

COMUNE DI VILLA ESTENSE
Provincia di PADOVA



P.A.T.

RELAZIONE



IL SINDACO

Paolo OPPIO

IL SEGRETARIO

Dott. Francesco
MONTEMURRO

IL PROGETTISTA

Arch. Aldo MARANGON

PREMESSA.....	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	6
IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO	6
Il documento programmatico preliminare.....	6
Gli obiettivi contenuti nel documento preliminare	7
SISTEMA AMBIENTALE	7
Difesa del suolo	7
Paesaggio agrario.....	8
Paesaggio di interesse storico	10
SISTEMA INSEDIATIVO	10
Centri storici.....	10
Territorio rurale.....	11
Attività produttive	11
Settore turistico – ricettivo	12
Servizi	12
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	12
Viabilità e mobilità ciclabile e pedonale	12
Il Quadro Conoscitivo	12
Gli obiettivi di progetto.....	13
Il dimensionamento	14
Fabbisogno per variazione della popolazione	16
Fabbisogno per evoluzione degli standard abitativi.....	16
Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)	19
Individuazione degli A.T.O.	19
ATO 1 – Ambito afferente al contesto dei servizi dell’Estense.....	19
ATO 2 – Ambito del sistema dell’ambiente rurale integro	20
La cartografia	20
Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	20
Carta delle invarianti.....	20
Carta delle fragilità.....	21
Carta delle trasformabilità	21

Indicazioni quantitative progettuali	21
Il carico insediativo aggiuntivo disaggregato per ATO.....	22
La Superficie Agricola Utilizzata (SAU).....	23
Riferimenti alla pianificazione di livello superiore.....	24
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)	24
LA COMPATIBILITA' IDRAULICA.....	25
ELABORATI DEL P.A.T.	25

PREMESSA

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

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il comune di Villa Estense è situato in provincia di Padova.

Il Comune di Villa Estense conta circa 2.400 abitanti con più di 850 nuclei familiari.

Situato a nord dell'Adige confina con i comuni di Este a nord, Vighizzolo ad ovest, Sant'Urbano e Vescovana a sud, Granze e Sant'Elena ad est. Pur essendo situata nell'entroterra Villa Estense si trova a pochi chilometri dalla statale SS16 *Adriatica* e dalla autostrada A13, della quale i più vicini caselli autostradali sono Monselice verso nord e Boara verso sud.

NOTE STORICHE

Le prime testimonianze dell'abitato originario di Villa Estense sono documentate da alcuni ritrovamenti di epoca romana, rimase attivo fino alla caduta dell'Impero Romano. Con le invasioni barbariche se ne persero le tracce fino al ritrovamento del precedente toponimo, **Villa di Villa**, nome con il quale l'abitato era conosciuto sino al 1867. Esso compare nel 1077 nell'elenco dei beni di conferma dell'imperatore Enrico IV ad Ugo e Folco I d'Este. Da questa data i riferimenti all'abitato si susseguono legati a successive donazioni e conferme; il 4 dicembre 1139 nella donazione di Azzo e Folco I d'Este al Monastero di Santa Maria delle Carceri, il 12 aprile 1140 in una donazione del Marchese Bonifacio allo stesso Monastero, nel 1148 in una conferma di Papa Lucio II su possedimenti di Santa Tecla D'Este, il 19 aprile 1177 in un'altra conferma dell'imperatore Federico Barbarossa al Monastero di Santa Maria della Vangadizza. Da quest'ultimo documento si determina l'allora estensione della pieve, la quale comprendeva gli abitati di Carmignano, Passiva, Ancarano, Corezzo e Finale, come confermato da un successivo documento recante la transazione tra Azzo VII d'Este ed il comune di Padova. Nel luogo dove ora sorge l'attuale parrocchiale nel XIII secolo vi era una canonica di Sant'Andrea retta dai Portuensi e

successivamente un monastero dell'ordine dei Benedettini di cui si trova traccia in una decima papale del 1297.

