale. La città rinacque dopo il Mille, raccogliendosi intorno al castello del suo feudatario Azzo, poi Azzo II d'Este. I Signori di Este, dopo aver ottenuto il titolo marchionale, diedero vita ad una delle principali dinastie italiane e trasferirono la loro capitale a Ferrara (1239).

Conquistata per ben due volte da Ezzelino da Romano, che ne fece distruggere il Castello (1238 e 1249), Este nel XIV secolo fu contesa fra gli Scaligeri, i Carraresi ed i Visconti fino all'atto di spontanea sottomissione a Venezia nel 1405, che segnò l'inizio di un lungo periodo di pace.

Durante la dominazione di Venezia la città conobbe un periodo di ricchezza economica e sviluppo demografico, purtroppo interrotto dalla drammatica pestilenza del 1630.

La risistemazione amministrativa voluta da Napoleone e l'affermarsi di una classe media diedero nuovo impulso alle municipalità, che promossero iniziative di notevole interesse, quali la nascita del Museo Nazionale Atestino e l'apertura delle scuole

pubbliche. Lo sviluppo di Este proseguì anche dopo l'annessione al Regno d'Italia, nel 1866: oggi la città è un centro agricolo, artigianale ed industriale di notevole rilievo, composto da circa 17.000 abitanti con più di 7.000 nuclei familiari.

1.2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Este è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Veneto con D.G.R.V. n. 1978/2002 e D.G.R.V. n. 671/2003.

A tale strumento sono state apportate nel tempo due varianti parziali approvate, rispettivamente con D.G.R.V. 3725/2007 e D.C.C .11/2010.

2.IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

2.1. *Il Documento Programmatico Preliminare*

L'art. 2 della L.R. 11/2004, nell'ambito della cosiddetta concezione "strutturale" della pianificazione urbanistica introduce per tutte le articolazioni della pianificazione (P.T.R.C. - P.T.C.P. - P.A.T. - P.A.T.I.) la redazione di un "documento preliminare" che contiene:

- gli obiettivi generali da perseguire
- le indicazioni "per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio"

Il documento preliminare è stato adottato dalla Giunta comunale di Este con Delibera n. con delibera di Giunta Comunale n. 19 del 04.02.2008 e delibera di Giunta Comunale n. 46 del 10.03.2008. L'attività di concertazione con i soggetti portatori di interessi (cittadini, associazioni di categoria, associazioni ambientaliste, enti locali, ecc.) si è svolta, dopo ampia pubblicizzazione del documento e dell'iniziativa, con le riunioni pubbliche per consentire a chiunque di poter partecipare. Tali incontri, opportunamente pubblicizzati, si sono svolti ad Este come segue:

- il giorno 18.03.2008 alle ore 9,30 presso la Sala Nassiriya in Vicolo Mezzaluna con gli enti territoriali e gestori di pubblici servizi e preposti alla cura di interessi, alle ore 17,00 con le associazioni di protezione ambientale, associazioni economiche e sociali nonché portatrici di rilevanti interessi o interessi diffusi e alle ore 20,30 con la cittadinanza;
- il giorno 23.04.2008 alle ore 17,00 presso l'Aula Magna del Chiostro di San Francesco con gli enti territoriali e gestori di pubblici servizi e preposti alla cura di interessi oltre che con le associazioni di protezione ambientale, associazioni economiche e sociali nonché portatrici di rilevanti interessi o interessi diffusi e alle ore 20,30 con la cittadinanza;
- il giorno 27.05.2009 alle ore 17,00 presso la Sala Magnifica Comunità Atestina con l'autorità competente e i soggetti competenti in materia ambientale, come previsto dalla DGRV 791 del 31.03.2009.
- il giorno 29.10.2008 alle ore 18,00 presso l'Aula Magna del Chiostro di San Francesco con gli enti territoriali e gestori di pubblici servizi e preposti alla cura di interessi oltre che con le associazioni di protezione ambientale, associazioni

economiche e sociali nonché portatrici di rilevanti interessi o interessi diffusi e la cittadinanza.

Successivamente agli incontri pubblici sono pervenuti n.º 6 osservazioni di carattere generale da parte di associazioni e portatori di interessi pubblici; mentre sono pervenute n.º 55 richieste puntuali da parte dei cittadini contributi al Documento Preliminare; il contenuto di tali contributi è stato tale da non richiedere la modifica e/o integrazione del documento preliminare.

2.1.1. Gli obiettivi contenuti nel documento preliminare

Riassumiamo qui di seguito i punti fondamentali del documento preliminare.

2.1.1.1. Risorse Naturalistiche e Ambientali

Il P.A.T. relativamente al sistema ambientale provvede, attraverso il coordinamento con le politiche e le scelte di livello sovracomunale, alla tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Nello specifico l'amministrazione comunale intende porsi in stretta correlazione con una attenta salvaguardia delle risorse naturalistiche ed ambientali, avente come obiettivo un elevato livello di qualità della vita che dovrà contraddistinguere il Comune di Este.

E' prevista l'adozione di tutte le iniziative che miglioreranno i parametri ambientali di riferimento (aria, acqua, elettrosmog, ecc.) ponendo le premesse per il riconoscimento distintivo del contesto ambientale dell'intera città.

Parte del territorio del Comune di Este è compreso all'interno del Piano Ambientale dei Colli Euganei; l'Amministrazione intende definire rapporti sinergici con l'Ente Parco Colli Euganei per svolgere in maniera efficace ed incisiva azioni di difesa del territorio e delle sue risorse naturalistiche, ambientali, architettoniche.

2.1.1.2. Difesa del suolo

Il P.A.T. provvede alla difesa del suolo attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare è compito del P.A.T. definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico, le aree esondabili e conseguentemente provvedere a:

- individuare le invarianti di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica;
- individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
- integrare i contenuti del P.T.R.C. e del P.T.C.P. definendo le azioni volte a ridurre il livello dell'eventuale rischio sismico negli insediamenti esistenti ed in quelli di futura realizzazione;
- definire indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle eventuali zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;
- accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche. A tal proposito per addivenire ad una difesa fattiva del territorio il Comune ha in fase di studio una ipotesi di intesa per la creazione di bacini di laminazione, in accordo con il competente Consorzio di Bonifica Euganeo, atti a prevenire ristagni d'acqua non programmati e controllabili sul territorio, nonché l'eventuale riapertura di tratti scolanti interclusi al fine di ripristinare una rete scolante efficiente. Altresì con il Consorzio di Bonifica Adige-Bacchiglione è in corso di realizzazione un bacino di laminazione nel quadrante Nord-Est.
- verificare la conformità ai piani e programmi della protezione civile ed individuarne eventuali strutture e siti.

2.1.1.3. Ambiti o unità di paesaggio agrario

Il P.A.T. individua gli ambiti o unità di paesaggio agrario di significativa importanza e assicura:

- la salvaguardia delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;

- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici, anche con la previsione di “corridoi ecologici”.

Con il P.A.T. si intende prevedere quelle azioni che contribuiscano a preservare l’integrità e garantire il ripristino di ambiti significativi. Qualora negli ambiti agricoli di significativo rilievo ambientale sussistano limitazioni all’utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l’offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l’agriturismo.

