



COMUNE DI ALBIGNASEGO

*Piano
Assetto
Territorio*

Sindaco:
arch. Massimiliano BARISON

Assessore all'Urbanistica:
Filippo GIACINTI

Progettista
arch. Giuseppe CAPPOCHIN

Studio Agronomico
dr. agr. Giovanni SARTORI

Studio Geologico
dr. geol. Pier Andrea VORLICEK

Valutazione Compatibilità Idraulica:
ing. Michele FERRARI



ELABORATO

A.8

Relazione di progetto

Albignasego, gennaio 2013



INDICE

<u>1. - Premessa</u>	4
<u>2. - La pianificazione urbanistica del Comune di Albignasego</u>	5
<u>3. - Il P.A.T. nella nuova legge urbanistica regionale 11/04</u>	9
<u>4. - Il Piano di Assetto del Territorio quale “Piano strategico strutturale”</u>	10
<u>5. - Il Documento preliminare</u>	11
<u>6. - I valori del P.A.T.</u>	12
<u>7. - Il percorso di redazione del P.A.T.</u>	13
<u>8. - Gli strumenti per la redazione del P.A.T.</u>	14
8.1 Il Quadro Conoscitivo	14
8.2 Concertazione e consultazione	16
8.3 Il Rapporto Ambientale	19
8.4 Elaborati del P.A.T.	21
<u>9. - I caratteri della popolazione</u>	22
9.1 Consistenza e dinamica della popolazione	22
9.2 Il movimento naturale della popolazione (1970÷2011)	25
9.3 Il movimento sociale della popolazione (1970÷2011)	25
9.4 Il saldo totale della popolazione (1970÷2011)	25
9.5 La presenza di cittadini stranieri	26
9.6 Caratteri strutturali della popolazione	26
9.6.1 Indice di giovinezza	27
9.6.2 Indice di vecchiaia	27
9.6.3 Indice di composizione	28
9.7 Distribuzione territoriale e modello insediativo	29
9.8 I caratteri delle famiglie	29
9.9 La popolazione attiva	30
<u>10. -I caratteri dell’abitare</u>	31
10.1 Abitazioni: aspetti generali	31
10.2 Le condizioni abitative alla data dei censimenti	31
10.3 Titolo di godimento	33
10.4 Abitazioni: analisi dell’affollamento	34
<u>11. -I temi emergenti dell’abitare</u>	35
11.1 Il patrimonio edilizio esistente – una ricchezza diffusa	36
11.2 Gli effetti della dispersione residenziale	37
11.3 Mutamenti sociali e diversificazione della condizione abitativa	37
11.3.1 Assi portanti della domanda	37
<u>12. -Calcolo del fabbisogno edilizio teorico</u>	37
12.1 Fabbisogno edilizio residenziale	37
12.2 Il patrimonio non utilizzato	39
12.3 La stima del fabbisogno di alloggi	39
12.4 Parametro edilizio per abitante teorico	39
12.5 Stima del fabbisogno edilizio residenziale complessivo	40
12.6 Fabbisogno edilizio produttivo	40
<u>13. -Il progetto del P.A.T.</u>	40
13.1 Introduzione	40

13.2	Principali obiettivi	41
13.2.1	Utilizzo del territorio	41
13.2.2	Sistema ambientale e difesa del suolo	42
13.2.3	Zona agricola	42
13.2.4	Paesaggio urbano	43
13.2.5	Sistema insediativo residenziale	43
13.2.6	Centri storici	44
13.2.7	Quartieri e frazioni	44
13.2.8	Sistema insediativo produttivo	45
13.2.9	Contenimento energetico ed energie alternative	45
13.2.10	Sistema infrastrutturale, connettivo urbano e percorsi ciclopedonali	45
13.3	Strumenti innovativi di attuazione del P.A.T.	45
13.3.1	Perequazione urbanistica	46
13.3.2	Credito edilizio e compensazione urbanistica	47
13.3.3	Accordi pubblico-privati	47
13.3.4	Accordi di programma	48
13.4	Metodologia operativa	48
13.5	Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile	49
14.	<u>-Gli elaborati del P.A.T.</u>	50
14.1	Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto (tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale)	50
14.2	Invarianti (tav. A.2 “Carta delle Invarianti”)	51
14.2.1	Invarianti di natura geologica	51
14.2.2	Invarianti di natura paesaggistico-ambientale	51
14.2.3	Invarianti di natura storico-monumentale e architettonico-testimoniale	51
14.2.4	Invarianti di natura agricolo-produttiva	51
14.3	Fragilità (tav. A.3 “Carta delle fragilità”)	51
14.4	Trasformabilità (tav. A.4 “Carta della trasformabilità”)	52
14.4.1	Suddivisione del territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)	53
15.	<u>-L’impianto normativo</u>	58
16.	<u>-Gli A.T.O. e il dimensionamento</u>	58
16.1	A.T.O. n° 1 – San Tommaso – San Lorenzo – Ferri	59
16.2	A.T.O. n° 2 – Sant’Agostino	62
16.3	A.T.O. n° 3 – Mandriola	65
16.4	A.T.O. n° 4 – San Giacomo	67
16.5	A.T.O. n° 5 – Lion	70
16.6	A.T.O. n° 6 – Carpanedo	73
16.7	A.T.O. n° 7 – Zona produttiva	76

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI ALBIGNASEGO

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

RELAZIONE DI PROGETTO

1. - Premessa

La legge regionale 23 aprile 2004 n° 11 “Norme per il governo del territorio” con i relativi atti di indirizzo, recependo le direttive della Comunità Europea, che pongono come azione prioritaria la protezione della salute umana e l'accorta e razionale utilizzazione delle risorse naturali, ha avviato un radicale processo di cambiamento e di innovazione che riguarda sia le modalità e le procedure della pianificazione del territorio, sia le caratteristiche e i contenuti delle strumentazioni urbanistiche-territoriali, articolando il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in strumenti strutturali e operativi.

Con la suddetta legge, il legislatore regionale, facendo propri i mutamenti culturali e la sensibilità ambientale, nonché i nuovi indirizzi legislativi che altre regioni avevano già adottato, ha sostanzialmente modificato il metodo tradizionale di affrontare la materia urbanistica, ridefinendo non solo le funzioni ed i compiti amministrativi, ma introducendo nuovi strumenti, modi e criteri di pianificazione, per governare in modo sostenibile il sistema insediativo territoriale.

La separazione della dimensione strutturale del Piano (programmatica e generale, di durata medio-lunga, conformativa del territorio (ma non dei suoli) rappresentata dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), da quella operativa (selettiva e concorrenziale delle previsioni generali, di durata quinquennale, conformativa dei suoli) rappresentata dal Piano degli Interventi (P.I.), favorisce un avanzamento della cultura urbanistica, finalizzato a svincolare il P.A.T. da ogni carattere regolativo e conformativo in generale, con particolare riferimento ai diritti edificatori.

In sostanza, il P.A.T. è lo strumento che definisce le strategie per la realizzazione della “nuova città”, indica gli obiettivi da raggiungere, in coerenza con la pianificazione sovraordinata (P.T.C.P. e P.T.R.C.) e, attraverso la valutazione ambientale strategica (V.A.S.), ne misura gli impatti che questi avranno con l'ambiente e le eventuali compensazioni che dovranno essere attuate per migliorare la qualità della vita.

Il P.A.T. costruisce, quindi, il progetto della città futura, nel rispetto e valorizzazione dell'ambiente naturale.

Il nuovo modello di Piano non cancella il regime immobiliare privato, ma ne riduce concretamente gli effetti negativi prodotti dai vecchi P.R.G..

Il Piano riformato consente, nella sostanza, di eliminare quelle prescrittività del P.R.G. che attribuivano ai privati i diritti edificatori a tempo indeterminato, risolvendo alla radice l'iniqua

condizione dell'urbanistica italiana relativa alla validità quinquennale delle previsioni pubbliche contro quelle a tempo indeterminato di quelle private.

Le scelte strategiche del P.A.T. vengono rappresentate, all'avvio della sua progettazione, come indicazioni di principio, nel "Documento Preliminare" sottoposto anche al processo partecipativo di concertazione e consultazione.

2. - La pianificazione urbanistica del Comune di Albignasego

A livello puramente informativo vengono di seguito elencati i principali strumenti di pianificazione generale che nel tempo si sono succeduti e che hanno maggiormente condizionato lo sviluppo urbanistico comunale.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 60 in data 10 luglio 1969 il Comune di Albignasego ha adottato il suo primo Piano Regolatore Generale restituito, senza approvazione, dal Consiglio Superiore dei LL.PP. con nota n° 1978 del 14 marzo 1972.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 25 del 4 luglio 1974 il Comune di Albignasego ha revocato la precedente delibera di adozione del P.R.G. riadattandone uno nuovo, modificato rispetto al precedente, approvato con D.G.R.V. n° 3430 in data 4 agosto 1977.

Successivamente sono state adottate le seguenti varianti:

- 1) P.R.G. variante aree produttive, con deliberazione di C.C. n° 140 in data 16 luglio 1981;
- 2) P.E.E.P. nucleo 3, con deliberazione di C.C. n° 102 in data 22 luglio 1983 approvato con delibera di G.R.V. n° 2309 del 27 aprile 1984;
- 3) P.R.G. variante 2, con deliberazione di C.C. n° 265 in data 22 dicembre 1983, approvata con deliberazione di G.R.V. n° 3280 in data 18 giugno 1985;
- 4) P.P. comunale, con deliberazione di C.C. n° 111 in data 13 luglio 1984, approvata con deliberazione di G.R.V. n° 342 in data 28 gennaio 1986;
- 5) P.I.P. variante P.R.G. nucleo 1, con deliberazione di C.C. n° 19 in data 1 marzo 1988, approvata con deliberazione di G.R.V. n° 7818 in data 1 dicembre 1988;
- 6) P.R.G. variante parziale 1, con deliberazione di C.C. n° 18 in data 1 marzo 1988, approvata con deliberazione di G.R.V. n° 7817 in data 1 dicembre 1988;
- 7) P.R.G. variante parziale 2, con deliberazione di C.C. n° 30 in data 12 marzo 1990, approvata con deliberazione di G.R.V. n° 4292 in data 30 luglio 1991;
- 8) P.R.G. variante L.R. 11/87, con deliberazione di C.C. n° 31 in data 12 marzo 1990;
- 9) P.R.G. variante parziale 3, con deliberazione di C.C. n° 87 in data 30 settembre 1996, approvata con deliberazione di G.R.V. n° 1965 in data 3 giugno 1997;
- 10) P.R.G. variante parziale 4, con deliberazione di C.C. n° 77 in data 22 luglio 1997;
- 11) P.R.G. variante parziale 6, con deliberazione di C.C. n° 78 in data 17 settembre 1998;
- 12) P.R.G. variante parziale 7, con deliberazione di C.C. n° 88 in data 29 settembre 1998;
- 13) P.R.G. variante parziale lavori prolungamento via Cadorna, con deliberazione di C.C. n° 68 in data 28 giugno 1999;
- 14) P.R.G. variante parziale N.T.A. e R.E., con deliberazione di C.C. n° 72 in data 26 giugno 1999;
- 15) P.R.G. variante parziale riguardante viabilità e aree interesse pubblico, con deliberazione di C.C. n° 87 in data 7 agosto 1999;
- 16) P.R.G. variante parziale criteri installazione impianti distribuzione carburanti, con deliberazione di C.C. n° 81 in data 7 agosto 1999;
- 17) P.R.G. variante parziale 4/99, con deliberazione di C.C. n° 88 in data 7 agosto 1999, approvata con deliberazione di G.R.V. n° 1594 in data 11 aprile 2000;

- 18) P.R.G. variante parziale N.T.A. e norme R.E., con deliberazione di C.C. n° 130 in data 10 novembre 1999;
- 19) P.R.G. variante parziale realizzazione archivio ampliamento Uffici comunali, con deliberazione di C.C. n° 6 in data 14 febbraio 2000;
- 20) P.R.G. variante parziale rettifica e allargamento Vic. S. Giacomo, con deliberazione di C.C. n° 10 in data 22 febbraio 2000;
- 21) P.R.G. variante parziale real. raccolta stradale Vic. Boito e Vic. Tartini, con deliberazione di C.C. n° 11 in data 22 febbraio 2000;
- 22) P.R.G. variante parziale esecuz. Piazza di Carpanedo, con deliberazione di C.C. n° 37 in data 18 aprile 2000;
- 23) P.R.G. variante parziale lavori ampliamento impianto depurazione 40.000/ab., con deliberazione di C.C. n° 103 in data 29 settembre 2000;
- 24) P.R.G. variante parziale lavori ampliamento e sistemazione aree a parco e gioco (loc. Carpanedo), con deliberazione di C.C. n° 106 in data 29 settembre 2000;
- 25) P.R.G. variante parziale lavori costruzione e risistemazione marciapiedi II stralcio, con deliberazione di C.C. n° 143 in data 27 dicembre 2000;
- 26) P.R.G. variante parziale lavori realizzazione centro raccolta rifiuti, con deliberazione di C.C. n° 147 in data 27 dicembre 2000;
- 27) P.R.G. variante parziale per aree residenziali, con deliberazione di C.C. n° 136 in data 6 dicembre 2000, e n° 3 e 4 in data 7 febbraio 2001;
- 28) P.R.G. variante parziale, con deliberazione di C.C. n° 30 in data 6 giugno 2001;
- 29) P.R.G. variante parziale e costruzione e risistemazione marciapiedi II stralcio, con deliberazione di C.C. n° 43 in data 27 giugno 2001;
- 30) P.R.G. variante parziale, con deliberazione di C.C. n° 42 in data 27 giugno 2001;
- 31) P.R.G. variante al P.R.G., con deliberazione di C.C. n° 3 del 2002 per le zone produttive.

Con deliberazione di G.R.V. n° 1341 del 7 maggio 2004 è stata approvata la variante generale ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85.

Con deliberazione di G.R.V. n° 1137 del 18 marzo 2005 la variante generale è stata approvata definitivamente ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85.

Successivamente sono state adottate le seguenti varianti:

- 1) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 71 del 30 settembre 2002, approvata con delibera di C.C. n° 89 del 28 novembre 2002 (pista ciclabile da p.zza del Donatore a via Mario);
- 2) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 77 del 30 settembre 2002, approvata con delibera di C.C. n° 93 del 28 novembre 2002 (sistemazione spazio urbano via Europa, via S. Tommaso);
- 3) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 82 del 15 ottobre 2002, approvata con delibera di C.C. n° 107 del 23 dicembre 2002 (pista ciclabile Lion-Capoluogo);
- 4) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 64 del 23 settembre 2003, approvata con delibera di C.C. n° 79 del 4 dicembre 2003 (sistemazione di via S. Francesco);
- 5) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 65 del 23 settembre 2003, approvata con delibera di C.C. n° 77 del 4 dicembre 2003 (sistemazione di via S. Tommaso);

- 6) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 66 del 23 settembre 2003, approvata con delibera di C.C. n° 78 del 4 dicembre 2003 (sistemazione di via S. Tommaso);
- 7) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 57 del 30 luglio 2004, approvata con delibera di C.C. n° 71 del 14 settembre 2004 (modifica alle Norme Tecniche di Attuazione);
- 8) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 70 del 14 settembre 2004, approvata con delibera di C.C. n° 95 del 30 novembre 2004 (sistemazione di via Tintoretto);
- 9) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 103 del 20 dicembre 2004, approvata con delibera di C.C. n° 18 del 20 febbraio 2005 (sistemazione di via S. Tommaso);
- 10) Variante parziale ai sensi del 3° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 15 del 24 febbraio 2005, esame osservazioni con delibere di C.C. n° 92 del 21 dicembre 2005 e n° 90 del 15 novembre 2007, approvata con delibera di G.R.V. n° 4147 del 30 dicembre 2008 (nuove zone periurbane);
- 11) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 16 del 24 febbraio 2005, approvata con delibera di C.C. n° 26 del 24 maggio 2005 (modifica elaborati tecnici del P.R.G.);
- 12) Variante parziale ai sensi del 9° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 17 del 24 febbraio 2005, esame osservazioni con delibera di C.C. n° 91 del 21 dicembre 2005, approvata con delibera di C.C. n° 04 del 20 febbraio 2007 (zone residenziali di completamento e perturbane);
- 13) Variante parziale approvata con delibera di C.C. n° 19 del 24 febbraio 2005 (modifica fasce di rispetto cimitero Capoluogo e Lion – legge 166 del 1 agosto 2002, art. 28);
- 14) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 27 del 24 maggio 2005, approvata con delibera di C.C. n° 51 del 29 agosto 2005 (modifica elaborati tecnici del P.R.G. art. 18 L.R. 15/04);
- 15) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 31 del 24 maggio 2005, approvata con delibera di C.C. n° 87 del 21 dicembre 2005 (pista ciclabile Mandriola-Sant'Agostino);
- 16) Variante parziale approvata con delibera di C.C. n° 65 del 29 settembre 2005 (modifiche al Regolamento Edilizio);
- 17) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 88 del 21 dicembre 2005, approvata con delibera di C.C. n° 06 del 30 gennaio 2006 (rotonda di via Vespucci);
- 18) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 95 del 21 dicembre 2005, approvata con delibera di C.C. n° 25 del 20 marzo 2006 (modifica alle Norme Tecniche di Attuazione);
- 19) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 06 del 20 febbraio 2007, approvata con delibere di C.C. n° 49 del 26 giugno 2007 e n° 62 del 25 luglio 2007 (modifica alle Norme Tecniche di Attuazione e al Regolamento Edilizio);
- 20) Variante parziale approvata con delibera di C.C. n° 39 del 15 maggio 2007 (modifiche al Regolamento Edilizio);
- 21) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 83 del 27 settembre 2007, approvata con delibera di C.C. n° 91 del 15 novembre 2007 (riassetto idraulico 1° stralcio);
- 22) Variante parziale approvata con delibera di C.C. n° 41 dell'11 luglio 2008 (modifica della fascia di rispetto cimiteriale del cimitero del Capoluogo, Regio Decreto 1265/1934 e s.m.i. art. 338);