Tra i monumenti e luoghi di culto di significativa valenza storico- architettonica si segnalano :

Chiesa di Santa Colomba e Sant'Andrea: Edificata su una preesistente chiesa dedicata a **Sant'Andrea** risalente al **XVII secolo** assunse la funzione di parrocchiale incorporando la dedica di **Santa Colomba** originariamente assegnata ad un edificio religioso scomparso. L'ultima testimonianza di quest'ultimo risale ad un rialzo del terreno che recava una croce in trachite a sua memoria. L'attuale aspetto, d una sola **navata** e sette altari, si deve ad una ricostruzione operata all'inizio del **XIX secolo**, quando il senato della **Repubblica di Venezia** con un decreto del **27 aprile 1793** cedette agli abitanti la parrocchiale oramai fatiscente. Il campanile risale al **1894** ed edificato su quello precedente abbattuto nel **1865**. Accanto alla vecchia costruzione vi era un Oratorio di Sant'Antonio dei Pellegrini con annesso ospedale gestito dalla **Fraglia dei Batù**.

Chiesa di Santa Maria del Pilastro: i documenti la danno esistente già nel XVI secolo e diretta dai Carmelitani di Venezia e Padova.

Chiesa di Santa Rantua: situata in località Grompa, è stata edificata nella prima volta nel 1364 per volere di Ubertino da Grompo e ristrutturata più volte negli anni sino a raggiungere l'odierno aspetto nel XVI secolo. Probabilmente deve il nome ad una storpiatura di Santa Rotunda.

Oratorio di Santa Giustina: annesso alla Villa Descalzi, Trevisan-Rovere, Fornasiero, in località Mottarelle, anch'esso risalente al XVI-XVII secolo.

Palazzo Sanbonifacio, Ardit: di proprietà della famiglia Sanbonifacio, venuta in possesso di alcuni terreni attorno a l'allora Villa di Villa a seguito del matrimonio con una figlia della famiglia Terzi priva di discendenza maschile. Di stile neoclassico l'edificio è contornato da un ampio giardino abbellito da statue e da mura con cancelli in ferro battuto. Il cancello d'ingresso è fiancheggiato da due pilastri sormontati da due statue raffiguranti guerrieri.

Palazzo Valentinelli: precedente sede municipale.

Villa Descalzi, Trevisan-Rovere, Fornasiero: sita in località Mottarelle, la costruzione è risalente al XVI-XVII secolo e sorta su una preesistente rocca.

Villa Grompo-Pigafetta, Bettanin detta **Il Paradiso**: edificio risalente al tardo XVII secolo sito in località Grompa, in prossimità dell'argine sinistro del canale Mesina, che risulta essere l'ampliamento di una precedente costruzione del XVI secolo. È costituito da un

corpo centrale con funzioni abitative e due barchesse laterali che avevano originariamente funzione di abitazione dei lavoratori e di stalla, le quali racchiudono un'ampia corte. La parte centrale è abbellita da un piccolo pronao recante lo stemma del casato. Verso la fine del XVIII secolo venne costruito un ulteriore edificio dalla facciata completamente porticata destinata unicamente ad attività agricole.

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Villa Estense è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Veneto in data 3/9/1985 con D.G.R.V. n. 4419

IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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 Villa Estense con Delibera n. 1 del 13/2/2009, successivamente rettificata con delibera di C.C. n. 14 del 29/04/2010.

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 in data 2/10/2008.

Successivamente agli incontri pubblici sono pervenuti n. 33 contributi al Documento Preliminare; il contenuto di tali contributi è stato tale da non richiedere la modifica e/o integrazione del documento preliminare.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 79 del 16/12/2008 è stata chiusa la concertazione sul documento programmatico preliminare del PAT.

Gli obiettivi contenuti nel documento preliminare

Riportiamo di seguito i punti fondamentali del documento preliminare che risultano gli obiettivi del Piano nella stesura del PAT:

SISTEMA AMBIENTALE

Risorse Naturalistiche e Ambientali

Il Piano di Assetto del Territorio relativamente al SISTEMA AMBIENTALE provvede 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 L.R. 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Nel territorio comunale di Villa Estense è individuato una importante Zona di Protezione Speciale denominata "Bacino Valgrande-Lavacci".