Si opererà inoltre dettando criteri indirizzati a interventi di miglioramento e/o di ampliamento, o per la dismissione delle attività produttive (secondarie e terziarie) in zona impropria.

Si detteranno altresì i criteri per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola con norme di indirizzo nel P.A.T. e specifiche nel PI.

Per contribuire a migliorare le condizioni ambientali complessive e dare un valido supporto alle azioni miranti a governare il microclima, l’Amministrazione Comunale intende attivarsi mediante la piantumazione di un considerevole numero di alberi di alto fusto.

Si prevede, inoltre, di inserire la zona boschiva del sentiero naturalistico denominata “Argine Restara”.

2.1.1.4. Paesaggio di interesse storico

Relativamente agli elementi significativi del paesaggio di interesse storico, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e specifica la relativa disciplina di tutela.

In particolare individua:

- gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale;
- i parchi e giardini di interesse storico architettonico;
- il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;

- la viabilità storica urbana ed extraurbana e gli itinerari di interesse storico-testimoniale ed ambientale;
- le sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, ecc.);
- i siti e le zone archeologiche e gli eventuali manufatti di archeologia industriale;
- eventuali altre categorie di beni storico-culturali.

L'Amministrazione intende definire un progetto per il recupero e la valorizzazione del percorso urbano del canale Bisatto, attendendo alla pulizia sistematica degli argini e definendo il restauro degli antichi ponti in pessimo stato di conservazione.

Potranno essere allestiti percorsi-vita e percorsi didattici lungo gli argini, creazione di aree verdi attrezzate, riapertura del porto delle Grazie e della Porta Vecchia con possibilità di uso e attracco di piccole imbarcazioni per percorsi fluviali, il tutto collegato anche alla realizzazione del semi-anello delle vie d'acqua da Padova a Vo', previsto dal progetto del Piano Ambientale del Parco Colli.

Per garantire, inoltre, la salvaguardia del paesaggio l'Amministrazione intende promuovere azioni, anche ricorrendo a canali specifici di finanziamento, per lo smantellamento dei tralicci della linea da 132 kv che devastano il paesaggio collinare della città, provvedendo così all'interramento della linea dell'elettrodotto in tutta l'area dei Colli come prescrive il piano ambientale, prevedendo nei pressi delle residenze idonei strumenti di schermatura.

2.1.1.5. Centri storici

Il P.A.T., prendendo atto delle indicazioni dettate per i Centri Storici dal vigente P.R.G., indicherà altresì eventuali direttive e/o prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

Per ogni Centro Storico il P.A.T. ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari, le potenzialità di qualificazione e di sviluppo, gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio.

Individua, inoltre, la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico cittadino con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso anche con riguardo alla presenza delle attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, in primis la residenza della popolazione originaria.

Obiettivo primario dell'Amministrazione è la salvaguardia del patrimonio storico-artistico facendo invertire, al contempo la pericolosa tendenza allo svuotamento del centro storico e alla dispersione delle sue plurime ed essenziali funzioni, abitative, commerciali, culturali, istituzionali, al fine di recuperargli la sua forza di attrazione.

Il centro storico di Este dovrà essere reinventato portando manifestazioni e attività che ridiano sviluppo alle attività del centro, valorizzando le peculiarità storiche, caratteristiche e ambientali che vi sono contenute.

La pedonalizzazione del centro storico dovrà realizzarsi in maniera compiuta e organizzata. Il perseguimento di tale obiettivo deve infatti essere mediato e non improvvisato. Mediato con le esigenze dei cittadini residenti nelle aree pedonalizzate e di quelli residenti nelle vie circostanti che oggi si fanno carico del flusso veicolare che viene deviato dal centro senza servizi accessori. Non improvvisato, in quanto necessita di servizi di supporto quali sono i parcheggi a servizio di residenti, esercizi commerciali e uffici, l'animazione del tessuto economico commerciale realizzato in sintonia e collaborazione con le associazioni di categoria, una viabilità esterna gestita e guidata in grado di condurre comunque i cittadini nel centro, un servizio di trasporto che avvicini i cittadini delle frazioni e dei paesi vicini al centro storico.

Si prevede di potenziare il parcheggio sull'ex campo comunale di via Principe Umberto, di intervenire attuando un progetto di diversa gestione dei parcheggi esistenti che incentivi la sosta al di fuori del centro storico e ipotizzare la ridefinizione della pedonalizzazione in maniera più intelligente e flessibile che consiste in una chiusura al traffico per periodi e tempi prestabiliti.

Verrà attivata la predisposizione di un nuovo piano del traffico che possa individuare il percorso più opportuno e non improvvisato per conseguire l'obiettivo della pedonalizzazione in maniera razionale e condivisa.

La cinta muraria dovrà essere opportunamente valorizzata anche all'esterno per metterne in evidenza la suggestiva testimonianza storica e architettonica, individuando soluzioni di parcheggio alternative che ne permettano la migliore fruizione.

I giardini dovranno ritornare ad essere il più grande e attrezzato parco giochi della Città e del territorio che permetta ai nostri bambini e alle famiglie di fruirne la bellezza, la naturalità e il ristoro.

2.1.1.6. Sistema Insediativo di tipo residenziale

L'Amministrazione intende operare le scelte di seguito elencate:

- sviluppo e sostegno dell'edilizia residenziale pubblica;
- sostegno delle spese di affitto e contrasto del caro-affitti;
- sostegno per l'acquisto della prima casa.

Le azioni per gli obiettivi su indicati, che interessano il P.A.T. ed il successivo P.I., sono relative principalmente al punto sullo "sviluppo e sostegno dell'edilizia residenziale pubblica" e su quello relativo al "sostegno per l'acquisto della prima casa", che così si possono sintetizzare:

- valutare la consistenza, la conservazione e l'utilizzo del patrimonio residenziale pubblico;
- ampliare il patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica per far fronte alle richieste degli aventi diritto;
- garantire la manutenzione, la ristrutturazione e l'abbattimento delle barriere architettoniche negli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- coinvolgere gli inquilini nella gestione degli alloggi con assemblee periodiche di condominio e di quartiere;
- individuare aree di edilizia economica popolare destinate a soggetti attuatori che si impegnano con il Comune a praticare prezzi convenzionati dei canoni di locazione e di cessione degli alloggi;
- abbassare l'ICI sulla prima casa perché diminuisca la pressione fiscale a partire dalle fasce più deboli della popolazione e in particolare per le abitazioni sottoposte a maggiore disagio ambientale per essere ubicate in aree limitrofe alla discarica o all'impianto di depurazione;
- stimolo di rinnovamento urbano e con l'obiettivo di vincere la sfida nei confronti di una produzione edilizia arretrata, senza qualità e parimenti troppo costosa con modificazioni delle tendenze attuali del mercato immobiliare che spingono verso una rigidità dell'offerta di tipologia abitativa (mini-alloggi) che dovrà essere superata, applicando lo strumento della perequazione urbanistica.

2.1.1.7. Territorio rurale

Per il territorio rurale il P.A.T. si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità.