- 23) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 49 del 31 luglio 2008, approvata con delibera di C.C. n° 75 del 30 settembre 2008 (intervento di manutenzione straordinaria ed asfaltatura di via Treviso);
- 24) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 50 del 31 luglio 2008, approvata con delibera di C.C. n° 74 del 30 settembre 2008 (realizzazione parcheggio lungi via Europa e contestuale sistemazione del marciapiede);
- 25) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 adottata con delibera di C.C. n° 86 del 28 ottobre 2008, approvata con delibera di C.C. n° 2 del 5 marzo 2009;
- 26) Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale “Z.T.O. F2/27”, approvato con delibera di G.R.V. n° 2133 del 2 agosto 2005;
- 27) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettere g), h), i) adottata con delibera di C.C. n° 23 del 28 aprile 2009, approvata con delibera di C.C. n° 46 del 30 luglio 2009 (area per attrezzature di interesse comune n° 71 in fregio a via Risorgimento);
- 28) Proposta di rettifica alla delibera di G.R.V. n° 4147 del 30 dicembre 2008 per le controdeduzioni alla osservazione n° 74 della variante al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n° 15 del 24 febbraio 2009 (revocata con delibera di C.C. n° 40 del 21 maggio 2010 – var. n° 33);
- 29) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera b) adottata con delibera di C.C. n° 57 del 28 settembre 2009, approvata con delibera di C.C. n° 97 del 16 dicembre 2009 (da zona F3 “aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” a zona F1 “aree per l’istruzione con numerazione 2 – scuola materna” in località Mandriola);
- 30) Integrazione e modifica al vigente Regolamento Edilizio adottata con delibera di C.C. n° 5 del 28 gennaio 2010, approvata con delibera di C.C. n° 28 del 30 aprile 2010;
- 31) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera l) adottata con delibera di C.C. n° 16 del 18 marzo 2010, approvata con delibera di C.C. n° 38 del 21 maggio 2010 (modifiche al Regolamento Edilizio);
- 32) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera a) adottata con delibera di C.C. n° 15 del 18 marzo 2010, approvata con delibera di C.C. n° 37 del 21 maggio 2010 (ambito P.U.A. Z.T.O. C2/21, modifica del perimetro del P.U.A. Z.T.O. C2/21);
- 33) Revoca con delibera di C.C. n° 24 del 28 aprile 2009 e variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera i) adottata con delibera di C.C. n° 40 del 21 maggio 2010, approvata con delibera di C.C. n° 6337 del 28 settembre 2010 (trasposizione cartografica di vicolo Nino Bixio);
- 34) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera g) adottata con delibera di C.C. n° 62 del 28 settembre 2010, approvata con delibera di C.C. n° 8437 del 21 dicembre 2010 (realizzazione rotatoria tra via S. Leopoldo, via Don A. Schiavon e via Petrarca);
- 35) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera d) adottata con delibera di C.C. n° 66 del 28 settembre 2010, approvata con delibera di C.C. n° 85 del 21 dicembre 2010 (ampliamento del cimitero di Carpanedo);
- 36) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera d) adottata con delibera di C.C. n° 67 del 28 settembre 2010, approvata con delibera di C.C. n° 86 del 21 dicembre 2010 (ampliamento del cimitero di Lion);
- 37) Variante parziale adottata con delibera di C.C. n° 64 del 28 settembre 2010, approvata con delibera di C.C. n° 83 del 21 dicembre 2010 (modifica al Regolamento Edilizio);
- 38) Variante parziale al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n° 82 del 21 dicembre 2010, approvata con delibera di C.C. n° 17 del 3 marzo 2011 (Regolamento Edilizio);
- 39) Variante parziale al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n° 42 del 29 giugno 2010, approvata con delibera di C.C. n° 62 del 10 agosto 2011 (località S. Lorenzo, via Milano. Z.T.O. C2/21);
- 40) Variante parziale al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n° 35 del 31 maggio 2011, presa d’atto di cui alla delibera di C.C. n° 57 del 10 agosto 2011, approvata con delibera di G.P. n° 215 del 20

- ottobre 2011 (intervento S.S. n° 16 “Adriatica” collegamento tra la tangenziale sud di Padova – Casello di Padova Sud e S.S. n° 16 “Adriatica” in Comune di Albignasego);
- 41) Variante parziale adottata con delibera di C.C. n° 43 del 29 giugno 2011, approvata con delibera di C.C. 59 del 10 agosto 2011 (integrazione al Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2011 con contestuale adozione di variante parziale al P.R.G.);
 - 42) Variante parziale al P.R.G. adottata con delibera di C.C. n° 60 del 10 agosto 2011, approvata con delibera di C.C. n° 75 del 10 novembre 2011 (Regolamento Edilizio approvato con delibera di C.C. n° 28 del 30 aprile 2010);
 - 43) Variante parziale adottata con delibera di C.C. n° 44 del 29 giugno 2011, approvata con delibera di C.C. n° 58 del 10 agosto 2011 (realizzazione di un parcheggio lungo via Roma);
 - 44) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettere a), g) adottata con delibera di C.C. n° 83 del 10 novembre 2011, approvata con delibera di C.C. n° 97 del 20 dicembre 2011 (ambito Z.T.O. D10/1 e viabilità via Roma e via Filzi);
 - 45) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera l) adottata con delibera di C.C. n° 76 del 10 novembre 2011, approvata con delibera di C.C. n° 96 del 20 dicembre 2011 (Norme Tecniche di attuazione – modifiche all’art. 25.8);
 - 46) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera g) adottata con delibera di C.C. n° 77 del 10 novembre 2011, approvata con delibera di C.C. n° 95 del 20 dicembre 2011 (realizzazione di marciapiedi lungo via Puccini e di una strada di collegamento tra via Puccini e via Verdi, rettifica delibera di C.C. n° 77/2011);
 - 47) Variante parziale ai sensi del 3° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera l) adottata con delibera di C.C. n° 89 del 13 dicembre 2011, presa d’atto di cui alla delibera di C.C. n° 14 del 20 marzo 2012 (realizzazione della viabilità principale di supporto alle zone produttive);
 - 48) Variante parziale ai sensi del 4° comma art. 50 L.R. 61/85 lettera l) adottata con delibera di C.C. n° 32 del 28 aprile 2012, approvata con delibera di C.C. n° 38 del 28 giugno 2012 (Regolamento Edilizio – modifica art. 36 bis).

3. - Il P.A.T. nella nuova legge urbanistica regionale 11/04

La nuova legge urbanistica regionale 11/04, accogliendo la distinzione tra pianificazione strutturale e pianificazione operativa, articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in strumenti strutturali e operativi.

Essendo il Comune di Albignasego aderente al P.A.T.I. tematico della CO.ME.PA., tali strumenti sono:

- il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), tematico della Comunità Metropolitana di Padova, strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato le scelte strategiche di interesse sovracomunale relative ai sistemi ambientale, difesa del suolo, servizi a scala sovracomunale, relazionale, infrastrutturale e della viabilità, produttivo, sostenibilità energetica, definitivamente approvato dalla Conferenza dei Servizi in data 18 luglio 2011 e ratificato dalla Giunta Provinciale con delibera n° 28389 in data 22 febbraio 2012;
- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), strumento di pianificazione comunale complementare al P.A.T.I., per la pianificazione strutturale delle scelte strategiche relative ai temi non di pertinenza del P.A.T.I.;
- il Piano degli Interventi (P.I.) contenente le disposizioni operative di cui all’art. 17 della L.R. 11/04.

Il P.A.T. e il P.A.T.I. sono piani a medio termine, redatti sulla base di previsioni decennali, volti a definire gli obiettivi generali strategici e l’assetto urbanistico del territorio, senza però produrre effetti sul regime giuridico degli immobili e cioè senza apporre alcun vincolo espropriativo.

E' uno scenario innovativo che impone nuovi sistemi di pianificazione, una nuova "cultura" in grado di interpretare le dinamiche in atto e di "progettare" il futuro valutando la compatibilità degli interventi rispetto alle risorse urbanistico-ambientali del territorio.

Il P.A.T. e il P.A.T.I. rappresentano quindi nel loro insieme un Piano Strategico in cui vengono individuate le nuove scelte in riferimento ai temi della progettazione, da sviluppare, da una parte, in coerenza con le direttive dei piani gerarchicamente sovraordinati e, dall'altra, dettando prescrizioni rivolte al successivo livello programmatico del P.I., coerentemente con le finalità dell'art. 2 della L.R. 11/04, con il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) promuovere e realizzare uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- b) supportare, anche attraverso politiche territoriali coordinate, il raggiungimento di un modello di sviluppo capace di preservare le risorse, di tutelare e ridare identità ai luoghi, di intensificare l'uso ed il recupero di attrezzature e infrastrutture esistenti, riducendo l'esigenza di nuova occupazione di suolo, elevando progressivamente la quota di superficie permeabile;
- c) tutelare le identità storico-culturali, mantenendo, migliorando e valorizzando i valori culturali e ambientali del territorio, da considerare anche come "asset" strategici per politiche di valorizzazione economica;
- d) tutelare e valorizzare l'attività agricola, il paesaggio rurale e le aree di importanza naturalistica;
- e) salvaguardare il territorio e gli abitanti dai principali rischi di dissesto idrogeologico;
- f) valorizzare i sistemi di gestione integrata nel campo delle acque, dei rifiuti, dell'energia e dei servizi alla popolazione ed alle attività produttive;
- g) sviluppare il sistema delle comunicazioni e ottimizzare la funzionalità degli attuali sistemi relazionali esistenti con l'obiettivo di favorire:
 - il raccordo e la promozione dei diversi ambiti territoriali;
 - la riduzione della lunghezza media degli spostamenti giornalieri delle persone;
 - la continuità dei percorsi locali;
- h) favorire il risparmio energetico e il contemporaneo impiego delle risorse energetiche rinnovabili.

Tali obiettivi verranno attuati secondo i seguenti indirizzi strategici rivolti al P.I.:

- adozione del modello attuativo della perequazione urbanistica pianificata e cioè uguale trattamento di tutte le proprietà coinvolte nel processo di trasformazione urbana che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto;
- marginalizzazione dell'esproprio come politica attuativa;
- superamento della logica quantitativa e parametrica di determinazione degli standard urbanistici e degli oneri di urbanizzazione, verso forme compensative più evolute e più congrue.

Il P.A.T. e il P.A.T.I. sono i contenitori delle grandi scelte strategiche, mentre nel P.I. si andranno ad individuare le aree specificatamente legate alla scala di dettaglio.

Con questa diversa ottica devono quindi essere letti e interpretati gli elaborati di Piano.

4. - Il Piano di Assetto del Territorio quale "Piano strategico strutturale"

La natura strategica-strutturale del P.A.T. deriva dalla componente di medio-lungo periodo del Piano che non costituisce immediata conformazione del territorio, se non per le aree gravate da vincoli ricognitivi, di vincolo ambientale e paesistico, normalmente sovraordinati, atemporali e non indennizzabili.

L'ossatura infrastrutturale e quella ambientale costituiscono il telaio portante su cui vengono indirizzate le opzioni e le scelte di assetto territoriale, nonché il quadro d'insieme di un progetto di sviluppo comunale integrato e sostenibile.

Questa impostazione dettata dalla L.R. 11/2004 tende a cambiare non solo la natura del Piano, che diventa generale e programmatica e il suo apparato normativo, che si apre agli orientamenti e agli indirizzi anche perequativi, ma soprattutto modifica le modalità di rappresentazione del Piano strutturale, il cui nuovo disegno abbandona i perimetri e lo zoning per tendere ad un disegno più iconografico e simbolico.

La programmaticità e la conseguente flessibilità del P.A.T. è incentrata su una figuratività in cui la struttura si articola per tessuti, reti ed ambiti, di medio-lungo periodo, che tende a conformare il territorio senza spingersi a conformare la proprietà, evitando che sulla base di quel disegno si creino attese speculative tra i proprietari.

Il P.A.T. rappresenta quindi un piano strategico volto ad assicurare il coordinamento delle direttive urbanistiche tenendo conto delle caratteristiche insediativo-strutturali, geomorfologiche, storico-culturali, ambientali e paesaggistiche comunali in cui vengono individuate le macroscelte in riferimento ai temi della progettazione.

E' uno scenario innovativo che impone nuovi sistemi di pianificazione, una nuova "cultura" in grado di interpretare le dinamiche in atto e di "progettare" il futuro valutando la compatibilità degli interventi rispetto alle risorse urbanistico-ambientali del territorio.

5. - Il Documento preliminare

La finalità di coinvolgere gli enti e associazioni economico-sociali alle scelte di pianificazione del territorio prevista dall'art. 5 della L.R. 11/04, avviene sulla base del "Documento Preliminare" approvato dalla Giunta Comunale in data 9 febbraio 2012, mediante il quale l'Amministrazione Comunale ha fatto il punto circa la situazione territoriale ereditata dal passato, ha verificato le tendenze in atto e disegnato le linee strategiche lungo le quali articolare le singole politiche settoriali, dando corpo al P.A.T. per le macro-previsioni ed al P.I. per le trasformazioni puntuali.

Il Documento Preliminare ha considerato la totalità del territorio comunale definendo in via preliminare, tenuto conto dello stato della pianificazione (P.T.R.C., P.T.C.P., P.A.T.I., P.R.G. e Piani di settore):

- le ipotesi di sviluppo sociale ed economico del Comune e le principali linee di assetto ed utilizzazione del territorio;
- le politiche di tutela e sviluppo delle parti del territorio comunale omogenee per caratteristiche di sistemi naturali e dei sistemi antropici, alla luce degli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale nonché dei limiti e delle condizioni d'uso e trasformazione del territorio;
- gli obiettivi di funzionalità, accessibilità e fruibilità del sistema insediativo, nonché di qualità urbana ed ecologico-ambientale da perseguire attraverso il sistema integrato della mobilità urbana;
- la rete delle principali infrastrutture e servizi per la mobilità di maggiore rilevanza in rapporto ai fabbisogni pregressi e futuri;
- i livelli di integrazione assegnati alle diverse modalità di trasporto urbano e le prestazioni che le infrastrutture devono garantire;
- le eventuali infrastrutture che necessitano di fasce di ambientazione;
- gli obiettivi quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale delle dotazioni territoriali esistenti e di quelle da potenziare;
- la dotazione e l'articolazione funzionale di standard ecologico-ambientali e relativi obiettivi da raggiungere nelle diverse parti del territorio urbano e perturbano;
- gli obiettivi generali e le politiche di tutela e qualificazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale;

- il fabbisogno complessivo e la consistenza insediativa, nelle diverse articolazioni funzionali, con l'indicazione generale delle quote da assegnare al territorio urbanizzato, e quello da sottoporre a sostanziali interventi di rigenerazione urbana e a quello da urbanizzare;
- gli obiettivi generali relativamente ai principali fatti urbani;
- la definizione dei principali strumenti economici per l'attuazione degli obiettivi del P.R.C. (accordi pubblico-privati, accordi di programma, perequazione e compensazione urbanistica, credito edilizio, ecc.).

Il "Documento Preliminare" corredato dal "Rapporto Ambientale Preliminare" è stato approvato, previa consultazione con le autorità ambientali, dalla Commissione Regionale V.A.S., con parere n° 59 del 14 giugno 2012.

6. - I valori del P.A.T.

Al di là delle mode urbanistiche, si è ritenuto opportuno dare evidenza ai valori su cui si fonda il P.A.T. del Comune di Albignasego, dal momento che non si tratta semplicemente di distribuire una certa quantità di diritti edificatori ai proprietari di beni immobili, ma di orientare le trasformazioni di Albignasego e del suo territorio verso un orizzonte condivisibile. Le finalità del P.A.T. sono perseguite sulla base dei seguenti valori:

- etica e sostenibilità
negli edifici residenziali e terziari si consuma un terzo dell'energia utilizzata nel sistema Paese: consumi legati al riscaldamento, al raffrescamento, all'acqua calda sanitaria e agli altri usi domestici (illuminazione, elettrodomestici).
Anche di recente la Commissione Europea ha confermato il ritardo accumulato dalla U.E. rispetto alla tabella di marcia verso il conseguimento del c.d. Pacchetto Clima – Energia, nonché la necessità che gli Stati Membri intensifichino gli sforzi per il risparmio energetico in quei comparti che presentano le maggiori potenzialità, vale a dire gli edifici ed i trasporti.
La stessa direttiva U.E. 31/2010 considera che "è necessario predisporre interventi più concreti al fine di realizzare un grande potenziale di risparmio energetico nell'edilizia, tutt'ora inattuato".
Ed è proprio in relazione alle carenze e soprattutto alle potenzialità del patrimonio edilizio esistente che il P.A.T. promuove la visione di un futuro sostenibile, favorendo la sobrietà degli stili di vita e l'utilizzo responsabile delle risorse, allo scopo di ridurre l'inquinamento e il consumo di suolo, incentivando la rigenerazione urbana e il recupero delle aree degradate e dismesse: abitare, spostarsi, produrre, consumare tutelando l'ambiente, promuovendo il risparmio energetico e l'utilizzo delle energie rinnovabili;
- identità e qualità architettonica
il P.A.T. sostiene il paesaggio della comunità, la riconoscibilità dei luoghi, prevedendo sotto il profilo strategico la riqualificazione degli spazi pubblici, favorendo la qualità architettonica degli edifici e dei quartieri, intesa come esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisce le esigenze di carattere funzionale (comfort, flessibilità, fruibilità, sicurezza, durata, risparmio energetico) ed estetico, posto a base della progettazione e della realizzazione delle opere e che garantisca il loro armonico inserimento nel paesaggio e nell'ambiente circostante;
- sussidiarietà
il P.A.T. promuove la sussidiarietà mediante:
 - la garanzia di trasparenza e partecipazione;
 - l'adozione di un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi rapportabili;
 - il coinvolgimento delle rappresentanze economico-sociali e delle associazioni a concorrere alla definizione degli obiettivi del P.A.T.;

- equità
il P.A.T. persegue l'equità sociale degli interventi, anche mediante la perequazione, il credito edilizio e la compensazione, con l'obiettivo di garantire:
 - una tendenziale indifferenza dei proprietari rispetto alle scelte di piano, indispensabile per assicurare una maggiore equità e conseguentemente una minore resistenza dei proprietari medesimi;
 - l'utilizzazione del cosiddetto meccanismo della compensazione volumetrica per acquisire al patrimonio pubblico, senza oneri di indennizzo, le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione;
 - l'utilizzazione della premialità edilizia con cui perseguire, a spese dei privati interessati, maggiori servizi, maggiore qualità architettonica, risparmio energetico e altre utilità per la collettività;
- efficienza
il P.A.T. incentiva le trasformazioni economiche promuovendo:
 - la qualità diffusa dei servizi collettivi e alla persona;
 - la gestione innovativa delle aree produttive;
 - le sinergie tra lo sviluppo urbano ed il sistema infrastrutturale;
 - la sussidiarietà delle relazioni tra pubblico e privato;
 - la connettività dei processi in rete, che mettono in relazione i mercati globali con la peculiarità e le eccellenze locali.

7. - Il percorso di redazione del P.A.T.

Il percorso di redazione del P.A.T. si è articolato nelle seguenti fasi:

1^A FASE – Elaborazione ed adozione da parte della Giunta Comunale del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale Preliminare

L'elaborazione del P.A.T. ha avuto inizio con la predisposizione del "Documento Preliminare" contenente, in particolare, gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il Piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato (P.T.R.C. e P.T.C.P.) e del Rapporto Ambientale Preliminare adottati dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 25 in data 9 febbraio 2012.

Il Rapporto Ambientale Preliminare è stato approvato dalla Commissione VAS con il parere n° 59 in data 14 giugno 2012.