Difesa del suolo

Il PAT definisce le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico, le aree esondabili e conseguentemente provvede a:

1. individuare le invarianti di natura geologica, geomorfologica e idrogeologica;
2. individuare gli interventi di miglioramento e riequilibrio ambientale da realizzare;
3. integrare i contenuti del P.T.R.C. e del P.T.C.P., nonché del PATI, definendo le azioni volte a ridurre il livello dell'eventuale rischio sismico negli insediamenti esistenti ed in quelli di futura realizzazione;
4. 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;
5. accertare la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio;
6. verificare la conformità ai piani e programmi della protezione civile.

Il Comune ha già assunto una ipotesi di accordo con il competente Consorzio di Bonifica per la creazione di bacini di laminazione.

Nell'unità territoriale Gorzon Inferiore, della superficie di 10.063 ettari completamente a bonifica meccanica, sono presenti 6 centri abitati: due di questi, Este e Solesino, presentano un certo impatto dal punto di vista idraulico dal momento che in esso insistono agglomerati urbani di rilevante entità oltre ad una serie di attività artigianali ed industriali, mentre risultano di modeste dimensioni le zone urbanizzate di Sant'Urbano, Villa Estense, Granze e Sant'Elena.

Il centro abitato di Villa Estense scola le acque meteoriche in tre distinti ricettori e precisamente: lo scolo Valgrande Ramo Est che raccoglie i contributi meteorici dell'area posta ad ovest della Strada Provinciale 41; lo scolo Villa che drena la parte urbana confinata fra le due Strade Provinciali n 41 e 86, ubicato a sud-ovest ed, infine, lo scolo Ancarani che riceve le acque della parte nord.

Sono state pertanto individuate tre potenziali aree di laminazione poste rispettivamente lungo gli scoli consortili Valgrande Ramo Est (area "11"), Villa (area "12") ed Ancarani (area "13") aventi ciascuna una superficie stimata pari a circa 5.000 mq con capacità potenziale cadauna di invasare 8.000 mc.

Paesaggio agrario

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

la salvaguardia delle attività agricole anche di modeste dimensioni_in relazione anche dei valori che piccole realtà rappresentano 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".

Qualora negli ambiti agricoli di significativo rilievo ambientale sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove e incentiva anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

In particolare verranno incentivate le attività in ambito rurale quali le fattorie didattiche, gli impianti di acquacoltura con annessa attività di pesca sportiva.

Il PAT detta, inoltre, criteri indirizzati a interventi di miglioramento o per la dismissione delle attività produttive (secondarie e terziarie) in zona impropria.

Un ambito di rilevante valenza ambientale è la Zona di Protezione Speciale denominata "Bacino Valgrande-Lavacci".

L'Amministrazione Comunale pone tra gli obiettivi del Piano di Assetto del territorio comunale una significativa valorizzazione del sito mediante l'attuazione di un corretto e programmato piano di gestione.

Un piano di gestione aspira alla conservazione e, laddove necessario, anche al ripristino di ecosistemi e popolazioni nel loro ambiente naturale, concentrando i propri sforzi anche sulla conservazione degli ecosistemi nei quali talune specie (e varietà coltivate o razze di animali domestici) hanno sviluppato le loro caratteristiche distintive.

La conservazione in situ richiede talvolta un'integrazione mediante iniziative supplementari ex situ.

Pertanto un piano di gestione si propone di:

favorire e sostenere la conservazione delle peculiarità dei vari ecosistemi presenti nel sito; mantenere in uno stato soddisfacente di conservazione le dimensioni, la struttura, la distribuzione e l'evoluzione delle specie selvatiche naturalmente presenti nel sito e sostenere piani di rigenerazione delle specie più minacciate; conservare il pool genico delle specie selvatiche e prevenire i processi di erosione genetica.

Il piano di gestione individuerà gli interventi da attuarsi per il raggiungimento di obiettivi a breve, medio e lungo termine.