In particolare il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi:

- tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola, limitandone il consumo;
- promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie eco-compatibili e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;

Il P.A.T. :

- rilevando le caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, la consistenza dei settori: zootecnico, orto-floro-vivaistico, ecc., incentiva la valorizzazione del territorio rurale con riguardo alla salvaguardia dell'ambiente;
- favorisce gli opportuni interventi approvati da organi competenti (Ispettorati Agrari, I.P.A. Regionali, Consorzi di Bonifica, etc.):
 - miglioramento fondiario;
 - riconversione colturale;
 - infrastrutturazione del territorio rurale;

Il P.A.T. definisce i criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:

- produzione agricola specializzata;
- aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva (struttura aziendale);
- aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario e da insediamenti residenziali e produttivo-commerciale ormai estranei alla produzione agricola;
- indica i criteri per l'individuazione dei beni culturali tipici della zona agricola;
- definisce le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola;
- promuove la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione nel territorio aperto, all'esterno o all'interno di nuclei o centri storici;
- disciplina le strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali;

- definisce la tutela degli ambiti ancora integri, quali risorse di eccellenza per l'intero territorio. A tal fine individua i percorsi ciclabili e i percorsi pedonali pubblici utilizzabili per la fruizione turistica ed incentivo all'attività agrituristica.

Si intende proporre una vera e propria moratoria nella occupazione a scopi edificatori di nuove aree rurali: qualsiasi ulteriore invasione o spreco di territorio agricolo dovrà essere rigorosamente controllata e per lo più riservata ad interventi indispensabili.

L'alternativa sarà costituita dal recupero di aree degradate e sottoutilizzate: alle demolizioni di edilizia senza qualità potranno seguire ricostruzioni che siano sufficientemente remunerative oltre che decisamente più decorose.

E' d'obbligo, poi, ripensare alla produzione agricola diversificandone la produzione e specializzando le colture.

Anche la produzione agricola potrà diventare parte essenziale del distretto ecologico, implementando coltivazioni utili alla produzione di bioenergia e attivandosi al fine di intervenire nelle azioni di manutenzione del verde pubblico.

Saranno allo scopo definite, con il supporto delle associazioni di categoria, specifiche convenzioni cui gli agricoltori potranno, con competenza e mezzi idonei, aderire per il mantenimento del verde pubblico.

Il Comune deve procedere nel senso della valorizzazione e incentivazione di un'agricoltura che riduca l'uso di pesticidi e concimi chimici, a favore di metodi di coltivazione naturali, non OGM e più rispettosi dell'ambiente (acque, suolo) e della salute dei consumatori.

Inoltre, il nostro territorio è caratterizzato da una forte concentrazione di allevamenti avicoli; l'Amministrazione si impegnerà a valorizzare gli allevamenti rispettosi dell'ambiente, dei ritmi naturali di crescita degli animali e della salute dei consumatori, che puntino alla produzione di carni di qualità in grado di superare la concorrenza delle carni di allevamento industriale.

Solo così è realistico e possibile pensare ad un progetto di tutela e rilancio di un'attività produttiva molto diffusa nella nostra zona.

2.1.1.8. Attività produttive

Per le attività produttive il P.A.T. :

- valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario (quest'ultimo particolarmente diffuso) e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile";
- stante inoltre la particolare vocazione economica del paese, valuta anche le opportunità di sviluppo e fornisce le indicazioni per la razionalizzazione del tessuto edilizio destinato ad attività del commercio, terziario produttivo e di servizi;
- individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:
 1. ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;
 2. aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;
- definisce l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, quantificando il fabbisogno di aree e dei relativi servizi, con riguardo alle diverse destinazioni in essere in sintonia con indirizzi e prescrizioni del P.T.R.C., del P.T.C.P. e del P.A.T.I. dell'Estense;
- stabilisce il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale, avendo cura di non alterare l'attuale equilibrio distributivo-commerciale al minuto;
- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture in sintonia con indirizzi e prescrizioni del P.T.R.C.;
- precisa gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro;
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e

conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività;

- definisce i criteri ed i limiti per consentire ampliamenti per le attività produttive in essere, in caso di accertata necessità;
- prevede il riuso dei principali e più significativi manufatti che documentano la storia della civiltà produttiva dismessa. A tale scopo individua e valorizza le zone e i manufatti di eventuale archeologia industriale (fabbriche), con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo per usi culturali, didattici, espositivi, ecc. In ogni caso prospettando destinazioni maggiormente compatibili con gli insediamenti e/o l'ambiente circostante e coerenti con le caratteristiche tipologiche originarie.

Al fine di poter dare concreta attuazione con il P.A.T.I. dell'Estense ad una opportuna polarizzazione delle aree produttive dei comuni dell'Estense in un ambito già ambientalmente compromesso e già dotato di infrastrutture viabilistiche e di servizio, l'Amministrazione Comunale ritiene necessario prevedere che il polo produttivo di Este sia definito come Polo produttivo da potenziare e riqualificare, e sia posto in un sistema integrato e unitario con il polo Monselicense, valorizzando la vocazione intermodale dell'area produttiva di Sant'Elena e della tratta ferroviaria Montagnana-Monselice.

Tutto ciò verrà proposto anche in sede di Piano di Assetto del Territorio Comunale.

Considerato, poi, che l'Estense si pone come luogo di raccordo nel sistema lineare che da Montagnana raggiunge Monselice e il Conselvano, tenuto conto che vi è localizzato un Centro Servizi alle Imprese e che appare utile definire la localizzazione di un distretto per l'energia da fonti rinnovabili in grado di ottimizzare servizi e strutture tecnologiche comuni, appare necessario individuare su Este oltre agli attuali insediamenti Industriali e Artigianali anche la costituzione di un Polo per l'innovazione di interesse provinciale e per Servizi alle Imprese.

L'Amministrazione intende, quindi, collegarsi in maniera attenta e coordinata con l'imprenditoria locale, facendo sì che il rapporto pubblico/privato sappia utilizzare al meglio le potenzialità esistenti, sviluppando la competitività, ma anche tenendo conto delle compatibilità del territorio.

L'impegno è quello di governare il processo di radicamento di un modello compatibile col territorio, tale da accompagnare e sostenere l'offerta di servizi avanzati, quali

incubatori per l'insediamento di attività produttive, centri di alta formazione, ricerca e sviluppo.

L'idea è quella di un polo tecnologico avanzato, collegato agli istituti, ai centri di ricerca ed ai parchi scientifici e tecnologici del Veneto, dove possono incontrarsi ricerca, produzione, università ed industria, offrendo al nostro territorio ed alle future generazioni nuove opportunità di crescita e di occupazione.

Per quanto riguarda il settore commerciale, si ritiene che un'ulteriore espansione di questo settore non sia adeguato per il nostro territorio considerati gli insediamenti esistenti (a Monselice, Este, Saletto, Megliadino San Fidenzio).

Particolare attenzione si intende dare alla verifica ed all'adeguamento della distribuzione organizzativa e funzionale, per una migliore qualificazione delle attività commerciali, salvaguardando, rafforzando e sostenendo, anche con azioni promozionali, il ruolo del commercio "tradizionale" nel centro storico.

L'incentivazione delle attività commerciali verrà esplicitata anche attraverso la promozione di iniziative di valorizzazione del turismo legato ai valori del territorio: agriturismo, turismo naturalistico, culturale e ambientale, enogastronomia, ecc..