Il Documento Preliminare e il Rapporto Ambientale Preliminare sono stati approvati dalla Giunta Comunale con delibera n° 120 del 9 novembre 2012.

2^A FASE – Confronto con enti e associazioni economiche e sociali

A seguito della sottoscrizione del Documento Preliminare e del Rapporto Ambientale Preliminare, e contestualmente all'attività di formazione del quadro conoscitivo, è stato avviato il confronto e la concertazione con gli altri Enti pubblici territoriali e Amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

L'Amministrazione Comunale ha altresì assicurato il confronto con le Associazioni economiche, sociali e ambientali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico, invitando tutti a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche del P.A.T..

3^A FASE – Elaborazione del P.A.T.

L'elaborazione del P.A.T. è stata effettuata tenendo conto:

- dello stato di fatto, non solo sotto il profilo meramente conoscitivo, ma, soprattutto, quale elemento propedeutico per una corretta programmazione urbanistica strutturale;
- dei contributi degli enti e associazioni, espressi negli incontri in data 23.02 e 09.10.2012, verificati e valutati;
- dell'articolato ed innovativo quadro normativo.

4^A FASE – Adozione e approvazione del P.A.T.

Il piano è adottato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/04, e depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali, chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta.

Trascorsi i termini per la formulazione delle osservazioni, il Piano adottato è trasmesso alla Provincia unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal Consiglio Comunale.

La Giunta Provinciale approva il Piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare:

- a) la compatibilità con il P.T.R.C. e con il P.T.C.P.;
- b) la coerenza con le scelte di assetto e di sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato;
- c) la tutela delle invariante di natura paesaggistica, ambientale, storico-mumentale e architettonico.

8. - Gli strumenti per la redazione del P.A.T.

8.1 Il Quadro Conoscitivo

La condizione di partenza, indispensabile per una corretta programmazione urbanistica, è la disponibilità di un quadro conoscitivo certo, aggiornato, aggiornabile.

A tale scopo il legislatore regionale ha stabilito che ogni Comune debba dotarsi, per la stesura dei nuovi strumenti di pianificazione, di un "Quadro Conoscitivo, inteso come un sistema informativo territoriale unificato e accessibile, al fine di disporre di elementi di conoscenza raffrontabili".

Considerata la complessità dei temi e degli argomenti da trattare, lo stesso legislatore ha demandato alla Giunta Regionale la predisposizione di uno specifico atto di indirizzo, indispensabile per una corretta raccolta ed elaborazione delle informazioni.

Con D.G.R. n° 3811 del 9 dicembre 2009 la Regione ha emanato le "specifiche tecniche per la formazione e aggiornamento delle banche dati ..." che costituiscono ora, di fatto, riferimento obbligatorio per i Comuni.

La formazione del Quadro Conoscitivo si è esplicitata nella forma e nei contenuti, coerentemente con le disposizioni regionali, secondo le caratteristiche di ogni singolo ambito, proponendo una lettura del territorio e delle sue componenti attraverso l'analisi delle seguenti matrici:

MATRICE A - CARTOGRAFIA

È stata aggiornata la C.T.R. con l'inserimento della nuova edificazione, viabilità ed idrografia, tramite il confronto con l'ortofotopiano, sopralluoghi diretti e documentazione fornita dall'U.T.C. (files di progetti pubblici e privati più rilevanti, lottizzazioni, OO.PP.). È stato assemblato il confine amministrativo comunale sulla base dei verbali sottoscritti con i Comuni contermini.

MATRICE C01 – INFORMAZIONI TERRITORIALI DI BASE

Si tratta della cartografia regionale numerica così come prodotta dalla Regione ed acquisita dal Comune per la redazione del P.A.T..

È stato inserito il catasto e il database dei tutti i fabbricati esistenti nonché la maglia infrastrutturale (comprese anche le informazioni relative ai centri abitati).

MATRICE C02 – ARIA

Sono stati raccolti i dati forniti dall'A.R.P.A.V. relativi alla qualità dell'aria ed alle emissioni inquinanti.

MATRICE C03 – CLIMA

Anche per questo tema sono stati utilizzati i dati forniti da A.R.P.A.V., per quanto attiene alla piovosità, alle temperature, all'anemometria, all'umidità relativa ed alla radiazione solare.

MATRICE C04 – ACQUA

I dati relativi alla matrice acqua provenienti da A.R.P.A.V. sono stati raccolti e uniformati alla codifica prevista dalla Regione Veneto. A questi sono stati aggiunti i dati del servizio idrico integrato (acquedotto, fognatura e sistema di depurazione) forniti dal C.V.S. (Centro Veneto Servizi).

MATRICE C05 – SUOLO E SOTTOSUOLO

Per gli aspetti geologici del Quadro Conoscitivo sono state assunte le informazioni del P.A.T.I. della CO.ME.PA., i rilievi disponibili presso il Comune; queste sono state integrate con rilievi diretti sul terreno.

I dati acquisiti hanno consentito di aggiornare ed integrare la conoscenza geologica ed agronomica del territorio e quindi di predisporre le carte:

- geologica;
- geomorfologia;
- idrogeologica;
- della copertura del suolo agricolo.

MATRICE C06 – BIODIVERSITÀ

Sono stati raccolti dati dalla Regione del Veneto e dalla Provincia, oltre alla acquisizione dei dati del P.A.T.I. della CO.ME.PA. e informazioni provenienti da pubblicazioni relative all'area del P.A.T..

Si è provveduto quindi all'inserimento delle banche dati regionali e all'approfondimento comunale con:

- l'individuazione nel territorio dei sistemi ecorelazionali, attraverso la schedatura dei corridoi ecologici e l'individuazione dei sistemi ecologici;
- analisi delle specie di flora e fauna.

MATRICE C07 – PAESAGGIO

L'atto di indirizzo regionale prevede che le classi di questo tema siano facoltative.

MATRICE C08 – PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO

Si è provveduto all'inserimento delle banche dati regionali e approfondimento comunale con l'inserimento dei centri storici di Lion e Carpanedo (presenti nell'Atlante dei centri storici), del patrimonio storico-architettonico comunale (ville venete in particolare). Sono state recuperate le schede dei vincoli esistenti presso la Soprintendenza.

MATRICE C09 – INQUINANTI FISICI

Sono stati acquisiti dall’A.R.P.A.V. i dati relativi alla matrice, provvedendo ad individuare, in particolare gli elettrodotti, relative fasce di rispetto, gli impianti di emissione di onde elettromagnetiche, le fonti di inquinamento rumoroso.

MATRICE C10 – ECONOMIA E SOCIETÀ

Si è provveduto all’inserimento delle banche dati regionali (in particolare il sistema statistico regionale) relative a:

- abitazioni, popolazione, stranieri, famiglie;
- mezzi di spostamento per recarsi sul luogo di lavoro o di studio;
- veicoli circolanti, rete trasporto pubblico locale, piste ciclabili, parcheggi esistenti;
- lavoro (occupazione e addetti);
- agricoltura (allevamenti, estensione superfici coltivate e S.A.U., produzioni tipiche)
- aziende a rischio di incidente rilevante;
- flussi turistici;
- dati energetici;
- produzione di rifiuti e dati sulla raccolta differenziata.

MATRICE C11 – PIANIFICAZIONE E VINCOLI

Questa matrice contiene i vincoli derivanti dal P.T.R.C. e dal P.T.C.P. vigente, nonché altre forme di tutela (S.I.C., Z.P.S., parchi regionali, zone archeologiche, vincolo idrogeologico, vincolo sismico, ecc.).

Inoltre contiene lo stato di attuazione del P.R.G. vigente a cui si è arrivati aggiornandone la cartografia con le varianti approvate dal Comune e con la zonizzazione dei P.U.A. approvati, passo fondamentale per una valutazione analitica della volumetria residua non ancora attuata.

Infine sono stati inseriti il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.) e il Piano di classificazione acustica.

Il Quadro Conoscitivo, come sopra evidenziato, è composto da una molteplicità di informazioni, tutte finalizzate alla conoscenza del territorio, ma utilizzabili e rappresentabili in modo specifico e particolare.

Al fine di non appesantire la lettura delle medesime si rinvia alla lettura completa del Quadro Conoscitivo contenuto nei supporti informatici facenti parte degli elaborati del P.A.T..

8.2 Concertazione e consultazione

Il Comune di Albignasego, coerentemente con l’art. 5 “Concertazione e partecipazione” della L.R. 11/04, al fine di garantire la trasparenza dei contenuti e delle modalità di realizzazione del Quadro Conoscitivo ha intrapreso un percorso partecipato, coinvolgendo tutti i portatori di interesse, nella definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dal P.A.T., allo scopo di raccogliere contributi utili e condivisi alla sua costruzione.

Ai vari incontri sono stati invitati i seguenti Enti ed Associazioni:

- Comuni confinanti (Padova, Ponte San Nicolò, Casalserugo, Maserà di Padova ed Abano Terme);
- Regione Veneto Dipartimento Urbanistica;
- Provincia di Padova;
- Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici;
- Soprintendenza ai beni archeologici;
- Istituto Regionale Ville Venete (I.R.V.V.);
- Consorzio di Bonifica “Bacchiglione”;
- Autorità d’ambito territoriale ottimale “A.T.O. Bacchiglione”

- Azienda U.L.S.S. n. 16;
- Unità di progetto Genio Civile di Padova;
- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Padova;
- A.R.P.A.V. Agenzia Regionale Per l'Ambiente del Veneto;
- C.V.S. (Centro Veneto Servizi);
- Protezione Civile;

e associazioni:

- Ordine degli Ingegneri di Padova;
- Ordine degli Architetti di Padova;
- Collegio dei Geometri di Padova;
- Ordine Dottori Agronomi e Forestali di Padova;
- ANCE Veneto;
- Lega Ambiente;
- Italia Nostra;
- W.W.F.;
- APINDUSTRIA;
- ASCOM;
- CONFESERCENTI;
- C.N.A. (Confederazione Nazionale Artigianato e piccole imprese);
- C.I.A. (Confederazione Italiana Agricoltori);
- C.C.I.A.A.P. (Camera di Commercio Industria Artigian. Agricolt. di Padova);
- UNINDUSTRIA;
- U.P.A. (Unione Provinciale Artigiani);
- Croce Rossa Italiana;
- A.C.L.I.;
- A.P.P.E. (Associazione Provinciale Pubblici Esercizi);
- C.G.I.L.;
- C.I.S.L.;
- U.I.L.;
- AGRITURIST;
- A.N.E.V. - Associazione Nazionale Energia del Vento;
- A.C.G.I. (Associazione Culturale Genitori Insegnanti);
- Associazione Amici della Bicicletta di Padova;
- ASD e APS Azzurra Eventi;
- Associazione Culturale di Animazione Teatrale "C'era ... c'è";
- Associazione Culturale Ferri;
- Associazione micologica Bresandola – Gruppo di Padova;
- Associazione Socioculturale di Volontari denominata "Comitato di quartiere Gli Amici del Baraccon";
- Circolo sportivo "Carpine";
- Poliedro;
- Pro loco di Albignasego;
- Sweet Basil A.P.S.;
- L.A.M. (Associazione Artistica Musicale Italiana);
- Associazione culturale "I fiori di Rita";
- Tractor Team A.T.T.E.;
- Associazione culturale Teatrortaet;

- Associazione culturale Mouge;
- Associazione Commercianti Artigiani di Albignese;
- Confederazione Italiana Agricoltori;
- Federazione Provinciale Coldiretti;
- Associazione Nazionale Alpini – Sezione di Padova – Gruppo di Albignese;
- Associazione Nazionale Carabinieri (A.N.C.) – Sezione di Maserà di Padova PD – Albignese;
- Associazione Nazionale Combattenti, reduci e simpatizzanti – Sez. di Albignese;
- A.D.S. “New Taurus”;
- A.S. San Marco C.A.S.A.;
- A.S.D. Cucciolo Sport;
- A.S.D. Jolly Club Pattinatori Albignese;
- A.S.D. Karate Albignese (ASKA);
- A.S.D. Pattinaggio Albignese;
- A.S.D. R.E.S. Ricerca Educazione Sport;
- A.S.D. U.S. S. Agostino;
- Associazione Sportiva Dilettantistica “Polisportiva Mandriola”;
- Associazione Sportiva Dilettantistica “Shin Gi Tai”;
- Associazione Sportiva Dilettantistica Gruppo Podistico Donatori di sangue Albignese”;
- Associazione Sportiva Dilettantistica Jupiter;
- Associazione Sportiva Dilettantistica Lion;
- Associazione Sportiva Dilettantistica Sport Team;
- Associazione Sportiva Dilettantistica Sporting Club San Giacomo;
- Centro Cinofilo Educativo “Amatori”;
- G.S. Cicli Morbiato Racing Bike;
- G.S. Olas – Associazione Sportiva Dilettantistica;
- Gruppo Danze Sportive “Andromeda”;
- U.S.D. San Lorenzo;
- ASD Albignese Volley;
- Associazione Dilettantistica Albignese Basket;
- Gruppo Danze Sportive Tip Tap Luana;
- Ass. Viet Tai Chi Italia;
- Tre Passi Avanti;
- Unione Sportiva Carpanedo;
- Associazione Movida;
- ASD Retrorunning.eu;
- Associazione Cacciatori Veneti – Sezione di Albignese;
- ASD GS Quickly;
- ASD Raso Danza;
- ASD Gattamelata Albignese;
- ASD Fly & Fantasy;
- ASD Gruppo Subacqueo Albignese;
- ASD e DI PS Il Salice;
- ASDL Il Sentiero;
- ASD Roll Club Scuola di Pattinaggio;
- ASD Vo Thuat Italia Academy;
- ASD Universitaria Albignese Calcio;
- ANMIL Comune di Albignese;
- Associazione Anziani Albignese;
- Associazione Club Alcolisti in trattamento “Il Sentiero”;

- Associazione Comunità Emmaus Padova;
- Associazione Italiana per la Donazione di Organi, tessuti e cellule (A.I.D.O.) – Albignasego;
- AUSER – Circolo ricreativo – culturale;
- Comitato Aiuti Campo Profughi di Grude;
- FIDAS – Padova (G.P.D.S.);
- Inagenda;
- Solaris Soc. COOP Sociale;
- Solifer Onlus;
- Ass. Spontanea S. Agostino;
- A.P.I.C.I. Associazione Provinciali Invalidi Civili e Cittadini Anziani;
- Associazione di promozione Sociale Mo.D.A.V.I. Futuro Pensato Gruppo del Veneto;
- Associazione Centro Antimobbing Padova;
- Associazione S. Croce Invalidi e Anziani;
- Associazione in Cammino con Ale;
- APS Kirikù;
- Rangers d’Italia;
- Parrocchie.

Il percorso di partecipazione si è svolto sostanzialmente in cinque fasi:

1. individuazione dei soggetti da coinvolgere e comunicazione di avvio della concertazione e consultazione;
2. illustrazione del Documento Preliminare, del Rapporto Ambientale Preliminare e del Quadro Conoscitivo;
3. fase di ascolto;
4. fase di sintesi tecnico-politica delle proposte/ricieste formulate;
5. delibera di chiusura della concertazione/consultazione.

La fase di concertazione con Enti e di consultazione con le Associazioni è stata effettuata con un doppio incontro, rispettivamente in data 23 febbraio 2012 e in data 9 ottobre 2012.

I contributi pervenuti, pertinenti al P.A.T. e ritenuti condivisibili non hanno inciso sui criteri informativi del medesimo e pertanto non sono state necessarie modifiche o integrazioni al Documento Preliminare approvato.

8.3 Il Rapporto Ambientale

La Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), introdotta nell’ordinamento europeo dalla Direttiva 2001/42/CE, si configura come un processo sistematico inteso a valutare le conseguenze ambientali delle azioni sul territorio proposte da piani e programmi secondo il principio di sostenibilità.

Numerose le azioni compiute dalla comunità internazionale nel cammino verso la sostenibilità:

- 1972 - Dichiarazione di Stoccolma sull’ambiente umano
- 1987 - Rapporto Brundtland – *“Il nostro futuro comune”* in cui la Commissione Mondiale su ambiente e sviluppo delle Nazioni Unite ha formulato una efficace definizione di sviluppo sostenibile: *“Lo sviluppo che è in grado di soddisfare i bisogni della generazione presente, senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri”*.
- 1992 - Rio De Janeiro – Conferenza delle Nazioni Unite su ambiente e sviluppo – Vertice della terra
- 1994 - Aalborg, Danimarca – Carta delle città europee per un modello sostenibile
- 1998 - La Convenzione di Aarhus
- 2000 - Firenze, Convenzione europea del paesaggio

In attuazione delle citate convenzioni la Comunità Europea ha emanato la Direttiva 2001/42/CE (22 giugno 2001) concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull’ambiente e tra questi anche il P.R.C..

Il dettato della direttiva, sintetico ma molto efficace, è stato recepito dal nostro Paese con il D. Lgs. 152/06, poi modificato dal D. Lgs. 4/08.

La V.A.S., attraverso il Rapporto Ambientale, assolve al compito di verificare la coerenza delle proposte programmatiche e pianificatorie con gli obiettivi di sostenibilità.

Nel rapporto ambientale, allegato al P.A.T., sono descritte le informazioni sullo stato attuale dell'ambiente e delle risorse naturali, sociali ed economiche, presenti nel territorio comunale; sono inoltre individuate le criticità, le azioni da intraprendere per migliorare la condizione presente, le modalità con cui mettere in atto il piano nell'ottica di uno sviluppo sostenibile e quindi garantendo opportune mitigazioni a possibili effetti negativi sul territorio, mettendo in atto le necessarie risposte per prevenire o mitigare gli impatti negativi dell'attività umana.

La metodologia applicata è conforme al D. Lgs. 152/06 e s.m.i. di recepimento della Direttiva Comunitaria 42/CE/01 e agli artt. 4 e 46 della L.R. 11/04.

Coerentemente con la L.R. 11/04 sono state individuate le matrici ambientali di analisi raggruppando i diversi indicatori per settori omogenei. Le componenti ambientali individuate sono: aria, clima, acqua, suolo e sottosuolo, flora e fauna, biodiversità, paesaggio, uso agricolo, patrimonio culturale, architettonico e archeologico, salute umana, popolazione, beni materiali, pianificazione e vincoli.

Ciascuna di queste componenti è stata esplicitata in una serie di indicatori (tematismi) valutati in relazione alla loro qualità ambientale, importanza e, dove ritenuto necessario, anche in base alla vulnerabilità ovvero alla capacità che la componente ambientale ha di "riprodursi" e mantenersi sul territorio.

L'analisi dello stato attuale dell'ambiente è stato effettuato, come si evince dal rapporto ambientale, al quale si rimanda per gli approfondimenti, attraverso le analisi delle tredici componenti sopracitate.