Nell'ambito di una corretta ed efficace strategia gestionale il progetto di valorizzazione dovrà prevedere una individuazione di:

- area destinata a servizi;
- area destinata a parco didattico;
- area destinata a parco naturale;
- area destinata a riserva naturale.

Il Piano di Assetto del Territorio detta tutte le direttive e le prescrizioni per la tutela del sito.

Paesaggio di interesse storico

Il PAT, per il paesaggio storico detta indicazioni per il PI relativamente a:

edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e i relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale; **nello specifico Villa S.Bonifacio, Palazzo De Scalzi, Villa Paradiso e l'Oratorio S.Rantua.**

parchi e giardini di interesse storico architettonico;

sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate;

viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale;

sistemazioni agrarie tradizionali (i filari alberati, ecc.).

SISTEMA INSEDIATIVO

Centri storici

Si riconfermano i Centri Storici del PRG vigente, prevedendo criteri per la classificazione degli edifici e degli spazi scoperti.

Il PAT detta indirizzi per riqualificare i complessi storici.

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.

Insedimenti ed aree urbane

Relativamente al Sistema Insediativo il P.A.T.:

- verifica l'assetto fisico funzionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane;
- individua, quindi, delle opportunità di sviluppo residenziale e dei servizi connessi, in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo;
- stabilisce il dimensionamento delle nuove previsioni per A.T.O.;

definisce gli standard urbanistici, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale, da realizzarsi anche attraverso il sistema della perequazione e/o il sistema del credito edilizio;

precisa le modalità di applicazione della perequazione urbanistica, della Compensazione e del Credito Edilizio.

Territorio rurale

Per il territorio rurale il P.A.T./P.A.T.I. 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.

Attività produttive

Il PAT definisce i criteri per l'individuazione, in sede di P.I., delle attività produttive/commerciali ubicate in zona impropria da confermare, bloccare e trasferire e le modalità di intervento.

Prevede il recupero, anche a mezzo del credito edilizio e della compensazione urbanistica e per mezzo di riqualificazione/riconversione e riqualificazione urbanistico/ambientale degli insediamenti dismessi o obsoleti.

Prevede l'incentivazione, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/04, per la delocalizzazione di attività produttive insediate in zona impropria in prossimità dei centri.

Per le attività produttive, inoltre, il PAT:

recepisce i contenuti strategici del P.A.T.I. ;

- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali in sintonia con indirizzi e prescrizioni del P.T.R.C.;

- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria.

Relativamente al settore produttivo verrà attuato un ampliamento della attuale area produttiva con utilizzazione dell'esistente strada di lottizzazione e la realizzazione del collegamento con la S.P. n.15 (Via Arzeron).

Settore turistico – ricettivo

Il PAT promuove 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., dando indicazioni al PI per:

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;

la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata.

Servizi

Il PAT detta indirizzi per l'individuazione ed il potenziamento dei principali servizi a scala locale.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Viabilità e mobilità ciclabile e pedonale

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale il PAT 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 PAT dà indicazioni per l'attuazione degli obiettivi assunti con il documento preliminare.

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.

Gli obiettivi di progetto

Gli obiettivi che vengono definiti dal PAT, già ricompresi nel paragrafo dedicato al Documento preliminare, vengono di seguito, sommariamente, riassunti:

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.

Riqualificazione sia delle aree produttive, che delle attività produttive sparse, quale elemento di notevole importanza per il territorio in questione.

Riorganizzazione del sistema della viabilità tramite la riqualificazione della rete stradale esistente con la creazione di spazi a traffico limitato ed il ricorso ad un idoneo sistema di arredo generale, in osservanza di quanto dettato dal PATI. Si dettano indirizzi per la ricerca di 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 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.

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 maldotate

risultano parametri che per il momento non consideriamo rilevanti nel territorio di Villa Estense.

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.