Intendiamo sviluppare tematiche volte a incentivare l'agricoltura, favorendo l'introduzione di migliori condizioni per la vendita e promozione di prodotti locali, favorendo l'insediamento di agriturismi, facendo conoscere e valorizzando il nostro inserimento ambientale nell'ambito del Parco dei Colli Euganei.

Verranno promosse anche le forme di commercio equo e solidale che si prefigge lo scopo di affrontare concretamente lo squilibrio tra paesi del Nord ricco e paesi del Sud del mondo povero, aiutando direttamente questi paesi a sviluppare la propria economia.

Altro importante obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di promuovere un "distretto specialistico dell'ambiente e dell'energia rinnovabile" che si estenda almeno a tutta l'area estesa dell'estense.

L'obiettivo è far insediare nell'estense imprese industriali e artigianali che, anche in concerto con le aziende agricole, sviluppino ricerca e competenze innovative sui settori applicati alle energie innovative e all'ambiente (utilizzo delle biomasse, valorizzazione delle risorse termali nella Val Calaona, recupero energetico da biogas, energia fotovoltaica bioedilizia, impianti tecnologici a basso impatto, ecc.).

Con il P.A.T. si andranno a dettare gli indirizzi di regolamentazione per la promozione e l'incentivo di tali tecnologie.

2.1.1.9. Settore turistico – ricettivo

Per il settore turistico - ricettivo si rileva innanzitutto che l'attuale offerta di strutture e servizi di carattere ricettivo-alberghiero è del tutto carente rispetto alla richiesta supportata dalla varietà di attività culturali, turistiche, sportive, commerciali e produttive presenti nel territorio.

Per tale settore il P.A.T. valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti, promuovendo l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agricolo, ecc., attraverso:

- l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti e, dove possibile, prevedendone l'ampliamento;
- la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati;
- la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- l'individuazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali;
- la definizione disciplinare di particolari siti, la previsione di nuovi percorsi per la scoperta e la valorizzazione delle ricchezze naturali e storiche del territorio;
- il recupero e la salvaguardia dei prodotti tipici locali, al fine di mantenere vive le tradizioni proprie del territorio, nonché la promozione dei vari settori agroalimentari puntando alla qualità dei prodotti ed alla sicurezza alimentare (ortofrutticola, zootecnica, ecc.), anche attraverso manifestazioni locali che favoriscano iniziative turistico-ricettive.

Pensare al turismo come una delle attività produttive del nostro territorio significa individuarlo come risorsa economica non solo per la città di Este ed il suo territorio circostante, ma anche nell'insieme di relazioni sovracomunali e - più ambiziosamente - sovraregionali che gli gravitano attorno.

Si intende prevedere l'implementazione di strutture di tipo ricettivo ad alta potenzialità (ostello, bed&breakfast, affittacamere, aree di sosta per camper o

agricampeggi, dimore storiche, agriturismo, fattorie didattiche,...) e la creazione di figure professionali nuove che consentano al contempo di raggiungere gli obiettivi prefissati dell'Amministrazione che, all'interno del sistema delle città murate, del sistema museale, del sistema dei beni culturali, si possono così sintetizzare:

- la valorizzazione delle emergenze storiche, architettoniche e naturalistiche presenti in Este (il Castello, il Museo Nazionale Atestino, le chiese, i monumenti, il Centro Storico), abbinata ad una contemporanea crescita di attività commerciali ed eventi culturali;
- la valorizzazione delle emergenze storiche, architettoniche e naturalistiche presenti nel territorio circostante, nell'area compresa dall'Adige ai Colli Euganei;
- la valorizzazione dei Colli Euganei, da non considerarsi più come un problema da gestire, bensì come una risorsa con cui rapportarsi;
- il recupero dei "voyages en Italie", utilizzando la nostra area come base di partenza per le maggiori città d'arte italiane (Venezia, Vicenza, Mantova, Bologna, Ferrara, ecc.).

Si darà continuità e verranno consolidati e coltivati i rapporti con le città gemellate favorendo gli scambi di esperienze internazionali sia a fini turistici che a fini commerciali, professionali in genere e culturali.

In sintesi, va favorita la creazione di un "polo produttivo turistico" che veda coinvolte tutte le realtà presenti nel territorio, con la dichiarata finalità di proporre un prodotto non dedicato al turista "mordi e fuggi", bensì dedicato ad un turista attento alle valenze di rilievo che il territorio estense sicuramente sa offrire.

Il P.A.T. dovrà:

- valorizzare i beni culturali comunali attraverso percorsi culturali esistenti nel territorio (percorso archeologico, artigianato della ceramica e il suo sviluppo nel tempo, Museo del Canale Bigatto,...), architetture civili (castello, torri, palazzi) e religiose (Duomo, San Martino, Chiesa della Salute,), opere pittoriche (Zanchi, Tiepolo, Scarabello, ...);
- recuperare e restaurare i beni culturali della città quali la chiesa degli Zoccoli, la raccolta civica di beni storico-artistici (ceramiche, legni, ori, argenti, quadri, sculture).
- mettere in luce e rendere fruibili anche gli Archivi Comunali (archivio della Magnifica comunità, archivi dell'800 e del '900 già catalogati) che rappresentano la memoria storica di Este e della sua Comunità;

- valorizzare e recuperare beni ambientali della città;
- dialogare con le strutture cittadine a servizio della cultura, quali il Museo Atestino la Biblioteca civica, il Gabinetto di Lettura, secondo un programma che le inserisca al massimo grado nella vita culturale della città, in modo da armonizzare gli interventi e rendere fruibile l'offerta culturale a tutti;
- realizzare una ludoteca: un luogo in cui ci sia uno spazio a misura di bambino, un ambiente sereno dove trovare compagni di gioco, un luogo dove socializzare attraverso il gioco, i laboratori manuali e dove prendere a prestito giochi e giocattoli, realizzare iniziative culturali per ogni fascia d'età, in particolare giovani e adulti, favorendo l'accesso ai servizi della biblioteca (ottimizzandone gli orari e attivando i conseguenti sistemi di sicurezza e modernizzando le strutture informatiche promuovendo stagioni teatrali e musicali, percorsi di cinema guidato e accesso a spettacoli e manifestazioni culturali in fasce d'orario anche pomeridiano);
- favorire la costruzione della Casa delle Culture, anche come centro di laboratorio di espressione artistica, coreutica e musicale e dove sia possibile dar libera espressione alle potenzialità artistiche delle giovani generazioni e come luogo di ricerca e sperimentazione di percorsi interculturali;
- valorizzare i rapporti con le associazioni culturali nel campo dell'arte, della musica e del teatro, della cultura storica e letteraria, della cultura dei diritti umani, della legalità, dell'intercultura, dei valori fondamentali della Costituzione italiana e della pace;
- incentivare i rapporti culturali di scambio e di confronto con altre realtà nazionali, europee e internazionali, sostenendo progetti che abbiano come obiettivo la promozione della cittadinanza europea attiva (sia come sostegno a progetti di scambio organizzati dalle scuole, sia come sostegno di iniziative di gemellaggio fra città);
- coltivare lo spirito di solidarietà e di pace nel dialogo tra persone, comunità e culture, anche con iniziative legate agli incontri tra persone di cittadinanza diversa che vivono nella realtà territoriale dell'estense e frequentano le scuole di Este;
- per le persone con disabilità sviluppare una cultura dell'accoglienza, delle pari opportunità e dell'inclusione sociale.