Sulla scorta delle analisi dello stato attuale è stata stimata l'"Impronta Ecologica" del Comune di Albignasego, ossia l'impatto che la sua popolazione, attraverso i propri consumi globali esercita sul territorio comunale.

Dal rapporto ambientale si evince che l'impronta ecologica del Comune sia superiore a quella della Provincia di Padova, della Regione Veneto e a quella nazionale.

Mettendo in relazione gli indicatori/obiettivi della Direttiva Europea con gli scopi del P.A.T. di Albignasego, elencati al paragrafo 6 del rapporto ambientale, si osserva come, in generale, essi risultino in linea con le indicazioni dell'Unione Europea attraverso il progetto "Towards a local Sustainability Profile: European Common Indicators".

Si può affermare che i cinque obiettivi obbligatori siano tutti perseguiti attraverso il P.A.T. e che sia raggiunta anche la soddisfazione di alcuni obiettivi facoltativi.

Il sistema ambientale è protetto attraverso la tutela delle risorse naturalistiche e ambientali sul territorio e la salvaguardia del territorio rurale.

Al fine di contribuire alla diminuzione di gas serra e al miglioramento della qualità dell'aria il Piano promuove ed incentiva il contenimento del consumo energetico e lo sfruttamento di fonti di energia rinnovabile / alternativa.

Il miglioramento della mobilità locale è sostenuto da una politica di incentivazione all'uso di mezzi alternativi all'automobile (realizzazione di nuove piste ciclabili).

Nell'ottavo capitolo del rapporto ambientale sono stati definiti gli scenari di Piano alternativi e le prospettive di sviluppo territoriale in funzione delle scelte ipotizzate, mentre nei capitoli successivi sono stati stimati gli impatti del Piano sul territorio comunale, analizzando le diverse azioni di Piano e i loro effetti sulle componenti ambientali; è stato elaborato un confronto tra le alternative di Piano e

sono state espone le ragioni delle scelte operate applicando le mitigazioni previste in relazione alle dinamiche del P.A.T..

Infine, nel 15° capitolo del Rapporto, è stato illustrato come monitorare l'effettivo conseguimento degli obiettivi fissati.

8.4 Elaborati del P.A.T.

Il P.A.T. è formato:

A – Elaborati di progetto:

tav. A.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle Invarianti	sc. 1:10.000
tav. A.3 - Carta delle Fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della Trasformabilità	sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto Ambientale (V.A.S.)	
A.5.1 - Carta dello scenario 1	sc. 1:10.000
A.5.2 - Carta dello scenario 2	sc. 1:10.000
A.5.3 – Carta delle previsioni di pianificazione Comuni contermini	sc. 1:10.000
A.6 – Norme Tecniche	
A.7 – Banca dati alfanumerica e vettoriale (quadro conoscitivo)	
A.8 – Relazione di progetto	
A.9 – Sintesi non tecnica (V.A.S.)	

B – Elaborati di analisi:

B.1 – ANALISI URBANISTICHE

B.1.1 – Carta servizi esistenti (standard)	sc. 1:10.000
B.1.2 – Zonizzazione del P.R.G.	sc. 1:10.000
B.1.3 – Carta dei Valori e delle Criticità	sc. 1:10.000

B.2 – SETTORE PRIMARIO

B.2.1 – Carta di analisi del suolo e del paesaggio agrario	sc. 1:10.000
B.2.2 – Carta di analisi della S.A.U.	sc. 1:10.000
B.2.3 – Carta Allevamenti Zootecnici Intensivi	sc. 1:10.000
B.2.4 – Carta analisi sistemi ecorelazionali	sc. 1:10.000
B.2.5 – Caratteristiche agronomiche dei suoli	sc. 1:10.000
B.2.6 – Relazione caratteristiche agronomiche	

B.3 – VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

B.3.1 – Carta della rete idrografica e relative fasce	sc. 1:10.000
B.3.2 – Carta dei bacini idrografici e dei manufatti idraulici	sc 1:10.000
B.3.3 – Carta del rischio idraulico e delle previsioni urbanistiche	sc. 1:10.000
B.3.4 – Relazione	

B.4 – GEOLOGIA

B.4.1 – Carta Geomorfologica	sc. 1:10.000
B.4.2 – Carta Geolitologica	sc. 1:10.000
B.4.3 – Carta Idrogeologica	sc. 1:10.000
B.4.4 – Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica	

C - Verbali di individuazione del confine comunale tra il Comune di Albignasego e i Comuni di: Padova, Abano Terme, Maserà di Padova, Casalsèrugo e Ponte S. Nicolò.

D - Dichiarazioni:

D.1 – DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

D.2 – DICHIARAZIONE DI REALE UTILIZZO DEL TERRITORIO

D.3 – DICHIARAZIONE DI ASSENZA DI VARIAZIONI DI DESTINAZIONE RISPETTO AL P.R.G. VIGENTE E DI AUTORIZZAZIONI REGIONALI E/O PROVINCIALI

Tra gli elaborati costitutivi del P.A.T., come elencati al precedente comma del presente articolo, hanno valore prescrittivo i seguenti:

tav. A.1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale	sc. 1:10.000
tav. A.2 – Carta delle Invarianti	sc. 1:10.000
tav. A.3 - Carta delle Fragilità	sc. 1:10.000
tav. A.4 – Carta della Trasformabilità	sc. 1:10.000
A.5 – Rapporto Ambientale (V.A.S.)	
A.6 – Norme Tecniche	

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici prevale il testo normativo.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano evidenziati nella V.A.S., ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati a scala maggiormente dettagliata.

9. - I caratteri della popolazione

9.1 Consistenza e dinamica della popolazione

La popolazione complessiva del Comune di Albignasego risulta alla fine del 2011 pari a 24.123 abitanti. Al 31 dicembre 2010 rappresentava il 2,49% dell'intera popolazione provinciale, essendo, a quella data, il numero di abitanti del Comune pari a 23.284 e quelli della Provincia pari a 934.216.

ALBIGNASEGO Popolazione - anni 1970-2011

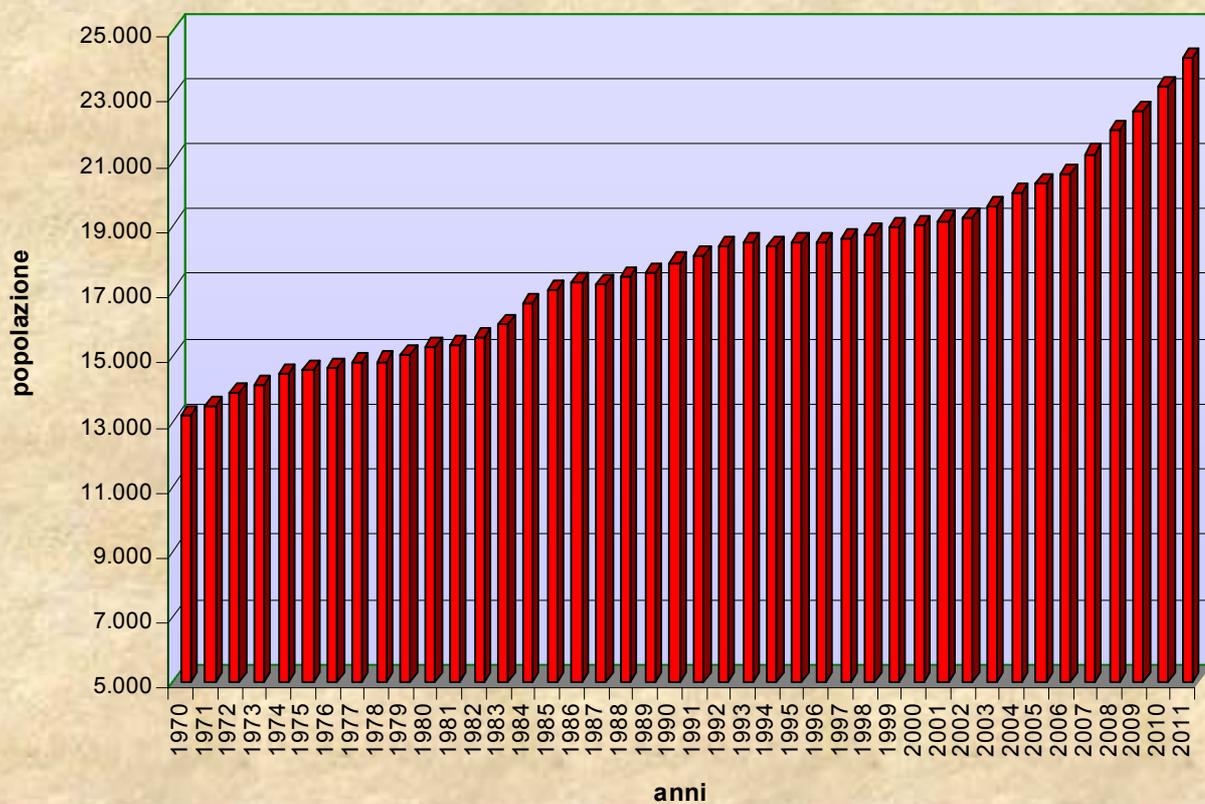


Figura 1: movimento anagrafico della popolazione e variazioni medie annue dal 1970 al 2011.

Tabella 1: movimento anagrafico della popolazione e variazioni medie annue dal 1970 al 2011.

ANNI	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	ISCRIZ.	CANC.	SALDO SOCIALE	SALDO TOTALE	POPOL. TOTALE
1970	276	81	195	545	447	98	293	13.184
1971								13.449
1972	294	87	207	490	323	167	374	13.862
1973	275	101	174	461	377	84	258	14.120
1974	256	83	173	483	357	126	299	14.419
1975	242	109	133	325	305	20	153	14.572
1976	212	112	100	291	332	-41	59	14.631
1977	205	94	111	360	312	48	159	14.790
1978	175	109	66	301	333	-32	34	14.824
1979	159	95	64	474	355	119	183	15.007
1980	181	103	78	508	333	175	253	15.260
1981	163	109	54	305	274	31	85	15.334
1982	143	100	43	597	384	213	256	15.581
1983	149	94	55	702	358	344	399	15.980
1984	160	89	71	919	354	565	636	16.616
1985	173	117	56	685	357	328	384	17.000
1986	170	84	86	552	371	181	267	17.267
1987	153	114	39	406	520	-114	-75	17.192
1988	162	129	33	576	399	177	210	17.402
1989	178	109	69	508	441	67	136	17.538
1990	149	109	40	557	369	188	228	17.866
1991	163	105	58	486	357	129	187	18.070
1992	170	102	68	591	400	191	259	18.334
1993	159	126	33	551	464	87	120	18.454
1994	151	110	41	402	534	-132	-91	18.363
1995	158	139	19	577	507	70	89	18.452
1996	133	98	35	493	480	13	48	18.500
1997	178	116	62	562	511	51	113	18.613
1998	147	113	34	623	530	93	127	18.740
1999	149	125	24	691	744	-53	-29	18.955
2000	151	116	35	573	539	34	69	19.024
2001	170	111	59	516	468	48	107	19.147
2002	146	104	42	552	483	69	111	19.254
2003	179	116	63	815	565	250	313	19.567
2004	160	124	36	978	591	387	423	19.990
2005	185	129	56	829	599	230	286	20.280
2006	206	118	88	858	665	193	281	20.561
2007	192	135	57	1.172	598	574	631	21.192
2008	208	138	70	1.317	652	665	735	21.927
2009	229	122	107	1.105	620	485	592	22.519
2010	269	141	128	1.330	693	637	765	23.284
2011	260	171	89	1.333	600	733	822	24.123

9.2 Il movimento naturale della popolazione (1970÷2011)

Il movimento naturale della popolazione rappresenta la differenza tra le nascite e le morti registrate nel corso dell'anno solare.

Analizzando l'andamento dal 1970 al 2011, il saldo naturale è risultato positivo, in tripla cifra costantemente fino al 1977 e nel 2009-2010.

Nel periodo considerato il saldo naturale risulta essere di complessive 3.051 unità con una media annua di 72 unità, mentre negli ultimi tre anni risulta essere di ben 108 unità.

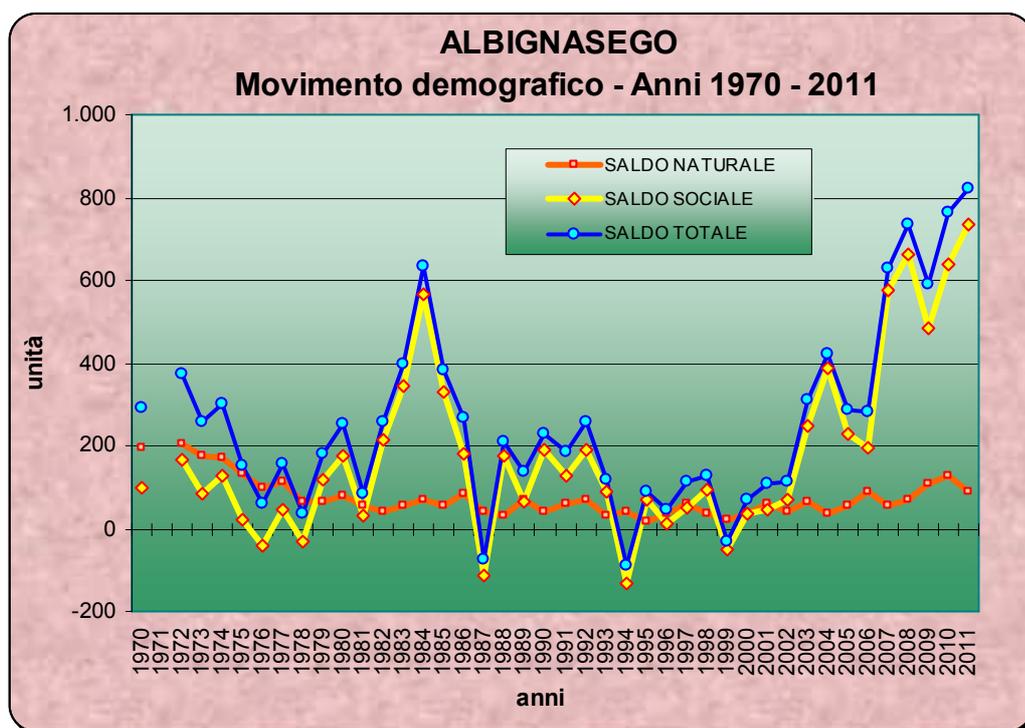


Figura 2: movimento demografico dal 1970 al 2011.

9.3 Il movimento sociale della popolazione (1970÷2011)

Il saldo sociale della popolazione rappresenta la differenza tra le nuove iscrizioni e cancellazioni avvenute nel corso dell'anno solare.

Dalla lettura dei dati (ved. tabella 1), si evince come il saldo sociale, fatta eccezione di cinque annate (1976-1978-1987-1994-1999), è risultato costantemente positivo, con una punta massima, proprio nel 2011, di ben 733 unità.

Nel periodo considerato il saldo sociale risulta essere di complessive 7.498 unità, con una media annua di 178 unità che sale a 619 unità considerando gli ultimi cinque anni.

9.4 Il saldo totale della popolazione (1970÷2011)

Prendendo in considerazione i dati sopra descritti, relativi ai saldi naturale e sociale della popolazione di Albignasego a partire dal 1970, è possibile osservare che il saldo totale è risultato costantemente positivo con la sola eccezione del 1994 (- 91).

Conseguentemente il Comune di Albignasego vede la sua popolazione incrementarsi negli ultimi 41 anni di ben 10.549 unità, con una media annua di circa 251 unità, che sale a 709 nelle ultime 5 annualità, con una punta massima di ben 822 unità nel 2011.

Il decennio 1971÷1980 ha registrato un incremento di popolazione pari a 2.076 abitanti, corrispondente ad un incremento percentuale del 15,75%.

Nei dieci anni successivi (1981÷1990) si registra un incremento di 2.606 abitanti pari ad una percentuale, riferita al 1980, del 17,08%.

Nel decennio 1991÷2000 si ha un netto aumento di popolazione di 1.158 unità pari ad una percentuale, riferita al 1990, del 6,48%.

Dal 2001 al 2011 la popolazione ha subito un altro significativo incremento di 5.099 unità (+26,80% rispetto al 2000).

9.5 La presenza di cittadini stranieri

Un contributo importante all'aumento complessivo della popolazione è dato dalla presenza di stranieri che sono aumentati costantemente in percentuale dal 2001 al 2011.

Al 31 dicembre 2011 erano 1.550, valore pari ad una percentuale del 6,43% della popolazione totale residente. Al 31 dicembre 2010 erano 1.354, pari al 5,82% della popolazione residente, valore che risulta inferiore alla media della Provincia di Padova alla stessa data (9,81%).

Relativamente alla loro cittadinanza, al 31 dicembre 2010, risulta che oltre il 77% di essi provengono da altri Stati europei, in primis Romania, Moldavia ed Albania.

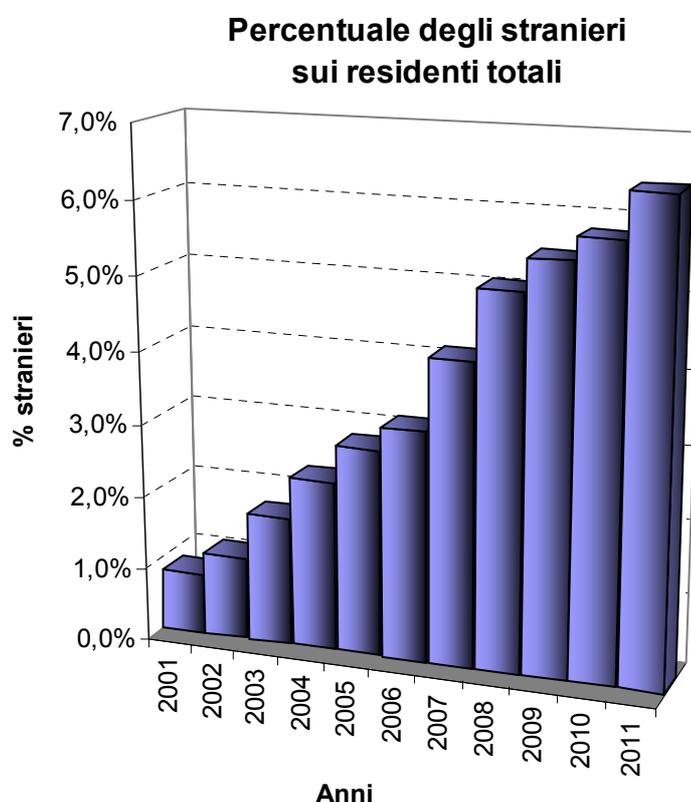


Figura 3: percentuale di stranieri sul totale di residenti.

9.6 Caratteri strutturali della popolazione

Per avere indicazioni sui caratteri strutturali della popolazione, si sono considerati gli indici di giovinezza e vecchiaia ed è stata effettuata un'analisi in merito alla composizione per classi di età.