Fabbisogno per variazione della popolazione

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

Anno	Popolazione residente al 31 Dicembre	Famiglie residenti al 31 Dicembre	N. componenti per famiglia
2000	2406	Dato non disponibile	---
2001	2423	Dato non disponibile	---
2002	2408	Dato non disponibile	---
2003	2411	882	2,73
2004	2407	885	2,72
2005	2402	885	2,71
2006	2424	889	2,72
2007	2434	901	2,70
2008	2389	908	2,63
2009	2344	891	2,63

Riprendendo quanto detto in precedenza circa l'andamento della natalità nei prossimi dieci anni si ritiene che questa possa essere trascurata in quanto la popolazione residente risulta stabile nell'ultimo decennio.

E' opportuno mettere in evidenza che il completamento totale delle previsioni di PRG vigente, già da parecchi anni, ha fatto sì che il comune di Villa Estense non abbia soddisfatto richieste di incremento di abitazioni e quindi di nuova popolazione residente.

Ai fini del dimensionamento del PAT, si ritiene di considerare l'incremento fisiologico della popolazione che si può ipotizzare nel 10% della popolazione attuale; ne consegue abitanti $2.344 \times 10\% =$ Abitanti n. 235.

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 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.

Il parametro medio regionale è di 2,5 abitanti per famiglia.

Se consideriamo la popolazione residente pari a 2.344 abitanti e la suddividiamo per il parametro medio regionale di 2,5 ab/famiglia ne consegue il dato di 937 famiglie.

Se a questo numero andiamo a detrarre le famiglie esistenti (937 – 891) avremo n. 46 famiglie derivanti dalla suddivisione dei nuclei familiari.

Pertanto l'incremento delle famiglie (n. 46) per il numero medio di abitanti per famiglia (2,5) da un numero di abitanti teorici pari a n. 115.

Nel calcolo dimensionale, però vanno considerati anche i fattori di seguito riportati, previsti peraltro da disposizioni ministeriali:

edifici residenziali in aree non-idonee (esondabili, in prossimità degli argini dei corsi d'acqua, ecc.);

movimenti migratori con particolare riguardo alla nuova area produttiva.

Fattore a)

La verifica ha determinato che ci sono circa 20 edifici in tale condizione.

Prevedendo che nei futuri 10 anni circa il 50% degli stessi potrebbero essere dismessi, ne deriva che si rende necessario recuperare volumi per 10 famiglie (20 edifici x 50% = 10 edifici corrispondenti ad altrettante famiglie).

Pertanto il numero di famiglie (n. 10) per il numero medio di abitanti per famiglia (2,5) da un numero di abitanti teorici pari a n. 25.

Fattore b)

Il Comune ha in previsione lo sviluppo della zona produttiva posta in prossimità del capoluogo.

La dimensione è di 25.000 mq. La superficie fondiaria viene ipotizzata nel 75% dell'intera superficie; si avrà una quantità di mq. 18.750 che potranno dar luogo a circa 15 lotti produttivi.

Per singolo lotto consideriamo una media di n. 4 addetti; si avrà un totale di n. 60 addetti. Si può presumere che almeno il 50% degli stessi voglia trovar localizzazione abitativa vicino al posto di lavoro, quindi in Villa Estense; ne deriva che ci sarà la necessità di recuperare spazi residenziali per almeno 30 addetti corrispondenti ad altrettante famiglie. Pertanto il numero di famiglie (n. 30) per il numero medio di abitanti per famiglia (2,5) da un numero di abitanti teorici pari a n. 75.

Riepilogando si potranno avere nei futuri 10 anni nel territorio comunale le seguenti condizioni:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------|
| 1. Per incremento demografico | abitanti n. 235 |
| 2. Per suddivisione nuclei familiari | abitanti n. 115 |
| 3. Per fattore a) | abitanti n. 25 |
| 4. Per fattore b) | abitanti n. 75 |

La sommatoria porterà ad avere una quantità di abitanti teorici pari a n. 450.

Gli abitanti di cui ai punti 2 e 3 su riportati (n.115 e n.25) è uguale a n.140 abitanti che risultano già residenti nel territorio. Ne deriva che abitanti n.450 – n.140 da un risultato di n. 310 nuovi abitanti.