2.1.1.10. Servizi a scala territoriale

Il P.A.T. individua i principali servizi a scala territoriale e provvede:

- alla ricognizione dei Poli Funzionali esistenti da consolidare, ampliare e riqualificare;
- alla definizione dei bacini di utenza, la scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- alla individuazione degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia, dei poli esistenti;
- alla individuazione delle necessità, su bacino utenza anche sovracomunale, di dotazioni infrastrutturali e di servizi alla persona: sia nella fase evolutiva che in quella matura e anziana;
- alla definizione delle caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie per i poli funzionali di nuova previsione.

Per quanto riguarda le previsioni di P.A.T. relativamente al tematismo dei servizi appare assolutamente indispensabile la conferma della previsione dell'Ospedale Unico in località Schiavonia.

Inoltre, l'Amministrazione sarà ferma nel pretendere dalla Direzione dell' ASL il mantenimento di due distretti sanitari efficacemente operanti e funzionalmente strutturati.

Affinché vengano garantite ad ogni persona le prestazioni più qualificate, si intende far a far rispettare la programmazione socio-sanitaria sul territorio e promuovere l'integrazione fra i servizi territoriali e ospedalieri.

L'Amministrazione si impegna ad assumere un ruolo attivo per una riqualificazione del Consultorio Familiare di Este come servizio socio-sanitario territoriale, valido e gratuito, per la prevenzione, la consulenza e l'assistenza negli ambiti della salute infantile, degli adolescenti, delle coppie, della donna in tutte le fasi della sua vita e della famiglia.

Altra priorità sono gli anziani per i quali dovranno essere previsti "spazi aggreganti" per migliorare la loro qualità di vita con il coinvolgimento delle associazioni di volontariato, che rappresentano una ricchezza per il Comune.

E' importante pensare alla longevità, ma anche ad una aspettativa di vita sana o esente da disabilità, per questo un obiettivo programmatico importante è quello di

promuovere stili di vita salutari, promuovere la salute attraverso l'attività fisica e sportiva prevedendo nel P.A.T. idonei percorsi fitness.

Le scuole possono rappresentare un luogo privilegiato per "rifondare" l'immagine della vecchiaia, per stimolare la visione delle persone anziane in termini di risorse, di collegamento tra passato e futuro.

Le azioni che si andranno a definire con la nuova strumentazione urbanistica dovranno tenere presenti anche le esigenze in termini di luoghi di aggregazione, di spazi adeguati per il mondo giovanile e l'associazionismo diffuso, nella consapevolezza che tale disponibilità darà impulso all'attività rivolta anche ai molti gruppi di giovani i cui interessi spaziano dalla pittura al teatro, dalla musica armatoriale, all'informatica ed ad altri ancora.

Altro importante argomento che dovrà essere puntualmente trattato, di intesa con il Parco dei Colli Euganei, riguarda il recupero dell'area ItalGas, adiacente alla sua sede, per farne un laboratorio didattico in dialogo e raccordo con la Città, creando, nel contempo un'area di sosta utile sia ai visitatori che ai cittadini.

Il Parco dovrà attuare concretamente i progetti speciali previsti per Este, o con importanti ricadute per la città, come l'"atrio" di via Augustea, l'anello ciclabile e il semianello navigabile, il Progetto ville.

Tale obiettivo si pone in stretta relazione con gli obiettivi di valenza turistico-ricettiva, degli insediamenti, della mobilità.

Servizio di notevole importanza, anche per quanto riguarda la compatibilità e la sostenibilità delle scelte di Piano è la tecnologia del teleriscaldamento che si pone in strategica correlazione con la creazione del distretto specialistico dell'ambiente e dell'energia, con il prioritario coinvolgimento diretto degli edifici pubblici comunali o di altri enti locali.

2.1.1.11. Sistema infrastrutturale

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il P.A.T. recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e definisce il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile e pedonale, ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale.

Il P.A.T. detta indicazioni relative a:

- le prestazioni che le infrastrutture viarie locali debbono possedere in termini di sicurezza, geometria, sezione, capacità di carico, la definizione dei livelli di

funzionalità, accessibilità, fruibilità del sistema insediativo, per gli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti;

- le fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del "Centro Abitato" in coerenza con il P.U.T. ai fini dell'applicazione dei rispetti stradali;
- le infrastrutture locali ed in particolare ai punti di criticità del traffico (esempio gli incroci) indicando le soluzioni da attuarsi anche mediante interventi legati alla perequazione urbanistica.

Sarà prioritario affrontare i problemi della viabilità, della mobilità urbana e dei parcheggi in quanto Este soffre da troppi anni dell'inadeguatezza di un sistema viario privo di arterie periferiche di grande scorrimento.

E' necessario affrontare il problema della viabilità sia ad ovest che a est della Città, temperando le esigenze di salvaguardia del patrimonio ambientale e archeologico dal territorio con le esigenze di finanziabilità degli interventi, con le indicazioni del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei e nel nuovo quadro della viabilità regionale e autostradale che interesserà anche la nostra zona.

Si dovrà prevedere un efficiente sistema di trasporto urbano che colleghi le frazioni e i quartieri tra loro e con il centro storico oltre che con i servizi di interesse pubblico.

Dovrà trattarsi di un sistema di trasporto sostenibile, che utilizzi combustibili alternativi e che sia quindi anche utile ad affrontare i problemi legati all'inquinamento atmosferico.

Gli obiettivi strategici che, in particolare, l'Amministrazione Comunale propone si possono così sintetizzare:

- favorire le scelte di sviluppo del Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale, sia in ambito di PTCP che di PATI, per creare, da una parte, una efficiente alternativa al trasporto pubblico su gomma e dall'altra una significativa decongestione della S.R.10;
- prevedere quattro parcheggi di almeno 400 posti ai quattro angoli del Centro Storico per togliere da piazze e marciapiedi l'ingombro permanente delle auto in sosta;
- individuare la più opportuna soluzione per una viabilità ovest che liberi il centro dal traffico di transito e per fluidificare la viabilità nei quartieri ad est del centro storico;