I dati sono stati ricavati dai censimenti ISTAT del 1951 - '61 - '71 - '81 - '91 - '01 e dal 2002 al 2010.

9.6.1 Indice di giovinezza

L'indice di giovinezza mette in relazione la popolazione di età inferiore a 14 anni con il resto della popolazione residente, determinando, in percentuale, il peso delle classi più giovani rispetto al totale della popolazione.

Come si evince dalla Tabella 2 sottoriportata, tale rapporto è prossimo e anche superiore al 30%, fino al 1971, successivamente a tale data, cala costantemente e drasticamente fino al 2004 (13,88%).

Dal 2005 si registra una costante, seppur modestissima, inversione di tendenza, attestandosi nel 2011 al 14,20%.

Tabella 2: indice di giovinezza.

ANNO	POPOLAZIONE CON MENO DI 14 ANNI	POPOLAZIONE RESIDENTE	RAPPORTO
1951	2.252	7.958	28,30%
1961	2.688	9.712	27,68%
1971	4.229	13.449	31,44%
1981	3.735	15.334	24,36%
1991	2.867	18.070	15,87%
2001	2.589	19.147	13,52%
2002	2.587	19.254	13,44%
2003	2.623	19.567	13,41%
2004	2.675	19.990	13,38%
2005	2.736	20.280	13,49%
2006	2.768	20.561	13,46%
2007	2.855	21.192	13,47%
2008	2.984	21.927	13,61%
2009	3.135	22.519	13,92%
2010	3.307	23.284	14,20%

9.6.2 Indice di vecchiaia

L'indice di vecchiaia, inteso come percentuale di popolazione di età superiore a 65 anni, rapportata alla popolazione totale, come in tutto il territorio nazionale, è andato costantemente aumentando dal 5,93% del 1951 al 17,29% del 2010 (Tabella 3).

Tabella 3: indice di vecchiaia

ANNO	POPOLAZIONE CON PIÙ DI 65 ANNI	POPOLAZIONE RESIDENTE	RAPPORTO
1951	472	7.958	5,93%
1961	662	9.712	6,82%
1971	973	13.449	7,23%
1981	1.271	15.334	8,29%
1991	1.722	18.070	9,53%
2001	2.754	19.147	14,38%
2002	2.929	19.254	15,21%
2003	3.068	19.567	15,68%
2004	3.170	19.990	15,86%
2005	3.320	20.280	16,37%
2006	3.431	20.561	16,69%
2007	3.581	21.192	16,90%
2008	3.756	21.927	17,13%
2009	3.883	22.519	17,24%
2010	4.025	23.284	17,29%

9.6.3 Indice di composizione

Interessante è infine osservare l'andamento dell'indice di composizione e cioè il rapporto tra il numero dei giovani sotto i 14 anni e quello degli anziani superiore ai 65 anni (Tabella 4) che evidenzia il costante invecchiamento della popolazione, passando dal 4,77 del 1951, al 4,06 del '61, al 4,35 del '71, al 2,94 del 1981, all'1,66 del 1991, allo 0,94% del 2001, per stabilizzarsi nel rapporto medio dello 0,80 negli anni successivi, grazie soprattutto all'incremento della popolazione straniera.

Confrontando i dati relativi ai residenti presenti per classi di età al 1981 ed al 2010, si vede come, sia per i maschi che per le femmine, si vadano allargando le classi di età più elevate, ma anche – dato positivo – quelle tra 0 e 5 anni e tra 5 e 9 anni, mentre la classe che si è contratta maggiormente è quella tra i 15 e i 24 anni.

Particolarmente significativo è l'incremento assoluto che si registra nella classe di età 35÷44 anni.

Tabella 4: indice di composizione.

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	POPOLAZIONE INFERIORE A 14 ANNI	POPOLAZIONE SUPERIORE A 65 ANNI	RAPPORTO INDICE DI COMPOSIZIONE
1951	7.958	2.252	472	4,77
1961	9.712	2.688	662	4,06
1971	13.449	4.229	973	4,35
1981	15.334	3.735	1.271	2,94
1991	18.070	2.867	1.722	1,66
2001	19.147	2.589	2.754	0,94
2002	19.254	2.587	2.929	0,88
2003	19.567	2.623	3.068	0,85
2004	19.990	2.675	3.170	0,84
2005	20.280	2.736	3.320	0,82
2006	20.561	2.768	3.431	0,81
2007	21.192	2.855	3.581	0,80
2008	21.927	2.984	3.756	0,79
2009	22.519	3.135	3.883	0,81
2010	23.284	3.307	4.025	0,82

9.7 Distribuzione territoriale e modello insediativo

L'analisi della distribuzione territoriale della popolazione ed il suo evolversi nel tempo, è un ulteriore importante aspetto per definire la sua fisionomia, utile per poter formulare un'ipotesi di sviluppo futuro.

Tale analisi è stata condotta confrontando i dati emersi nei vari censimenti della popolazione.

Analizzando i dati relativi alla distribuzione per tipo di abitato dal 1951 al 2001, emerge chiaramente la tendenza della popolazione all'accentramento. La concentrazione nei centri e nuclei passa infatti da un valore del 36,39% nel 1951, al 58,90% nel 1961, al 93,13% nel 1981, valore ulteriormente aumentato al 94,56% nel 2001.

9.8 I caratteri delle famiglie

Un altro dato di notevole importanza per esaminare le tendenze demografiche in atto e per verificare la necessità di nuovi alloggi sul territorio comunale riguarda il numero di famiglie e la composizione media di queste ultime (*Figura 4*).

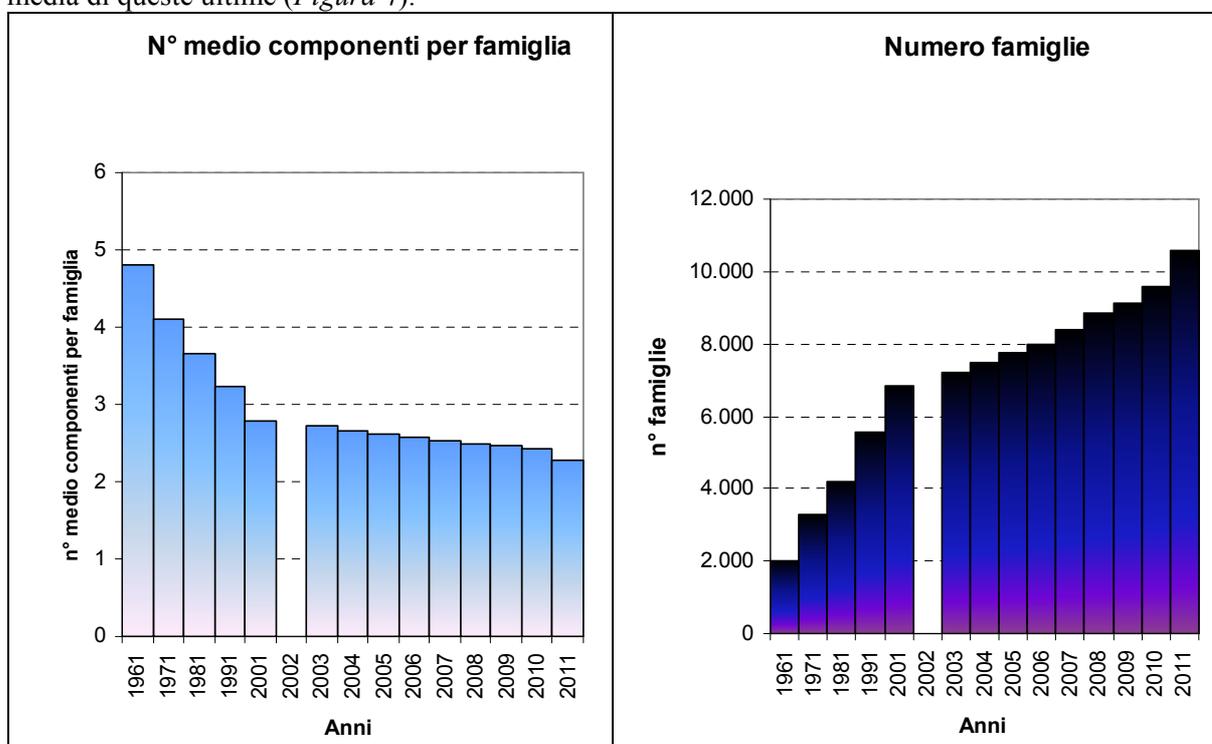


Figura 4: composizione media del nucleo familiare e n° famiglie dal 1961 al 2011 (manca il dato al 2002).

Il fenomeno generale rilevato sia a livello nazionale che locale è quello di una consistente e costante contrazione della dimensione media delle famiglie; questo è quanto si osserva anche dai grafici e dalla tabella sotto riportata (*Tabella 5*).

Tabella 5: struttura delle famiglie del Comune di Albignasego.

anno	FAMIGLIE	COMPONENTI	COMPOSIZIONE MEDIA
1961	2.022	9.712	4,80
1971	3.276	13.449	4,11
1981	4.200	15.334	3,65
1991	5.574	18.070	3,24
2001	6.855	19.147	2,79
2002	dato non disponibile	19.254	-
2003	7.207	19.567	2,71
2004	7.504	19.990	2,66
2005	7.744	20.280	2,62
2006	7.987	20.561	2,57
2007	8.383	21.192	2,53
2008	8.841	21.927	2,48
2009	9.146	22.519	2,46
2010	9.565	23.284	2,43
2011	10.600	24.123	2,28

Diviene pertanto rilevante analizzare attentamente il fenomeno in oggetto in quanto, a fronte di una riduzione del numero dei componenti il nucleo familiare, saranno necessari, a parità di popolazione, nuovi spazi abitativi allo scopo di sopperire, appunto, a questa particolare evoluzione.

I dati relativi al Comune di Albignasego, come si evince dalla tabella riportata sopra, confermano la tendenza generale in atto. Infatti, il numero medio dei componenti il nucleo familiare si riduce costantemente nel tempo, passando da 4,80 componenti nel 1961, a 4,11 nel 1971, a 3,65 nel 1981, a 3,24 nel 1991, a 2,79 nel 2001, a 2,71 nel 2003, a 2,66 del 2004, a 2,62 del 2005, a 2,57 nel 2006, a 2,53 del 2007, a 2,48 del 2008, a 2,46 del 2009, a 2,43 del 2010 e, infine a 2,28 del 2011.

9.9 La popolazione attiva

Passando all'analisi dei dati relativi alla popolazione attiva si può osservare (*Tabella 6 e Figura 5*) che la stessa nel trentennio 1971÷2001 è aumentata di ben 5.747 unità, con un incremento percentuale pari a 122% a fronte di un aumento di popolazione, nello stesso periodo, di 5.698 abitanti, pari al 42,36%.

Pertanto la percentuale di attivi rispetto alla popolazione residente, passa dal 35,04% del 1971 al 42,64% del 1981, al 46,75% del 1991 ed al 54,63% del 2001.

Tabella 6: popolazione attiva – censimenti 1971 – 1981 – 1991 – 2001.

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA	% POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA
1971	13.449	4.713	35,04%
1981	15.334	6.539	42,64%
1991	18.070	8.447	46,75%
2001	19.147	10.460	54,63%

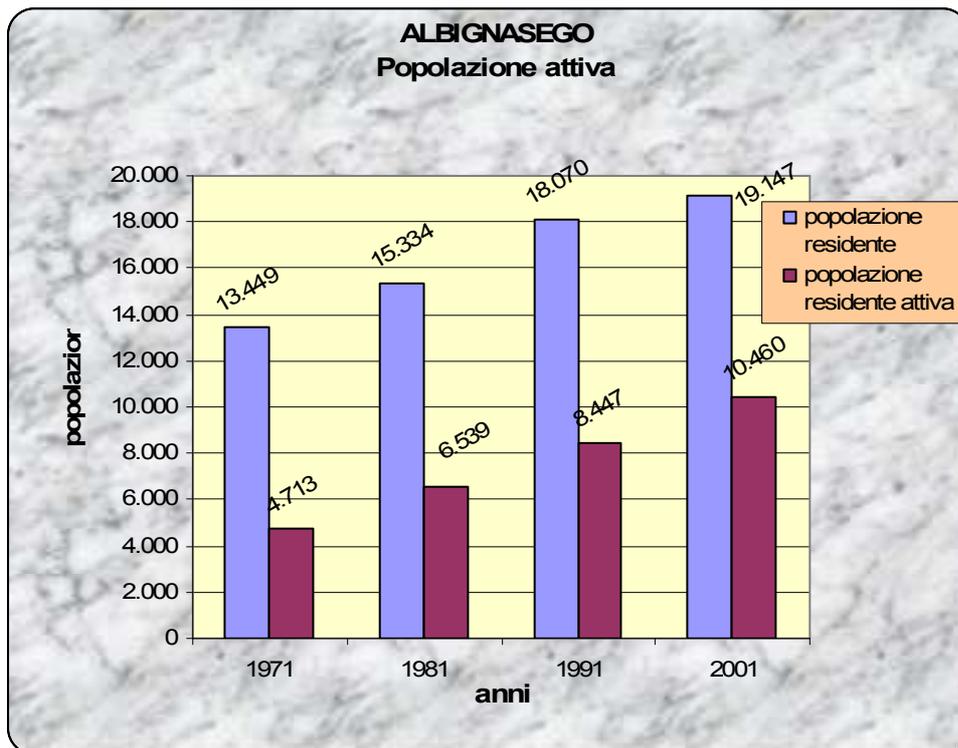


Figura 5: confronto tra la popolazione attiva e quella residente.

10. - I caratteri dell'abitare

10.1 Abitazioni: aspetti generali

La condizione di partenza, indispensabile per una corretta programmazione urbanistica, è la disponibilità di un quadro conoscitivo certo, aggiornato, aggiornabile.

Una valutazione completa sulle condizioni della popolazione ad Albignasego è subordinata anche alla conoscenza dell'evoluzione delle residenze del Comune dal punto di vista quantitativo e qualitativo.

L'analisi quantitativa, infatti, evidenzia l'andamento del parco abitativo ponendo in luce soprattutto l'attività edilizia ed il modo in cui si è costruito, pur se difficili sono le valutazioni che si fondano su ambiti ristretti quali quelli comunali.

Scopo dell'analisi qualitativa è invece quello di capire come si è costruito, cioè quale sia la situazione rispetto a quegli elementi che possono fornire delle informazioni sulla "qualità" delle abitazioni stesse, elementi che si possono, semplificando, far risalire al titolo di godimento, all'epoca di costruzione, alla dotazione di servizi ed al rapporto tra componenti il nucleo familiare e le stanze.

Quest'ultimo elemento riveste inoltre particolare importanza, evidenziando quelle situazioni di disagio relative a mancanza di spazio (indice di affollamento), quelle situazioni cioè nelle quali le stanze a disposizione della famiglia sono, rispetto ai componenti, in numero inferiore rispetto allo standard di un vano per abitante.

10.2 Le condizioni abitative alla data dei censimenti

Analizzando le condizioni abitative alla data dei censimenti si osserva come nel cinquantennio che va dal 1951 al 2001 il numero di abitazioni sia quasi quintuplicato.

Tra il '51 e il '61 è passato da 1.331 unità a 1.990 (+ 659) mentre il numero di stanze è passato da 5.041 a 7.404 crescendo di un valore pari a 2.363 unità.

La media delle stanze per abitazione è passata, nel periodo '51 – '61, da 3,79 a 3,72, mentre l'indice di affollamento (rapporto abitanti/stanza) è sceso da 1,58 a 1,31.

Nel decennio successivo il numero di abitazioni raggiunge quota 3.144 con un incremento di 1.154 unità; proporzionalmente più consistente risulta l'incremento del numero di stanze (+ 5.893) che passa dalle 7.404 del '61 alle 13.297 del '71. Conseguentemente migliora il rapporto n°stanze/n°abitazioni che diventa 4,23 e l'indice di affollamento che si riduce a 1,01.

Leggermente meno consistente rispetto al decennio precedente risulta l'incremento delle abitazioni nel periodo 1971 – '81 (+ 927) che si attestano a quota 4.071, mentre è più rilevante l'incremento delle stanze (+ 6.435) che si attesta a 19.732 e conseguentemente il numero medio di stanze per abitazione (che passa da 4,23 a 4,85), riducendo decisamente l'indice di affollamento (0,78 ab./stanze).

Il decennio 1981 – '91 vede il maggior incremento del numero degli alloggi (+ 1.486) che passa dalle 4.071 unità del '81 alle 5.557 del '91, a cui corrisponde un incremento delle stanze (+ 7.994) che si attesta a 27.726 unità e un rapporto stanze/abitazioni, in leggero aumento, pari a 4,99 con un indice di affollamento dello 0,65 ab./stanza.

L'ultimo decennio 1991 – 2001 è caratterizzato da un altro incremento del parco abitativo (+ 1.272), che passa dalle 5.557 unità del 1991 alle 6.829 unità del 2001, mentre, nello stesso periodo, il numero delle stanze passa da 27.726 a 31.746, con una diminuzione del rapporto stanze/abitazioni che si attesta a 4,65, e un ulteriore miglioramento dell'indice di affollamento che si riduce a 0,60 ab./stanza.

Tabella 7: abitazioni occupate, numero di stanze complessivo e per abitazione, indice di affollamento.

ANNI	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Abitazioni occupate	1.331	1.990	3.144	4.071	5.557	6.829
Stanze	5.041	7.404	13.297	19.732	27.726	31.746
N° di stanze medio per abitazione	3,79	3,72	4,23	4,85	4,99	4,65
Popolazione	7.958	9.712	13.449	15.334	18.070	19.147
Indice affollamento	1,58	1,31	1,01	0,78	0,65	0,60

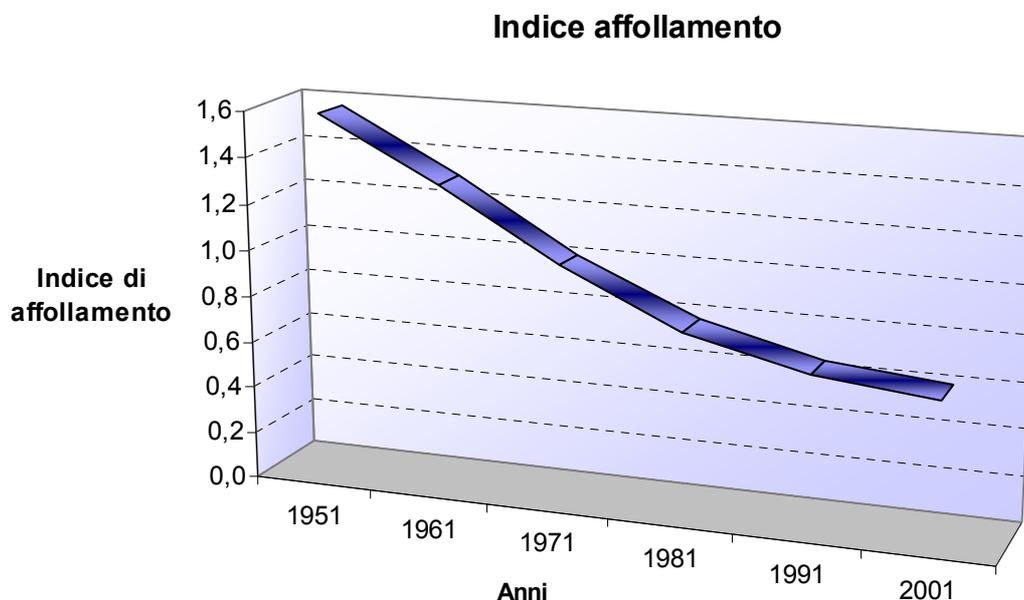


Figura 6: indice di affollamento dal '51 al 2001.