I nuovi abitanti (n.310) rispetto agli abitanti attuali residenti (n.2.344) corrispondono ad un incremento pari al 13,22% ben al di sotto delle soglie medie considerate per il territorio padovano.

Ai fini dimensionali del PAT si considera il parametro medio regionale di mc. 220/ab.

Pertanto il volume necessario per soddisfare le esigenze comunali sarà di mc. 99.000 pari ad abit. 450 x mc/abit. 220 su aree messe a disposizione sulla superficie agricola trasformabile.

Della quantità di mc. 99.000, quantificati per i futuri 10 anni, il PRG non mette a disposizione alcuna volumetria in quanto le previsioni di espansione residenziale dello stesso risultano tutte completamente attuate.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

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 PAT.

Il PAT individua nel territorio considerato n. 2 ATO, i quali fanno riferimento a contesti omogenei caratterizzati da connotazioni specifiche del territorio con prevalente valenza ambientale, storica, residenziale, produttiva (secondaria e primaria), sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo.

Tali ATO sono :

ATO 1 – Ambito afferente al contesto dei servizi dell'Estense

ATO 2 – Ambito integro del sistema dell'ambiente rurale

ATO 1 – Ambito afferente al contesto dei servizi dell'Estense

E' il nucleo centrale del territorio comunale e a confine con il Comune di Este dove sono maggiormente localizzate le residenze non agricole, le aree a servizi ed una edificazione lungo le strade con urbanizzazioni primarie presenti. Gli obiettivi che il PAT si pone sono di:

- Salvaguardia del territorio naturalistico e ambientale alle spalle dell'edificato;
- Riqualificazione e recupero degli insediamenti storici;
- Salvaguardia e sviluppo delle notevoli attività minori presenti nel territorio;
- Salvaguardia di ambienti agricoli non ancora compromessi;
- Riordino di brani agricoli significativi;
- Ampliamento del polo scolastico comunale;
- Riqualificazione della zona produttiva secondaria-terziaria;
- Previsione di un'ampia forestazione ciò al fine di creare una grossa ed importante centralità naturalistica nel territorio comunale.

ATO 2 – Ambito del sistema dell'ambiente rurale integro

Il succitato ATO riguarda l'area esterna al centro edificato, caratterizzato dalla Valenza Ambientale-Naturalistica determinata da un sito con scarsa edificazione, adibito quasi esclusivamente a spazi di uso agricolo dove è ancora esistente la lettura dei segni della bonifica agraria. Gli obiettivi che il PAT si pone sono di:

- salvaguardia del territorio naturalistico e ambientale, dei corsi d'acqua e del loro intorno;
- riqualificazione e recupero degli insediamenti storici con particolare riguardo all'ambito della "Grompa";
- riordino di brani agricoli significativi;
- salvaguardia di ambiti agricoli non ancora compromessi;
- osservanza degli indirizzi e prescrizioni richiamati in premessa degli ATO e da indicazioni specifiche delle "Azioni strategiche" e dei "Valori e tutele" di cui alla tavola 4 ed alle presenti norme;
- attenzione particolare sarà posta al sito dei "Lavacci".

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 essa sono riassunte le linee strategiche progettuali e codificati i valori e le tutele del territorio.

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.

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. .

ATO 1

Carico insediativo aggiuntivo

<u>Residenziale</u>	mc	95.000
<u>Commerciale</u>	mq	0
<u>Direzionale</u>	mq	0
<u>Produttivo</u>	mq	0
<u>Turistico</u>	mc	0

Abitanti teorici

n.	432
----	-----

ATO 2

Carico insediativo aggiuntivo

Residenziale	mc	4.000
Commerciale	mq	0
Direzionale	mq	0
Produttivo	mq	0
Turistico	mc	0

Abitanti teorici

n.	18
----	----

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 (PAT), 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).

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.

Riferimenti alla pianificazione di livello superiore

Il PAT 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 nel quale il Comune di Villa Estense è ricompreso.

Le norme tecniche di attuazione del PAT

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.

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 24

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.

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 PAT in oggetto.

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;

Relazione sintetica;

Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);

Valutazione di compatibilità idraulica.