- creare la rotatoria all'ingresso est della città, dove la confluenza delle due strade più importanti crea continui ingorghi di traffico;
- prevedere la stazione delle autocorriere in un sito ben accessibile, e non in un'area marginale, in grado di costituire un punto di incontro e di socializzazione, sicuro e ben attrezzato, come perno di un efficiente servizio di trasporto pubblico;
- favorire la mobilità interna, come sistema di trasporto, a basso costo tra Centro e Frazioni e come articolata offerta di un'alternativa all'uso individuale dell'auto;
- il recupero del tratto urbano della Padana Inferiore, come necessario asse di scorrimento Sud, oggi ridotto a lentissima corsia di accesso ai vari supermercati;
- realizzare una rete coordinata di piste ciclabili che mettano in relazione i quartieri e le frazioni con il centro (in particolare Prà, Este Nuova e Meggiaro, Schiavonia (con collegamento di via Bosco con il nuovo sottopasso di via Boscocrosare), Viale dell'Industria collegandolo al centro lungo, l'argine del canale Bisatto, Deserto tramite la realizzazione di un sottopassaggio ciclopedonale sull'attuale strada regionale che colleghi la via di accesso della nuova RSA con via Restara);
- prevedere percorsi naturalistici urbani o periurbani anche in prospettiva di una diversa valorizzazione turistica della Città. Saranno coltivate intese con Amministrazioni locali ed enti al fine di realizzare piste ciclabili di valenza turistico-ricreativa intercomunale che raccordino i territori confinanti e inseriscano la nostra rete di piste ciclabili in percorsi più articolati in area Parco o nella Bassa Padovana (raccordo con le Pesare di Baone, con Ospedaletto, l'Anello ciclabile pedecollinare, il collegamento tra le città murate della Bassa, il sistema S.Caterina-Gorzone-Adige);
- creare interconnessioni delle piste ciclabili con una rete di percorsi naturalistici che, partendo dal centro storico consentano di entrare in contatto con il multiforme patrimonio ambientale che si estende dalla pianura ai Colli;
- prevedere la valorizzazione del percorso (oggi abbandonato al degrado) che dall'arco del Falconetto sale a villa del Principe, del percorso che dalla zona Mulini di via Restara giunge alla frazione di Pra', del percorso che dal ponte di San Pietro giunge alla zona Sostegno, del percorso che dalla zona Peep sale verso Calaone.

2.2. IL QUADRO CONOSCITIVO

Il quadro conoscitivo raggruppa i dati forniti dagli enti preposti, sviluppati sulla base dei relativi tematismi, organizzati in file SHP o raster come descritto dagli atti di indirizzo, senza apportare alcuna modifica allo stato di fatto, ma utilizzandone direttamente il metadato.

I dati riferiti all'intero territorio risultano collegati al confine comunale.

Le informazioni consegnate in formato raster o pdf risultano trattati come immagini.

2.3. GLI OBIETTIVI DI PROGETTO

Gli obiettivi che il P.R.G. si era dato sono tutt'ora in gran parte condivisibili anche a livello di P.A.T. .

In particolare:

- difesa del suolo e dell'ambiente tramite un'attenta valutazione delle indicazioni contenute nella strumentazione superiore al P.R.G.; l'obiettivo viene raggiunto con l'individuazione di norme che salvaguardino i valori culturali e assistenziali e la previsione di un migliore utilizzo delle risorse, considerando produttivo il territorio agricolo sotto gli aspetti aziendali e le caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche.
- si individuano gli edifici con valenza storico ambientale, prevedendo per questi norme atte al loro recupero anche con ridefinizione d'uso, che certamente potranno e/o dovranno essere diverse da quelle agricole.
- difesa dei Centri storici attraverso la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione, prevedendo interventi specifici al fine di recuperare il patrimonio degradato o utilizzato in modo improprio.
- valutazione degli ambiti residenziali in relazione alle nuove esigenze abitative e con riguardo prioritario agli insediamenti nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione e/o all'interno dei centri edificati; connessioni dell'espansione insediativa in modo da incentivare la formazione di aree verdi.
- riqualificazione dell'insediato urbano mediante la localizzazione di servizi e/o destinazioni d'uso che contribuiscano al riordino dei luoghi urbani.

- riqualificare sia le aree produttive, che le attività produttive sparse, quale elemento di notevole importanza per il territorio in questione.
- riorganizzare il sistema della viabilità tramite la riqualificazione della rete stradale esistente con la creazione di spazi a traffico limitato e/o intercluso ed il ricorso ad un idoneo sistema di arredo generale. Si ricercano i percorsi atti alla circolazione ciclo-pedonale, sia per consentire la mobilità all'interno dei centri, che per l'uso del tempo libero.
- dotazione di Norme Tecniche che consentano una chiara elaborazione del Piano degli Interventi.

Considerando lo stato del territorio, il problema che esso deve affrontare è quello della ricomposizione ambientale e del governo sul territorio, ma anche una ricucitura dei tessuti residenziali e produttivi con l'inserimento di aree per la dotazione di servizi all'interno del tessuto urbano.

Si tratta insomma di rispondere all'esigenza di riconoscibilità e salvaguardia della valenza storico-ambientale dei luoghi e della loro relazione con i segni naturali ed artificiali emergenti del territorio, cercando di porre le premesse per il recupero del tessuto sociale attraverso le necessarie condizioni di riqualificazione ambientale ed urbanistica.

Come già esplicitato, si assumono come questioni prioritarie e portanti della pianificazione comunale generale, la struttura storica degli insediamenti (nuclei urbani ed emergenze puntuali) ed il territorio aperto quale portatore di potenzialità, sia produttive (tramite l'uso a fini agricoli del suolo), sia paesaggistiche e ricreative, nell'ottica di un recupero e di una riappropriazione a fini sociali e ricreativi.

2.4. IL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento è stato condotto sulla base di alcune variabili che possono essere ricondotte ad alcuni grandi ordini di fattori:

- l'andamento demografico;
- l'evoluzione degli standard abitativi;

mentre

- la trasformazione d'uso di alcuni edifici;
- il riuso di una parte delle abitazioni attualmente non occupate;

- l'abbandono di una quota di quelle più vecchie e mal dotate;
risultano parametri che per il momento non consideriamo, ritenendoli trascurabili.

Per quanto riguarda la prima sezione (la popolazione), questa concorre a formare il fabbisogno attraverso il previsto andamento della natalità-mortalità (saldo naturale) e delle iscrizioni-cancellazioni (saldo sociale) che ha evidentemente come risultato finale la variazione della popolazione nei prossimi dieci anni.

La sezione comunque che riveste, anche dal punto di vista numerico, maggior importanza è senza dubbio, quella definita come "evoluzione degli standard abitativi".

In questo caso, infatti, si analizzano le previste riduzioni della dimensione media delle famiglie.

2.4.1.FABBISOGNO PER VARIAZIONE DELLA POPOLAZIONE.

Si riporta di seguito il movimento demografico degli ultimi dieci anni:

Anno	Popolazione residente al 31 Dicembre	Nati vivi	Morti	Immigrati	Emigrati	Famiglie residenti al 31 Dicembre	N. componenti per famiglia
1999	17.031	120	219	467	386	6.394	2,66
2000	16.987	139	172	423	434	6.446	2,63
2001	16.720	126	188	384	418	6.446	2,59
2002	16.709	126	200	448	385	6.535	2,56
2003	16.783	124	207	580	423	6.646	2,53
2004	16.807	136	183	554	483	6.698	2,51
2005	16.833	145	175	561	505	6.777	2,48
2006	16.868	130	168	536	463	6.833	2,47
2007	16.840	140	231	556	493	6.882	2,45
2008	16.940	148	214	677	511	6.977	2,43
2009	16.903	113	205	573	518	7.068	2,39

I dati riportati in tabella indicano una popolazione residente pressoché costante nel corso degli ultimi dieci anni che si attesta al di sotto dei 17.000 abitanti.

Le variazioni in crescita o in calo sono determinate prevalentemente dal saldo sociale in quanto il saldo naturale è costantemente negativo.

Prendendo a riferimento il decennio 2000-2009 non si evidenziano, quindi, dinamiche demografiche tali da prevedere incrementi demografici significativi.