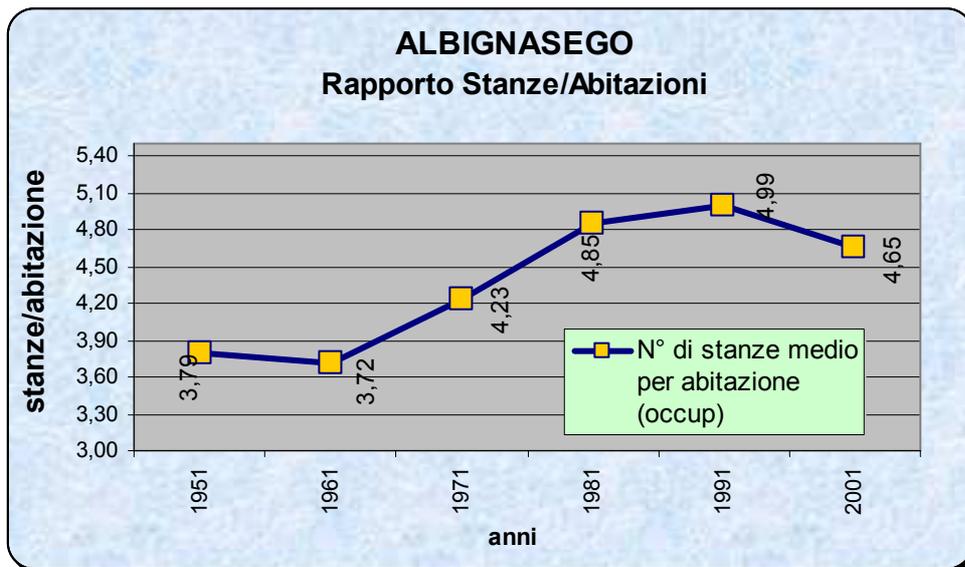


Figura 7: numero di stanze medio per abitazione.

10.3 Titolo di godimento

Un ulteriore importante elemento di valutazione del parco abitativo del Comune di Albignasego è dato dall'analisi del titolo di godimento delle abitazioni occupate.

Dai dati ISTAT 1951 – 2001 emerge il progressivo aumento delle abitazioni in proprietà che passa dalle 543 (40,80%) del '51 alle 1.208 (60,70%) del '61, alle 2.124 (67,56%) del '71, alle 2.956 (72,61%) dell'81, alle 4.319 (77,72%) del '91 ed infine alle 5.621 (82,31%) del 2001.

Al contrario rimangono praticamente stabili le abitazioni in affitto passando da 738 unità del '51 alle 788 unità del 2001.

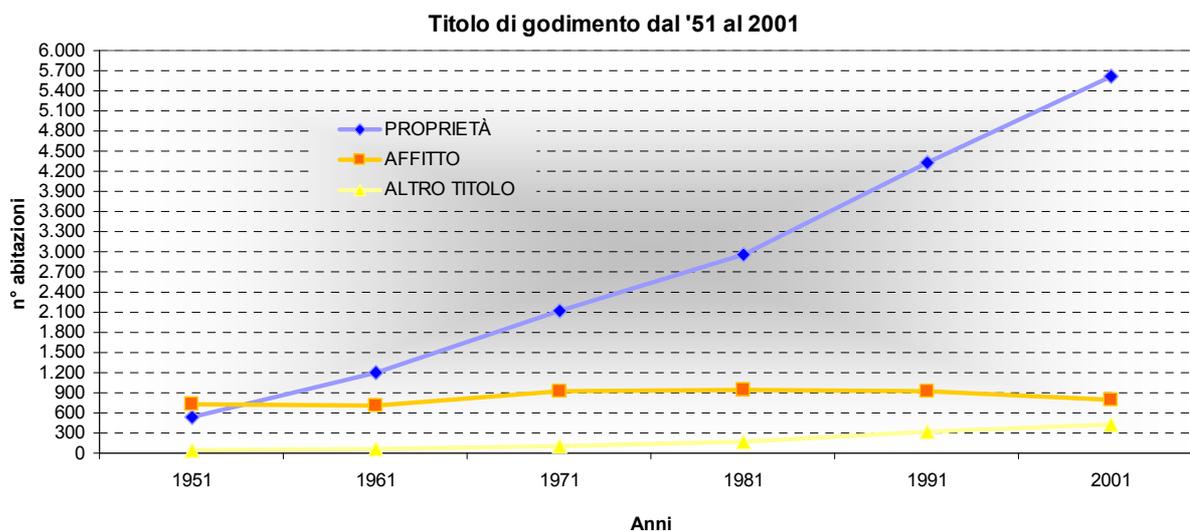


Figura 8: titolo di godimento dal 1951 al 2001.

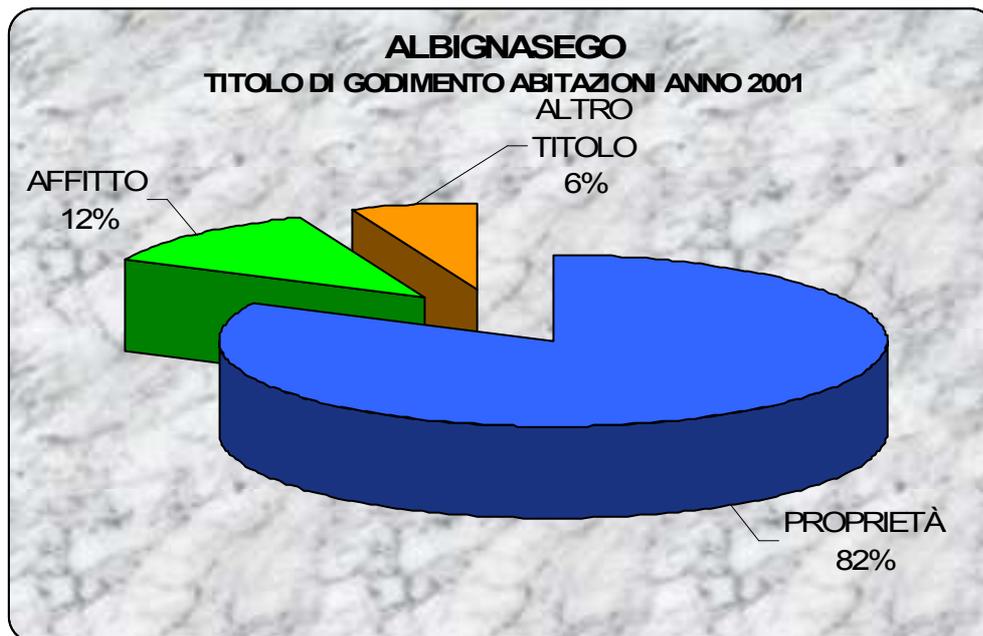


Figura 9: titolo di godimento delle abitazioni nel 2001.

10.4 Abitazioni: analisi dell'affollamento

Il dato relativo alle abitazioni occupate per numero di stanze (di cui si considerano famiglie e componenti) fornisce risultati soddisfacenti, in quanto il numero medio dei componenti la famiglia nel 2001 (2,79) è sempre inferiore al numero medio delle stanze delle residenze occupate; sono infatti solamente 334 su 6.829 le abitazioni che non rispettano tale parametro.

Buona parte delle abitazioni è di notevoli dimensioni, indipendentemente dalla consistenza del nucleo familiare che le occupa; infatti, ben il 80,67% delle abitazioni è composto da 4 o più stanze, mentre la percentuale delle abitazioni che hanno 6 o più stanze è del 20,75%.

Questi dati sono dunque certamente positivi anche se di contro solo l'1,78% delle famiglie è formato da 6 o più componenti ed il 29,60% da quattro o più componenti.

Tabella 8: Abitazioni occupate e non occupate per epoca di costruzione.

EPOCA DI COSTRUZIONE	< 1919	1919-45	1946-61	1962-71	1972-81	1982-91	> 1991	Totale
Abitazioni in edifici ad uso abitativo	140	240	744	1.803	1.653	1.438	1.150	7.168
Stanze delle abitazioni in edifici ad uso abitativo	717	1.124	3.338	8.211	7.978	6.838	5.006	33.212

Fonte: ISTAT 2001.

Tabella 9: abitazioni occupate fornite di impianti igienico sanitari.

	NELL'ABITAZIONE	2 O PIÙ	TOTALE	ABIT. PRIVE DI GABINETTO O BAGNO	TOTALE ABITAZIONI
GABINETTO	2.474	4.339	6.813	16	6.829
BAGNO	2.696	4.108	6.804	25	6.829

Fonte: ISTAT 2001.

Tabella 10: abitazioni fornite di acqua potabile e impianto di riscaldamento.

	NELL'ABITAZIONE	FUORI ABITAZIONE	TOTALE	POZZO O CISTERNA	ABIT. PRIVE DI ACQUA POTABILE	TOTALE ABITAZIONI
ACQUA POTABILE DI ACQUEDOTTO	6.795	0	6.795	11	23	6.829
	IMPIANTO FISSO	ACQUA CALDA	ABIT. PRIVE DI RISCALDAMENTO	ABIT. PRIVE DI ACQUA CALDA	TOTALE ABITAZIONI	
RISCALDAMENTO	6.812	6.781	17	48	6.829	

Fonte: ISTAT 2001.

11. - I temi emergenti dell'abitare

Nel decennio a cavallo tra le fine degli anni Novanta ed i primi anni Duemila, Albignasego, come la maggior parte delle città italiane, ha vissuto una nuova fase espansiva, effetto di un nuovo forte incremento della domanda abitativa.

All'origine del fenomeno due fattori essenziali, uno strettamente dipendente dalle caratteristiche strutturali della popolazione, l'altro di natura contingente, legato alla rapida accelerazione delle migrazioni internazionali, che dalla seconda metà degli anni '90 in poi hanno interessato il nostro Paese.

Tra la fine degli anni Novanta ed i primi anni Duemila, infatti, il folto contingente di nati durante il baby boom degli anni '60 giunge ai trent'anni, l'età della fuoriuscita dalla famiglia di origine per crearne una propria, determinando una forte accelerazione della crescita di nuove famiglie.

A questo fenomeno intimamente connesso, come si evince dal grafico relativo alla "piramide di età" (Figura 10), alla struttura per età della popolazione, si è aggiunta la rapida accelerazione dei flussi internazionali che, soprattutto nelle aree economicamente più dinamiche ed attrattive del centro-nord, ha raggiunto dimensioni veramente straordinarie.

La combinazione dei due fenomeni, accelerazione della domanda interna originata dal crescente numero di giovani coppie e consistente incremento della domanda abitativa espressa dalla popolazione straniera in forte crescita, in una situazione caratterizzata da favorevoli condizioni di accesso ai mutui immobiliari, con tassi ai minimi storici, ha esercitato un eccezionale effetto volano sul mercato residenziale.

La consistente domanda primaria originata da stranieri e giovani coppie a medio e basso reddito, ha garantito il rapido assorbimento e la buona remunerazione dell'offerta abitativa di qualità medio-bassa.

Questi i tratti essenziali dell'ultima fase espansiva, caratterizzata dall'eccezionale incremento dell'attività edilizia ed anche da un intenso scambio del patrimonio esistente.

Ma questa fase storica si può considerare ormai conclusa e le caratteristiche del nuovo ciclo appaiono ben diverse. Le caratteristiche del nuovo scenario rilanciano con forza i temi dello sviluppo sostenibile e della capacità di accesso alla casa in un contesto di risorse scarse, affermando che il passaggio da un mercato essenzialmente focalizzato sulla nuova costruzione ad uno in cui la riqualificazione dell'esistente assumerà un ruolo sempre più centrale.

La recentissima ricerca del CRESME "CITTÀ, MERCATO E RIGENERAZIONE 2012 – analisi di contesto per una nuova politica urbana", prevede il passaggio da un mercato essenzialmente focalizzato sulla nuova costruzione ad uno in cui l'intervento sull'esistente assumerà un ruolo sempre più rilevante.

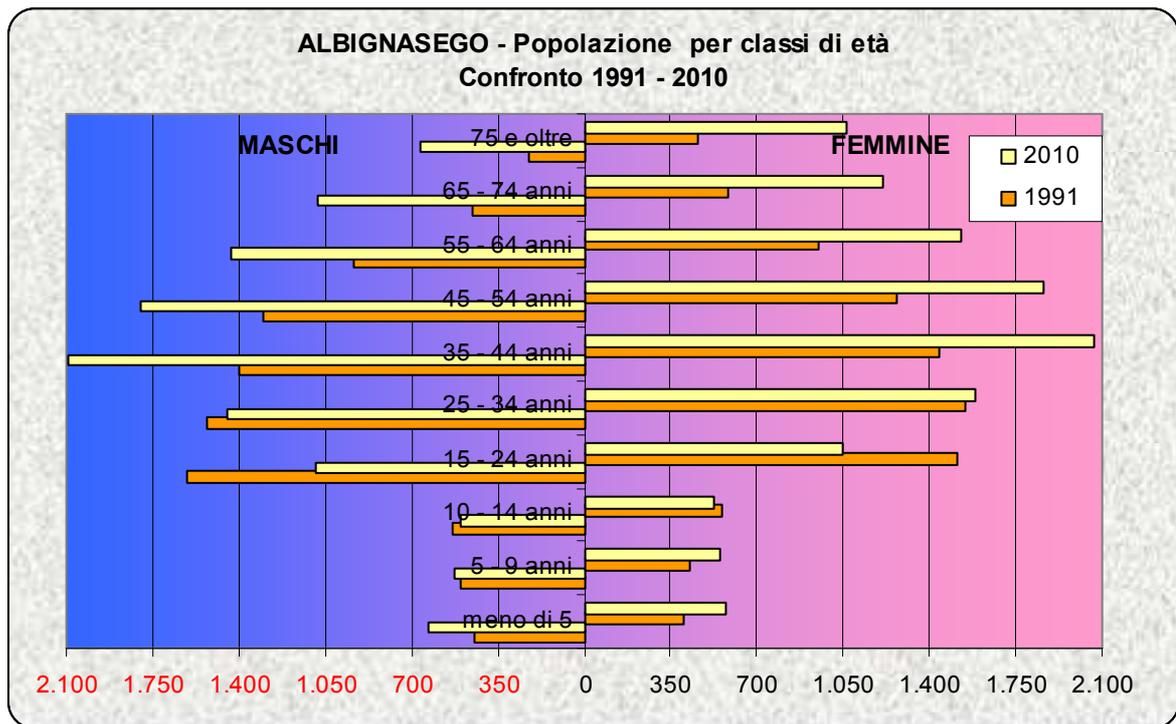


Figura 10: piramide di età per gli anni 1991 e 2010.

11.1 Il patrimonio edilizio esistente – una ricchezza diffusa

Nell'analizzare la dotazione immobiliare del Comune di Albignasego, non si può non considerare anzitutto un dato di fondo: Albignasego, come del resto tutto il Paese, dispone di un vasto patrimonio edilizio residenziale, per lo più di proprietà delle famiglie.

Un dato che in fondo non stupisce: la casa è sempre stata un tema molto sentito dalle famiglie italiane che fino ad oggi hanno indirizzato ad essa gran parte dei loro risparmi. La progressiva crescita del benessere delle famiglie è stata accompagnata, anche per effetto delle politiche pubbliche, da una diffusione della proprietà immobiliare che, fatta eccezione per la Spagna, non avuto uguali in Europa.

Gli immobili rappresentano, conseguentemente, la principale componente della ricchezza familiare. Secondo la Banca d'Italia, alla fine del 2009 la ricchezza in abitazioni detenuta dalle famiglie italiane ammontava a circa 4.800 miliardi di euro, corrispondenti a circa 200.000 euro in media per famiglia, con un aumento dello 0,4% rispetto al 2008.

Per quanto riguarda invece il livello di indebitamento, seppure in netta crescita, esso risulta inferiore a quello dei principali paesi industrializzati. Le passività finanziarie delle famiglie italiane ammontano al 78% del reddito disponibile, contro il 100% della Francia, il 98% della Germania, il 180% del Regno Unito e il 131% degli Stati Uniti.

Per comprendere il ruolo futuro del patrimonio edilizio esistente ed in particolare di quello rappresentato dagli ambiti di urbanizzazione consolidata, frutto della ricostruzione e degli anni della grande espansione urbana degli anni '50-'60, vanno considerate a fondo due grandi dinamiche di trasformazione:

- i processi territoriali legati alla dispersione territoriale;
- i processi di diversificazione della composizione sociale e di frammentazione della domanda abitativa.

11.2 Gli effetti della dispersione residenziale

Il patrimonio realizzato soprattutto negli anni '50 e '60 per dare risposta alla domanda abitativa della fase dell'inurbamento costituisce il tessuto principale della vecchia periferia urbana, che per una lunga fase è stata caratterizzata da alta densità abitativa e da una generale carenza di servizi ed infrastrutture. A mutarne il ruolo hanno contribuito i processi di redistribuzione della popolazione.

Dalle analisi demografiche, negli ultimi 35÷40 anni, si nota una perdita di popolazione di circa 30.000 abitanti nel capoluogo provinciale, cui ha corrisposto un consistente incremento, in particolare nei Comuni di prima e seconda cintura, fenomenologia che si riscontra in buona parte delle città italiane.

Questo processo di redistribuzione residenziale ha aumentato in gran parte l'esplosione del pendolarismo quotidiano verso la città, che continua a concentrare gran parte dei posti di lavoro soprattutto nei servizi.

Il CENSIS ha misurato le dimensioni di questo fenomeno, decisamente consistente: in Italia dal 2001 al 2007 il numero di coloro che si spostano quotidianamente per lavoro/studio al di fuori del proprio comune è passato da 9,6 a 13,1 milioni.

Una mobilità di scala metropolitana che rimane fortemente legata, anche per gli spostamenti sistematici, all'uso del mezzo privato, soprattutto per i residenti dei comuni esterni al comune capoluogo. In questo caso la scelta dell'auto riguarda addirittura i 2/3 degli spostamenti quotidiani per lavoro.

11.3 Mutamenti sociali e diversificazione della condizione abitativa

I termini tradizionali con cui veniva considerato il fabbisogno sono da ritenersi superati, dato che la condizione abitativa appare frammentaria e si sta sempre differenziando in relazione ad alcuni fondamentali fattori di mutamento della composizione sociale.

11.3.1 Assi portanti della domanda

In una prospettiva di interazione tra dimensione economica e socio-demografica, l'ultima fase espansiva ha privilegiato le aree urbane più dinamiche e attrattive, rafforzando soprattutto la funzione residenziale dei Comuni della cintura metropolitana, come Albignasego.

Questa nuova geografia urbana, oltre a comportare un elevato consumo di suolo, ha incrementato considerevolmente la domanda di viabilità. Nell'ottica di una sempre maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale ed al contenimento dei consumi energetici, il P.A.T. tenderà a privilegiare quegli interventi di riqualificazione urbana orientati a rafforzare modelli di mobilità sostenibile (densificazione e ristrutturazione dei nodi del trasporto pubblico, potenziamento e messa in rete delle ciclabili, ecc.).

12. - Calcolo del fabbisogno edilizio teorico

12.1 Fabbisogno edilizio residenziale

La stima del fabbisogno edilizio relativo al settore residenziale viene effettuata tenendo conto dei fattori che determinano il fabbisogno edilizio arretrato ed insorgente.

Anzitutto va segnalato il consistente incremento del saldo totale della popolazione nell'ultimo decennio (31.12.2001 ÷ 31.12.2011) pari a complessive 4.976 abitanti, corrispondente ad un percentuale di quasi il 26%.

E' noto come l'evoluzione della struttura demografica dipenda, in termini generali, dalla combinazione degli effetti sia dei flussi demografici naturali, ovvero delle nascite e delle morti, che di quelli migratori, ovvero conseguente ai trasferimenti di residenza.

Si ritiene che il probabile calo delle nascite della popolazione autoctona, per le motivazioni derivanti dalla struttura della popolazione evidenziata al paragrafo precedente, possa essere compensata dall'incremento delle giovani coppie straniere e pertanto si ritiene opportuno ipotizzare uno sviluppo demografico nei prossimi 10 anni che tenga conto dell'incremento medio degli ultimi 20 anni pari a circa 300 unità all'anno, corrispondenti a 3.000 unità complessive.

Ai fini della stesura delle previsioni di alloggi, assume rilievo sostanziale, oltre all'incremento effettivo della popolazione, anche il numero medio dei componenti il nucleo familiare, parametro che, come noto, da molti anni risulta in costante, generale decremento e che, relativamente ad Albignasego è sceso da 4,8 nel 1961, a 2,79 nel 2001 e a 2,28 nel 2011.

In merito alla stima del fabbisogno, conseguente allo sdoppiamento dei nuclei residenziali, dall'analisi dei due scenari alternativi la prima calcolata sul trend lineare riferito alla media dell'arco temporale a partire dal 1961 fino al 2011, pari ad un decremento medio annuo di $(4,80 - 2,28) : 50 = 0,05$ componenti; la seconda calcolata sul trend lineare riferito alla media temporale dell'ultimo decennio, pari ad un incremento medio annuo di $(2,79 - 2,28) : 10 = 0,051$ componenti, emerge che il trend di riduzione media è sostanzialmente inalterate nell'ultimo cinquantennio. Si stima pertanto che, mediamente, la composizione media si attesti su un parametro di 2,00 ab/fam = fam 12.060 – 10.600 = 1.460 nuove famiglie e alloggi a cui vanno sommate le nuove famiglie generate dall'incremento di popolazione pari a : ab 3.000/1,78 ab./fam = 1.685 famiglie.

In questa ipotesi l'incremento dei nuclei famigliari nel decennio, è stimabile in complessive 1.460 + 1685 = 3.145 famiglie, corrispondenti a circa 6.290 abitanti teorici.

E' noto come la previsione di nuovi alloggi debba essere stimata tenendo conto che le abitazioni di nuova realizzazione devono soddisfare, oltre alla domanda abitativa, anche la quota di alloggi già esistenti interessata dal cambiamento di destinazione d'uso, generalmente da abitazione ad ufficio.

Questo fenomeno, noto come "erosione del patrimonio residenziale", negli anni settanta-ottanta ha raggiunto dimensioni discrete, in primo luogo per il maggior valore di mercato degli uffici rispetto alle abitazioni, specie nelle aree più centrali; in secondo luogo dovuto ai minori vincoli alla locazione, non essendo, all'epoca, gli uffici soggetti alla legge sull'equo canone.

Oggi il fenomeno dell'erosione conseguente alla terziarizzazione appare decisamente ridimensionato e ricondotto a dimensioni fisiologiche, non rilevanti per la stima del dimensionamento.

A tal fine va comunque considerata anche una quota di attività di quartiere strettamente connesse, insediabili in termini marginali nei complessi abitativi, quali attività commerciali di quartiere, laboratori artigianali in particolare di servizio e uffici/studi professionali.

Tale quota, stimabile nella percentuale del 15% dello stock complessivo, non va confusa con il fenomeno dell'erosione, non trattandosi di alloggi realizzati e successivamente convertiti ad altri usi, ma di attività diverse dalla residenza, presenti come tali fin dal momento del rilascio del titolo abilitativo in ambiti prevalentemente residenziali.

Il fabbisogno insorgente va integrato anche con l dato relativo alla domanda pregressa legata al fabbisogno edilizio arretrato con individua quelle situazioni che, a prescindere dalle previsioni di sviluppo demografico, necessitano di interventi programmatori finalizzati a sanare situazioni di disagio abitativo conseguenti prevalentemente a sovraffollamento, coabitazione forzata, sistemazioni precarie e condizioni igieniche inadeguate e malsane.

Lo standard ritenuto idoneo per valutare le situazioni di sovraffollamento è rappresentato dal rapporto di una stanza per abitante a cui corrisponde un indice di affollamento pari all'unità.

Il dato del censimento 2001, relativo alle abitazioni occupate per numero di stanze, fornisce risultati soddisfacenti, in quanto il numero medio dei componenti la famiglia nel 2001 (2,79) è quasi sempre inferiore al numero medio delle stanze delle residenze occupate; non infatti solamente 334 su 6.829 le abitazioni che non rispettano tale parametro.

Tenuto conto che l'indice di affollamento è pari a 0,60 ab/stanza, che la composizione delle famiglie è pari a 2,28 componenti e stimando che il 50% dei problemi di sovraffollamento possano essere risolti con l'adeguamento degli edifici esistenti, si stima come segue il fabbisogno arretrato per sovraffollamento da soddisfare: $334 \times 2,28 \times 0,60 \times 50\% = 228$ abitanti teorici.

Il dato del censimento 2001, relativo alle abitazioni occupate con carenze igieniche e condizioni malsane evidenzia che a fronte di 6.829 abitazioni occupate, per un totale di 31.746 vani, solo una percentuale insignificante ai fini del dimensionamento è in condizioni igieniche inadeguate.

12.2 Il patrimonio non utilizzato

In base al censimento del 2001 la quantità di alloggi sfitti è pari a 290 unità, corrispondente ad una percentuale del 4,07% dell'intero patrimonio residenziale.

Tenuto conto che a fronte della consistenza dei nuclei familiari nel 2001, pari a 6.855, il numero di alloggi alla stessa data ammonta a 7.119 unità, si ritiene che la quantità di alloggi non utilizzati possa rientrare nei normali ritmi dello sfitto e della commercializzazione.

12.3 La stima del fabbisogno di alloggi

Sulla base dei parametri innanzi illustrati è possibile stimare il fabbisogno edilizio residenziale in Comune di Albignasego nel prossimo decennio come somma delle principali componenti analizzate, come di seguito evidenziato:

• fabbisogno arretrato:	ab. teorici	228
• fabbisogno insorgente:		
- per incremento effettivo della popolazione	ab. teorici	3.000
- per variazione media dei nuclei familiari (stimando che il 50% del fabbisogno venga soddisfatto dagli alloggi esistenti): $1.460 \times 2,00 \times 50\%$	<u>ab. teorici</u>	<u>1.460</u>
totale	ab. teorici	4.688

12.4 Parametro edilizio per abitante teorico

Il comma 8 dell'art. 31 della L.R. 11/04 stabilisce che "lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 m³ di volume residenziale lordo", corrispondente a 120 m³ di volume edificabile netto; prevede inoltre che lo stesso possa essere rideterminato in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.

Si rende necessario, dunque, confrontare il parametro teorico con la consistenza complessiva reale delle abitazioni esistenti in rapporto al numero di abitanti.

Un importante riferimento oggettivo, ai fini della stima dell'effettiva entità del parametro, è dato dal rapporto tra la volumetria residenziale esistente stimata in m³ 7.039.633 e il numero di abitanti insediati (n° 24.123), pari a 292 m³/ab.

Tenuto conto che 4,07% degli alloggi risulta non occupato, e che, come evidenziato al punto successivo, circa il 15% della volumetria è interessata da attività di quartiere, non residenziali, ma comunque strettamente connesse con la residenza, il parametro effettivo viene ridotto di analoghe percentuali ed è quindi mediamente pari a 236 m³/ab.

Si ritiene quindi opportuno utilizzare un parametro intermedio tra quello di legge e quello effettivo, pari a 200 m³/ab.

12.5 Stima del fabbisogno edilizio residenziale complessivo

Il fabbisogno edilizio residenziale e compatibile con la residenza complessivo per il prossimo decennio viene stimato (tenuto conto anche delle attività di quartiere, strettamente connesse con la residenza, stimate nella percentuale del 15%) in complessivi m³ 1.070.000, così determinati:
ab. teorici n° 4.688x200 m³/ab x 1,15 = m³ 1.078.240 arrotondato a m³ 1.070.000.

La potenzialità edificatoria residenziale residua del vigente P.R.G., che il P.A.T. conferma, è pari a m³ 845.000, mentre la potenzialità edificatoria aggiuntiva della stima teorica ammonta a m³ 1.070.000 – 845.000 = m³ 225.000.

Considerata l'attuale persistente crisi del mercato immobiliare, visto il disegno di legge approvato dal Consiglio dei Ministri in data 16 novembre 2012 "Valorizzazione delle aree agricole e contenimento del consumo del suolo", vista inoltre la risoluzione del Consiglio Europeo dell'11 settembre 2012 sull'efficienza energetica che sarà rapidamente trasformata in direttiva, ed in particolare l'art. 4 lettera c) "ristrutturazione degli immobili" che così recita: "*gli stati membri stabiliscono una strategia a lungo termine per mobilitare investimenti nella ristrutturazione del parco nazionale di edifici residenziali e commerciali, sia pubblici che privati; tale strategia comprende:*

... omissis ...

c) politiche e misure volte a stimolare ristrutturazioni degli edifici profonde ed efficaci, comprese profonde ristrutturazioni per fasi", coerentemente con gli indirizzi del documento preliminare, obiettivo prevalente del P.A.T. è la riprogettazione del territorio comunale in termini di "sistema urbano intelligente e sostenibile", da attuarsi prevalentemente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, limitando decisamente il consumo di suolo agricolo.

A tale scopo il dimensionamento del fabbisogno complessivo viene limitato a m³ 850.000, e cioè stanzialmente confermando le previsioni non attuate del vigente P.R.G., con esclusione di nuove linee preferenziali di sviluppo insediativo e quindi limitando il fabbisogno edilizio per il prossimo decennio a m³ 850.000 / 200 m³/ab = 4.250 ab. teorici.

12.6 Fabbisogno edilizio produttivo

Le zone territoriali omogenee "D" previste dal vigente P.R.G. ammontano complessivamente a m² 1.730.100 di cui m² 1.099.010 circa già urbanizzati.

Coerentemente con le scelte già espresse nel P.A.T.I. della CO.ME.PA. il P.A.T. prevede un ampliamento del 5% delle Z.T.O. D previste dal P.R.G. vigente, pari a m² 1.730.100 x 5% = m² 86.500, rivolto a soddisfare prioritariamente reali esigenze di potenziamento di aziende già insediate nella zona da almeno tre anni.

13. - Il progetto del P.A.T.

13.1 Introduzione

Il progetto del P.A.T. è nato e si è sviluppato, a partire dall'analisi di attuazione del P.R.G. vigente, tenuto conto che, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L.R. 11/04 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi, nella logica dei più generali indirizzi della nuova L.R. 11/04 e della pianificazione sovraordinata (P.T.C.P., P.T.R.C. adottato, P.A.T.I. della CO.ME.PA.).

Le attuali condizioni economiche degli Enti Locali rendono quanto mai impossibile l'utilizzo del vecchio modello regolativo di pianificazione-attuazione basato sulla legge urbanistica del 1942: l'esproprio come elemento fondamentale dall'attuazione del Piano Regolatore non può essere utilizzato come unica modalità per mancanza di risorse. I costi delle trasformazioni urbane previste nel vecchio impianto di pianificazione si sono scontrate con un apparato amministrativo privo di risorse, incapace di rendere congruenti i tempi e le previsioni delle trasformazioni, alla programmazione.

Questa condizione determina la necessità di individuare nuove modalità operative di attuazione, in grado di ottimizzare le risorse e cogliere tutte le possibili occasioni di riqualificare spazi e funzioni disponibili, che si sono orientate verso processi strutturati di interazione tra soggetti pubblici e privati sia nella fase di progettazione che di realizzazione delle trasformazioni urbane.

Secondo il sistema tradizionale nel processo di definizione degli interventi, la fase di pianificazione precede quella di reperimento di risorse da parte del Comune, spesso scarse rispetto agli obiettivi prefissati.

In questo sistema il P.R.G. si è dimostrato un vincolo quantitativo e qualitativo, distante e non flessibile rispetto alle richieste del territorio. Il privato non ha la possibilità di partecipare alla definizione del progetto di trasformazione e contribuisce soltanto attraverso la corresponsione di oneri e la realizzazione di singoli interventi.

Il nuovo piano regolatore comunale, nelle sue articolazioni strategica (P.A.T.) e operativa (P.I.) inverte lo schema: la programmazione assume un ruolo strategico, creando i presupposti per mettere subito a confronto in sede di formazione del P.I. le domande di trasformazione e l'ammontare delle risorse disponibili a realizzarle, garantendo una maggior certezza sia rispetto ai tempi di realizzazione, sia alla rispondenza delle effettive richieste del territorio, attraverso la partecipazione attiva del privato alla definizione del progetto, concertando con l'Amministrazione obiettivi e interventi coerenti con le scelte strategiche del P.A.T..

13.2 Principali obiettivi

Obiettivo del Piano è il perseguimento di un modello di sviluppo capace di promuovere una efficace riorganizzazione del sistema insediativo con i seguenti requisiti:

13.2.1 Utilizzo del territorio

Partendo dall'analisi delle principali dinamiche socio-economiche ed ambientali in atto a livello globale, il P.A.T. persegue i seguenti obiettivi:

- a) la necessità di contenere l'impatto urbano sull'ambiente e lo sfruttamento delle risorse naturali, privilegiando la riorganizzazione fisica e funzionale all'interno dell'urbanizzazione consolidata, mediante il riuso dei suoli già urbanizzati, la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti a partire dalla rigenerazione delle periferie e delle aree dismesse e la densificazione selettiva dei luoghi urbani maggiormente accessibili;
- b) l'esigenza di catalizzare risorse pubbliche e private verso progetti di trasformazione capaci di avere un impatto vigoroso sull'attrattività e la qualità del vivere urbano, in particolare a livello di quartieri dove si gioca realmente la possibilità di una trasmissione verso modelli di vita comunitaria e di recupero del senso dell'abitare; una parte consistente del patrimonio immobiliare si presenta caratterizzato da una obsolescenza significativa e le scelte del P.A.T. di contenere il consumo di suolo spinge prioritariamente a un più razionale ed efficiente utilizzo del suolo urbanizzato esistente, con operazioni di densificazione per permettano simultaneamente di preservare il territorio aperto e di ammodernare il patrimonio immobiliare esistente;
- c) il superamento dello zoning, nelle aree soggette a perequazione, in favore di forme di pianificazione strategica e operativa capaci di promuovere una più ricca articolazione funzionale e

una più ampia flessibilità circa l'impiego delle volumetrie attribuibili, comunque nei limiti del dimensionamento: in altri termini, le regole perequative di cui all'art. 6 delle N.T. risultano funzionali ad una flessibilità progettuale all'interno delle zone di riqualificazione, nonché bilanciate dalla individuazione di invarianti e vincoli;

- d) l'importanza di far partecipare gli attori urbani ai processi di trasformazione e cioè:
- il pubblico a cui deve sempre e comunque essere affidata la regia del processo;
 - il privato economico e cioè i proprietari degli immobili, le imprese, gli investitori, ecc., soggetti che intervengono nei processi di trasformazione con legittime finalità di equo riparto del plusvalore;
 - i soggetti privati collettivi, costituiti dai cittadini, organizzati in associazioni che hanno acquisito un ruolo centrale e attivo nel campo della pianificazione e attuazione degli interventi a scala urbana;
- e) l'orientamento verso un modello di mobilità sostenibile a scapito del trasporto su mezzo privato, al fine di ridurre gli impatti negativi (congestione, incidentalità ed emissioni inquinanti) sul territorio comunale, attraverso:
- la valorizzazione e il rafforzamento dei sistemi di trasporto collettivo, ferroviario e su gomma;
 - la promozione dell'intermodalità tra differenti modi di trasporto;
 - l'incentivazione della mobilità ciclo-pedonale.

13.2.2 Sistema ambientale e difesa del suolo

Il P.A.T., approfondendo le analisi sullo specifico tema elaborato dal P.A.T.I. della CO.ME.PA., provvede alla tutela delle risorse naturalistiche e all'integrità del paesaggio naturale quali componenti fondamentali della risorsa territorio, rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni.

Le aree di valore naturale e ambientale sono individuate, definendone da una parte gli obiettivi generali di valorizzazione in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, e dall'altra interventi di miglioramento e riequilibrio da realizzare, allo scopo di contribuire, per quanto di propria competenza, alla realizzazione della rete ecologica provinciale.

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

In particolare individua le aree a maggior rischio di dissesto idrogeologico, le aree esondabili e quelle a maggior rischio sismico, definendo indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico, accertato mediante lo studio di "compatibilità idraulica".

La compatibilità idraulica degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio è subordinata, ove necessario, alla realizzazione delle infrastrutture, opere o servizi atti a garantire l'invarianza idraulica ed il deflusso delle acque meteoriche.

13.2.3 Zona agricola

Il P.A.T. promuove per gli ambiti di paesaggio agrario di interesse storico e culturale:

- la conservazione, salvaguardia e valorizzazione del territorio agricolo e dei singoli elementi che lo caratterizzano (piccoli boschi, siepi, grandi alberi, ecc.), delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori storico-architettonici e archeologici presenti nel territorio;
- la conservazione e la ricostruzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità;
- la salvaguardia o la ricostruzione dei processi naturali degli equilibri idraulici e idrogeologici;
- la definizione a livello strategico delle linee guida per il recupero degli annessi rustici non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole.