Nell'ambito dimensionale di Piano appare comunque coerente ipotizzare un incremento teorico della popolazione, al fine di determinare le volumetrie per nuovi insediamenti, pari al 10% degli abitanti residenti.

2.4.2. FABBISOGNO PER EVOLUZIONE DEGLI STANDARD ABITATIVI

Con il termine "evoluzione degli standard abitativi", si intende la tendenza ad avere famiglie composte da un numero minore di componenti rispetto al passato.

Come possiamo osservare nella tabella dimensionale assistiamo ad un incremento del numero delle famiglie ma contemporaneamente si nota una diminuzione del numero di componenti per famiglia.

Ciò è oltremodo importante in termini di dimensionamento poiché significa che, qualora tale tendenza sia destinata a continuare nel tempo, a parità di popolazione sono necessarie più abitazioni.

Si espone di seguito il calcolo dimensionale proiettato al 2019:

Applicando le percentuali si avranno i seguenti dati:

F = numero famiglia

C = numero medio componenti per famiglia

F. 2000 = 6.446

F. 2009 = 7.068

C. 2000 = 2,63

C. 2009 = 2,39

Se, a questo punto, procediamo con la verifica del numero delle famiglie al 2019 otterremo:

$\log. F 2009 = \log. F 2000 + (10) \log K$

$(10) \log K = 0,040006239$

così:

$\log F 2019 = \log F 2009 + (10) \log K$

Si ottiene che:

F 2019 = n. 7.750 famiglie

Con un incremento rispetto al 2009 di n. 682 famiglie.

Resta da dimostrare, però, dal momento che nel decennio 2000 – 2009 vi è stato un decremento del numero medio dei componenti per famiglia, quale sarà la proiezione al 2019 rispetto al parametro medio regionale di 2,5 ab/famiglia.

Procedendo, quindi, con la proiezione al 2019 della media dei componenti si avrà:

$$\log. C 2009 = \log. C 2000 - (10) \log K$$

$$(10) \log K = \log. C 2000 - \log. C 2009$$

$$\log C 2019 = \log C 2009 - (10) \log K$$

$$C = 2,17$$

Il risultato attesta che la previsione del numero medio di componenti per famiglia al 2019 scenderà a 2,17 quindi al di sotto del parametro della media regionale (2,5) assunta come riferimento.

Pertanto l'incremento delle famiglie (n. 682) per il numero medio di abitanti per famiglia (2,17) da un numero di abitanti pari a n. 1.480.

Sulla scorta di quanto su indicato, considerando la popolazione residente al 2009 pari a circa 17.000 unità, appare, comunque, coerente dimensionare le previsioni di Piano in un incremento pari al 10% dei residenti attuali.

Ne consegue una volumetria residenziale pari a mc. 493.000 corrispondente a n.1.700 abitanti per 290 mc./ab.

Il valore di mc. 290/abitante emerge dal calcolo informatizzato effettuato da Abitat corrispondente alla volumetria del patrimonio edilizio esistente a destinazione abitativa al 2009 (mc. 4.925.172) diviso il numero di abitanti (n. 17.000).

Nota sul calcolo dimensionale:

L'incremento totale che risulta dai calcoli tiene conto dell'aumento effettivo di popolazione derivante dal saldo naturale e da quello migratorio, ma anche del fatto che una parte degli attuali nuclei familiari già insediati si divideranno, producendo una richiesta effettiva di volumetria residenziale superiore a quanto scaturisce dal solo incremento del numero di abitanti.

BISOGNA PERTANTO FARE ATTENZIONE A NON CONFENDERE L'EFFETTIVO INCREMENTO DEMOGRAFICO CON IL MOVIMENTO ED IL FABBISOGNO DELLA POPOLAZIONE GIA' RESIDENTE.

2.4.3. GLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)

2.4.3.1. Individuazione degli A.T.O.

L'art. 13/2 della L.R. 11/2004 detta i criteri, seppure sintetici, con i quali individuare gli ambiti territoriali omogenei del P.A.T. .

Il P.A.T. individua nel territorio considerato n. 5 ATO, i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, agricola, produttiva (secondaria e primaria), sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

Tali ATO sono :

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

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

Trattasi di 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 e i vigneti altamente di valore presenti.

A.T.O. 2 - Ambito di notevole valore storico-architettonico-ambientale.

Tale ambito ricade in parte all'interno del Parco dei Colli Euganei vigente. Riguarda il 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.

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

Riguarda la parte ovest del territorio comunale interessata da ambito agricolo pressoché integro ai piedi dei Colli Euganei; tale ambito è interessato da una vasta discarica a valenza intercomunale.

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

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

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

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.

2.5. LA CARTOGRAFIA

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Tavola 1 – Scala 1:10.000

La tavola n° 1 del P.A.T. è una tavola ricognitiva di tutti i vincoli gravanti sul territorio e derivanti dalle leggi vigenti in materia.

Carta delle invariati

Tavola 2 – Scala 1:10.000

La tavola n° 2 del P.A.T. raggruppa le risorse territoriali, idrogeologiche, idrauliche, paesaggistiche, agricolo-ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, ovvero i mezzi territoriali ed ambientali che costituiscono le basi della pianificazione territoriale.

Carta delle fragilità

Tavola 3 – Scala 1:10.000

La tavola n° 3 del P.A.T. riporta tutte le componenti che rendono problematica la trasformabilità del territorio relativamente alla qualità dei terreni, alla possibilità di alterare le fasce degli acquiferi, ed al rischio di dissesti idrogeologici.

Carta delle trasformabilità

Tavola 4 – Scala 1:10.000

La tavola n.4 del P.A.T. è la tavola conclusiva del processo di pianificazione del P.A.T.. In esse sono riassunte le linee strategiche progettuali e codificati i valori e le tutele del territorio.

2.6. INDICAZIONI QUANTITATIVE PROGETTUALI

Le quantificazioni degli ATO così come definite dalla citata circolare regionale (lett. b) devono essere contestualizzate alle specifiche regionali di cui alla circolare ex lettera g.

Per dimensionare i singoli A.T.O. si è operato come segue:

- si è proceduto all'aggiornamento speditivo della CTRN sulla base delle ortofoto disponibili;
- si è completato l'aggiornamento con l'aggiunta dell'edificato risultante dall'indagine diretta presso l'Ufficio tecnico;
- si è proceduto con il calcolo da CTRN delle superfici coperte delle singole destinazioni d'uso codificate nelle grafie della CTRN stessa;
- si è proceduto con il calcolo delle volumetrie residenziali.

2.6.1. IL CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DISAGGREGATO PER ATO

Il carico aggiuntivo è stato suddiviso per ogni singolo ATO.

La quantificazione dei volumi aggiuntivi, (relazionato al patrimonio edilizio esistente e comunque, in generale compreso nelle possibilità edificatorie ancora non sfruttate dei P.R.G. vigenti) conferma il criterio generale di contenimento delle espansioni residenziali e, quindi, di riconversione e di riuso dell'esistente e, in generale, di una priorità d'intervento sui suoli già compromessi delle Z.T.O. del P.R.G. .

A.T.O. 1 <i>Descrizione</i>						
Ambito di notevole valenza ambientale dei Colli Euganei						
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici			
			<i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>			
			Primari (10)	Secondari (20)		
Residenziale	mc	0				
Commerciale	mq	0				
Direzionale	mc	10.000	10.000			
Produttivo	mq	0				
Turistico	mc	10.000	1.500			
			Abitante teorico		n.	0
Totale			Aree per servizi		Abitanti teorici	
			<i>mq</i>		<i>numero</i>	
			11.500		0	

Dimensione complessiva dell'A.T.O. 1 mq. 15.074

A.T.O. 2 <i>Descrizione</i>						
Ambito di notevole valore storico-architettonico-ambientale.						
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici			
			<i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>			
			Primari (10)	Secondari (20)		
Residenziale	mc	261.000	9.000	18.000		
Commerciale	mq	20.000	20.000			
Direzionale	mc	10.000	10.000			
Produttivo	mq	10.000	1.000			
Turistico	mc	10.000	1.500			
			Abitante teorico		n.	900
Totale			Aree per servizi		Abitanti teorici	
			<i>mq</i>		<i>numero</i>	
			59.500		900	

Dimensione complessiva dell'A.T.O. 2 mq. 586.768

A.T.O.	3	<i>Descrizione</i>			
Ambito di notevole valore agricolo pedecollinare					
	Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici <i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>	
				Primari (10)	Secondari (20)
	Residenziale	mc	0		
	Commerciale	mq	0		
	Direzionale	mc	0		
	Produttivo	mq	0		
	Turistico	mc	0		
			Abitante teorico	n. 0	
			Aree per servizi	Abitanti teorici	
			<i>mq</i>	<i>numero</i>	
			0	0	
	Totale				

Dimensione complessiva dell'A.T.O. 3 mq. 53.169

A.T.O.	4	<i>Descrizione</i>			
Ambito centrale della produzione primaria e secondaria, compreso tra la ferrovia Monselice – Legnago e la nuova S.R. n.10					
	Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici <i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>	
				Primari (10)	Secondari (20)
	Residenziale	mc	87.000	3.000	6.000
	Commerciale	mq	30.000	30.000	
	Direzionale	mc	30.000	30.000	
	Produttivo	mq	300.000	30.000	
	Turistico	mc	10.000	1.500	
			Abitante teorico	n. 300	
			Aree per servizi	Abitanti teorici	
			<i>mq</i>	<i>numero</i>	
			100.500	300	
	Totale				

Dimensione complessiva dell'A.T.O. 4 mq. 128.704

A.T.O.		5		Descrizione	
Ambito di valore agricolo tipico dei paesaggi della bassa padovana					
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici <i>Per la residenza 30 mq/abitante</i>		
			Primari (10)	Secondari (20)	
Residenziale	mc	145.000	5.000	10.000	
Commerciale	mq	10.000	10.000		
Direzionale	mc	10.000	10.000		
Produttivo	mq	0			
Turistico	mc	10.000	1.500		
Abitante teorico			n.	500	
Totale		Aree per servizi		Abitanti teorici	
		<i>mq</i>		<i>numero</i>	
		36.500		500	

Dimensione complessiva dell'A.T.O. 5 mq. 95.780

2.6.2. LA SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU)

L'articolo 50 comma 1 lett. c. della L.R. 11/2004 definisce la metodologia per il calcolo, nel piano di assetto del territorio (P.A.T.), del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola definendo, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC) (art. 13/1f - L.R. 11/2004).

2.6.3. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA, IL CREDITO E LA COMPENSAZIONE URBANISTICA

La perequazione è entrata di diritto nei processi di pianificazione urbanistica, solo negli ultimi anni. La finalità della perequazione è quella di individuare un'equa distribuzione degli effetti derivanti dalla pianificazione urbanistica.

Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della

realizzazione degli interventi di trasformazione, individuati dal PI, che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004.

Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

2.6.4. RIFERIMENTI ALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

Il P.A.T. risulta redatto nel rispetto di quanto previsto dalla pianificazione di livello superiore, in particolare dal P.T.R.C. e dal P.T.C.P. nonché del PATI dell'Estense nel quale il Comune di Este è ricompreso.

Relativamente alla compatibilità con quanto previsto dal PATI dell'Estense si evidenzia che il contesto figurativo di Villa Rota è stato ridimensionato ridefinendone il perimetro in quanto il PATI aveva ricompreso in tale contesto una parte di territorio sul quale risultano inserite attività produttive in esercizio consolidate da molto tempo.

La nuova perimetrazione del contesto figurativo ricomprende tutto l'ambito dell'importante edificio storico garantendo, comunque, la salvaguardia della significativa valenza storico-architettonica-ambientale.

Si evidenzia, altresì, che per garantire una maggior salvaguardia di una parte del territorio comunale con il P.A.T. viene rimossa una indicazione di linea preferenziale di sviluppo produttivo che risulta inserita nel PATI.

2.6.5. LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A.T.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

Le norme di attuazione del P.A.T. esplicano le modalità per l'ottenimento di operazioni di tutela e di modifica congrue con le premesse culturali e sociali emergenti a livello nazionale, regionale, provinciale, comunale, così come espresse fasi conoscitive e propositive dello strumento urbanistico.

Le norme risultano redatte in osservanza della L.R. 23 aprile 2004, n.11.

2.6.6. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

La legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", prevede, all'art. 4 che *"al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e durevole ed assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, i Comuni, le Province e la Regione, nell'ambito dei procedimenti di formazione degli strumenti di pianificazione territoriale, provvedono alla valutazione ambientale strategica (VAS) degli effetti derivanti dalla attuazione degli stessi ai sensi della direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 (Direttiva del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente)"*.

La Valutazione Ambientale Strategica determina le modalità di controllo degli effetti ambientali significativi conseguenti all'attuazione del piano al fine, tra l'altro, di individuare tempestivamente gli impatti imprevisti ed essere in grado di adottare le opportune misure correttive, di mitigazione e compensazione.

2.6.7. LA COMPATIBILITA' IDRAULICA

Nello spirito della L.R. 11/2004 lo studio delle interconnessioni tra le previsioni urbanistiche e gli effetti sul territorio delle stesse assume un significato nuovo e sicuramente determinante nelle scelte pianificatorie.

La valutazione di compatibilità idraulica assieme alla Valutazione Ambientale Strategica rappresentano in tale contesto gli strumenti di verifica della compatibilità delle previsioni di piano con la tutela del territorio.

La Giunta Regionale con DGR 3637/2002 ha fornito le specifiche tecniche e le linee guida per la redazione della cosiddetta "compatibilità idraulica".

Sulla base di tali indirizzi è stato elaborato lo studio di compatibilità idraulica a supporto del P.A.T. in oggetto.

2.6.8. ELABORATI DEL P.A.T.

Il P.A.T è formato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1- carta dei vincoli e delle pianificazioni territoriali – scala 1:10000;

- Tav. 2- carta della invariante – scala 1:10000;
- Tav. 3- carta della fragilità – scala 1:10000;
- Tav. 4- carta della trasformabilità – scala 1:10000;
- Norme tecniche di attuazione;
- Quadro conoscitivo;
- Relazione tecnica;
- Relazione Sintetica;
- Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- Valutazione di compatibilità idraulica.