13.2.4 Paesaggio urbano

Relativamente al paesaggio urbano, l'obiettivo strategico fondamentale del P.A.T. è l'individuazione degli elementi che contribuiscono a definire la qualità generale del paesaggio urbano quali: centri ed elementi storici, corsi d'acqua, elementi vegetazionale emergenti, ville storiche, grandi giardini e parchi privati, ecc., classificandoli in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali e insediative, evidenziando perimetrazione, peculiarità e potenzialità di qualificazione e sviluppo.

Individua inoltre eventuali fattori di abbandono, degrado sociale/ambientale, stabilendo una disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione.

13.2.5 Sistema insediativo residenziale

Il grande tema del prossimo futuro è sicuramente la rigenerazione sostenibile degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Obiettivo del P.A.T. è di fermare la corsa al consumo di nuovo suolo e quindi all'espansione delle aree urbanizzate.

Per ridurre tale consumo due sono le opzioni di fondo prese in considerazione dal P.A.T.: puntare da un lato sulla densificazione e dall'altro sul riutilizzo dei terreni già infrastrutturati ma oggi sottoutilizzati o dismessi.

La compattezza dei tessuti urbani rappresenta ormai una scelta necessaria, dato che le diseconomie della dispersione sono rilevanti sia in termini ambientali che di mobilità.

E' ormai convinzione comune che lo sprawl sia causa di gravissimi sprechi: rende obbligatorio l'impiego quotidiano dell'automobile, provocando un enorme aumento del traffico, dei consumi energetici, della proliferazione di strade che a loro volta contribuiscono al consumo di suolo, aggrava l'inquinamento dell'aria e dell'acqua, incide negativamente sull'impiego del tempo delle persone, riduce la coesione sociale.

L'opzione di fondo, che è propria delle posizioni più avanzate in Europa, è di privilegiare il "costruire sul costruito", aderendo al principio del riuso dei brownfield, cioè delle aree già urbanizzate, anziché edificare su spazi liberi (greenfield).

Il settore dell'edilizia presenta, insieme a quello dei trasporti, il potenziale più elevato di risparmio energetico e da esso può venire un contributo importante per raggiungere gli obiettivi posti dal Protocollo di Kyoto.

Esistono infatti grandi opportunità di intervento, con promettenti ricadute, se si tiene conto che il 65% degli edifici è stato realizzato anteriormente all'entrata in vigore dei primi provvedimenti sull'efficienza energetica (1976) e non presenta quindi alcun tipo di accorgimento al riguardo.

In una fase storica in cui la riduzione della dipendenza dalle fonti fossili non può che rappresentare un grande obiettivo collettivo, accanto agli investimenti nelle fonti alternative, occorre puntare con decisione sulla carta del risparmio energetico. E in questa direzione la riconversione del patrimonio esistente rappresenta una delle poche strade percorribili.

Reintervenire sulle parti della città esistenti connotate da bassa qualità tecnologica, architettonica e funzionale, rappresenta una grande opportunità per dare risposte più efficaci alla domanda abitativa.

A fronte di una forte articolazione e differenziazione della domanda, il P.A.T. prevede di lavorare sulle condizioni per un miglior utilizzo dello stock abitativo e per una maggiore differenziazione dell'offerta.

Allo scopo di favorire la rigenerazione urbana sostenibile del patrimonio edilizio esistente, le N.T. del P.A.T. elaborano dei principi in materia di accordi pubblico-privati e accordi di programma, nell'ambito di una griglia di obiettivi e di finalità generali.

Questo modello di pianificazione in cui la trasformazione urbana è sempre più legata a forme di negoziazione tra soggetti pubblici e privati, richiede il calcolo delle convenienze reciproche e presuppone la preventiva chiara definizione dei risultati che si vogliono ottenere con i singoli progetti.

In questo contesto in cui la valutazione progettuale e la valutazione economico-finanziaria sono integrate, diventa imprescindibile affrontare problemi inerenti sia alla fattibilità degli interventi, sia questioni legate agli strumenti di attuazione del Piano (perequazione, crediti edilizi, compensazione), nonché della coerenza delle scelte urbanistiche.

Sulla scorta di tali obiettivi, il P.A.T.:

- a) promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate obiettivi strategici di rigenerazione urbana sostenibile e di possibile riconversione per le parti o elementi in conflitto funzionale e relativi criteri incentivanti di premialità;
- b) limita le opportunità di sviluppo residenziale in termini quantitativi a m³ 850.000, confermando sostanzialmente le previsioni inattuate del P.R.G. vigente con esclusione di nuove linee preferenziali di sviluppo insediativo ferma restando la facoltà, in sede di variante al primo P.I., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04, di modificare gli attuali indici edilizi, destinazioni d'uso e unità minime di intervento, nell'ambito della complessiva potenzialità, nella logica di favorire interventi di riqualificazione sostenibile del tessuto urbano esistente;
- c) stabilisce i parametri di dimensionamento delle nuove previsioni per gli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), con riferimento ai fabbisogni locali;
- d) quantifica gli standard abitativi e funzionali che, nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza della popolazione locale.

La scelta del P.A.T. di contenere significativamente il consumo di suolo, spinge prioritariamente a un più razionale ed efficiente utilizzo del suolo esistente, con operazioni, anche di densificazione, che permettano simultaneamente di preservare il territorio aperto e di ammodernare il patrimonio immobiliare esistente.

L'alternativa più efficace a procedimenti autoritativi, dalle remote possibilità per l'attuazione di tali obiettivi, è rappresentata da indici premiali che rendano conveniente per la proprietà il processo di demolizione degli immobili obsoleti, veri colabrodo sotto il profilo energetico oltre che inadeguati dal punto di vista del rischio sismico e la loro ricostruzione sostenibile sotto il profilo energetico, strutturale e della qualità urbana.

Interventi capaci di generare esternalità positive per gli ambiti di intervento, producono aumento del valore dei suoli favorendo le condizioni di fattibilità di interventi di rigenerazione urbana, anche mediante ristrutturazione urbanistica, altrimenti economicamente irrealizzabili.

L'interazione di interventi pubblici e premialità urbanistiche, oltre a rendere maggiormente fattibili i progetti urbani di trasformazione, appare in realtà una metodologia di lavoro coerente con una prospettiva di sviluppo sostenibile in cui la parte pubblica e quella privata del tessuto urbano esistente evolvono in modo sinergico.

13.2.6 Centri storici

Il P.A.T. prevede:

- la salvaguardia e riqualificazione dei centri storici, la loro rivitalizzazione con particolare riguardo agli spazi urbani scoperti;
- la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

13.2.7 Quartieri e frazioni

Tenuto conto, come si evince dalle analisi che in buona parte del costruito degli ultimi 50=60 anni, che manca almeno in parte la cultura urbana, obiettivo strategico prioritario del P.A.T. è fornire risposte alla domanda di qualità della vita.

Ciò di cui il tessuto urbano di Albignasego ha bisogno e che il P.A.T. persegue, è una visione strategica, una cultura sistemica della trasformazione e riqualificazione proiettata nel medio-lungo periodo, che lo faccia crescere per se stesso, riducendo il consumo di suolo.

Gestire la complessità, dalla pianificazione e gestione territoriale al ciclo energetico, dal trasporto merci alla mobilità delle persone, dalla gestione dei rifiuti ai consumi negli edifici, dall'istruzione al tempo libero, rappresenta un aspetto strategico perseguito dal P.A.T. per riprogettare il territorio comunale in termini di "sistema urbano intelligente e sostenibile" affrontando compiutamente tematiche che riguardano l'economia, la mobilità, l'ambiente, la qualità della vita.

13.2.8 Sistema insediativo produttivo

Il P.A.T. recepisce le previsioni strategiche del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana con particolare riguardo alla definizione degli standard di qualità dei servizi che si intendono perseguire, per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici e qualità ambientale.

13.2.9 Contenimento energetico ed energie alternative

Il P.A.T., in una fase storica in cui la riduzione delle dipendenze da fonti fossili non può che rappresentare un grande obiettivo collettivo:

- definisce le linee strategiche per incentivare, anche attraverso premialità, il risparmio energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili;
- definisce inoltre le linee strategiche per redigere in sede di P.I. un regolamento energetico in grado di stabilire indirizzi e modalità per interventi di trasformativi sostenibili, promuovendo, in particolare il miglioramento del contenimento energetico degli edifici.

13.2.10 Sistema infrastrutturale, connettivo urbano e percorsi ciclopedonali

I principali temi e obiettivi che riguardano questo sistema sono:

- il recepimento delle previsioni e programmazioni della pianificazione sovraordinata;
- la definizione della rete di infrastrutture e dei servizi per la mobilità di maggiore rilevanza, al sistema dei parcheggi e agli spazi di interscambio tra le diverse modalità di trasporto;
- l'individuazione delle opere necessarie alla sostenibilità ambientale e paesaggistica e alla funzionalità rispetto al sistema insediativo residenziale e produttivo, individuando, ove necessario, fasce di ambientazione, al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio e l'ambiente circostante;
- l'individuazione del sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile/pedonale e le relative prestazioni in termini di sicurezza e capacità di carico;
- il rafforzamento del sistema di trasporto pubblico, attraverso la razionalizzazione e il potenziamento dell'offerta sia delle connessioni interne che con i comuni limitrofi al fine di intercettare quote significative di utenti potenziali che oggi fanno ricorso al mezzo privato per mancanza di alternative valide;
- l'incentivazione della mobilità lenta attraverso il completamento della rete ciclabile.

13.3 Strumenti innovativi di attuazione del P.A.T.

Gli strumenti dell'urbanistica tradizione hanno affrontato l'economia della trasformazione urbana con modalità spesso inique e di scarsa efficacia.

Inique perché portatrici di disparità di trattamento; inefficaci perché incapaci di organizzare il processo di ripartizione del valore immobiliare strutturalmente associato alle scelte urbanistiche.

L'urbanistica consensuale è il nuovo modo di operare, riflesso di una razionalità amministrativa in cui l'accordo e il negoziato non rappresentano più una deroga – spesso opaca – al percorso fissato dalla legge, quanto il modo in cui si costruisce il futuro della città con il consenso dei cittadini e portatori di interessi, nel quadro delle nuove regole urbanistiche.

L'innovazione della gestione del Piano passa così, sistematicamente, per strumenti capaci di organizzare in modo innovativo i percorsi di formazione e distribuzione del valore immobiliare,

quali la perequazione urbanistica, il credito edilizio, la compensazione urbanistica e gli accordi pubblico-privati.

13.3.1 Perequazione urbanistica

Il P.A.T., attraverso la perequazione, persegue la combinazione di equità ed efficienza del P.R.C..

Il meccanismo di distribuzione del potenziale di edificabilità non più solo sulle aree destinate a edificazione privata, bensì alla totalità dei suoli interessati da trasformazione urbanistica, permette di raggiungere entrambi gli obiettivi.

Il nuovo Piano è più equo: non distingue tra proprietari beneficiari del plusvalore e quelli soggetti a procedimento espropriativo, distribuendo la ricchezza rappresentata dal plusvalore fondiario in modo più equilibrato, restituendone una parte anche alla comunità che ha concorso alla sua formazione.

In sostanza, la perequazione urbanistica persegue:

- l'equa distribuzione tra i proprietari fondiari interessati dai processi di sviluppo e trasformazione della città, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e dagli oneri risultanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali;
- una maggiore indipendenza del progetto urbanistico rispetto alle pressioni della proprietà;
- la capacità dello strumento perequativo di assicurare all'Amministrazione comunale una quota significativa del plusvalore che concorre a formare, per finanziare lo sviluppo dei contenuti pubblici del Piano.

La perequazione urbanistica, oltre a perseguire l'equa distribuzione tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, introduce un principio fondamentale: tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, conseguenti ad accordi pubblico-privati, che generano negli immobili interessati un plusvalore immobiliare, devono riservarne una quota al Comune, finalizzata alla dotazione di servizi pubblici aggiuntivi rispetto agli standard urbanistici di legge.

Si precisa che la ripartizione attiene al plusvalore immobiliare e non al profitto di impresa, in quanto gli strumenti innovativi di gestione del Piano non incidono sulla creazione di valore della figura imprenditoriale, bensì solo su quella del proprietario che beneficia di un incremento di valore patrimoniale a seguito di una decisione pubblica.

In sostanza, per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla modifica della destinazione urbanistica/incremento della potenzialità edificatoria, operata dallo strumento urbanistico ed il valore iniziale degli stessi, nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale.

Le N.T. del P.A.T. determinano, sotto il profilo strategico i criteri per determinare un'equa ripartizione tra il soggetto pubblico, regista del processo di trasformazione ed il soggetto attuatore privato.

Sotto il profilo economico la perequazione impone simultaneamente due processi redistributivi.

Il primo è tra le proprietà interessate dalla trasformazione urbanistica promossa dal Piano: il potenziale di edificazione – e dunque il valore fondiario ad esso associato – è distribuito proporzionalmente tra tutte le proprietà senza discriminazioni; il secondo riguarda la ripartizione del plusvalore determinato dalle scelte urbanistiche tra l'Amministrazione pubblica e la proprietà: con le regole perequative l'Amministrazione distribuisce meno valore rispetto alle tradizionali formule di attuazione dei piani, restituendo alla comunità parte del plusvalore determinato dalle scelte della pianificazione.

La perequazione urbanistica risponde alle necessità di promuovere forme di pianificazione, da un lato dotate di una superiore efficacia e, dunque, di assicurare credibili condizioni per la partnership tra pubblica amministrazione e privati e dall'altro di permettere una superiore equità rispetto alle proprietà interessate da processi di trasformazione urbanistica, ponendo termine all'iniquità

strutturale dello zoning tradizionale, in cui le proprietà destinate all'esproprio godevano di un beneficio diverso e inferiore rispetto a quelle destinate allo sfruttamento immobiliare privato.

13.3.2 Credito edilizio e compensazione urbanistica

Uno degli aspetti più innovativi e qualificanti della L.R. 11/04 è costituito dal ricorso agli strumenti del credito edilizio e della compensazione. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica (o di s.l.p.) che può essere riconosciuta a seguito:

- della realizzazione di interventi quali la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- delle compensazioni volte a consentire ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

Come viene evidenziato nell'Atto di indirizzo regionale "Criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione di cui agli artt. 35, 36 e 37" (D.G.R. n° 56/2011), in linea generale, l'ammontare dei crediti edilizi può essere determinato a partire da due elementi:

- il valore di mercato degli immobili oggetto di acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, poiché si assume che i crediti stessi rappresentino una forma di compensazione riconosciuta al proprietario a seguito della cessione dei beni all'Amministrazione;
- il valore di mercato delle aree destinate a ricevere crediti edilizi, poiché l'ammontare dei crediti, ovvero la quantità di volumetria riconosciuta ai proprietari, è funzione del valore dei suoli che ne consentiranno l'effettivo impiego. La seconda variabile strategica è dunque il valore della volumetria in ragione della localizzazione dell'effettivo impiego dei crediti.

La stima del valore di mercato dei crediti edilizi presenta problemi assolutamente nuovi nel campo dell'estimo riconducibili a due fattispecie prevalenti.

Nella prima il credito edilizio ha una destinazione vincolata nel territorio verso una specifica area. Ad esempio, nel caso di un comparto perequativo spazialmente discontinuo, costituito da aree distinte e non contigue, una delle quali genera la capacità edificatoria (non realizzabile in situ) mentre un'altra specificatamente individuata e circoscritta, è destinata ad ospitarla.

Nella seconda fattispecie non c'è un collegamento prescrittivo tra l'area che genera il credito edilizio e un'altra specifica area destinata ad ospitare l'edificazione. In altri termini non vi è formazione di un comparto.

E' il caso in cui il credito edilizio, dopo essere stato generato, viene iscritto, in modo indifferente, nel "registro" di cui all'art. 17 della L.R. 11/04 senza che sia nota la sua ubicazione finale. Solo successivamente, a seguito di una cessione del credito nell'ambito di una trattativa tra privati e la pubblica amministrazione, il credito verrà attribuito ad una qualsiasi delle aree cosiddette "di atterraggio" previste dal Piano degli Interventi.

Le N.T. del P.A.T. definiscono le specifiche fattispecie e finalità per le quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio.

13.3.3 Accordi pubblico-privati

In un regime di carenza di risorse pubbliche e in una realtà sempre più complessa, il tema della negoziazione trasparente è centrale e strategico per l'attuazione delle previsioni del P.R.C..

La L.R. 11/04 ha assorbito la legislazione nazionale in materia di accordi di programma, declinandola alla pianificazione comunale per il governo del territorio con l'introduzione degli accordi tra soggetti pubblici e privati, per assumere in sede di pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.

Una diversa concezione dell'urbanistica, dunque, che punta a favorire un sinergico rapporto pubblico-privato, non più di carattere oppositivo e fisiologicamente conflittuale, ma come processo di composizione dei reciproci interessi.

In sostanza, i proventi legati alla realizzazione della città privata devono concorrere a finanziare la città pubblica e il prelievo di quota della rendita plusvalore si giustifica proprio in quanto destinato a opere e attrezzature collettive, altrimenti a carico della fiscalità generale.

Le N.T. del P.A.T. fissano i criteri e le procedure di applicazione degli accordi, tenendo conto che presupposto essenziale per la formazione di accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi.

13.3.4 Accordi di programma

Con l'art. 7 della L.R. 11/04 è stata prevista la possibilità di definire e realizzare programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comune, Provincia, Regione, Amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati, promuovendo la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e s.m.i..

L'accordo di programma di cui all'art. 7 si caratterizza per l'interesse pubblico connesso agli interventi proposti, in forza del quale si giustifica l'eventuale necessità di variante al P.A.T., sulla quale la Provincia è chiamata ad esercitare le proprie competenze, verificando innanzitutto la coerenza del progetto con le previsioni di Piani di livelli superiori (P.T.R.C., P.T.C.P., Piani ambientali, Piani di settore, ecc.).

I rapporti con i privati sono disciplinati da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione da allegare all'accordo di programma.

13.4 Metodologia operativa

La base da cui ha preso avvio il progetto del P.A.T. sta nella conoscenza dettagliata del quadro conoscitivo del territorio da pianificare, con particolare riguardo alla situazione socio-economica, alla composizione demografica, alla struttura e distribuzione dell'edificato storico e non, del patrimonio immobiliare residenziale, alla localizzazione e verifica della consistenza delle attività produttive, alle valutazioni ambientali, paesaggistiche-storiche e agli aspetti geomorfologici ed agronomici.

Al fine di poter disporre delle numerose e dettagliate informazioni necessarie per possedere un quadro conoscitivo completo delle informazioni richieste dalla L.R. 11/04 e relativi atti di indirizzo, indispensabili per una corretta progettazione del P.A.T. è stato necessario compiere specifiche analisi e ricerche sullo stato di fatto.

Sono state effettuate, oltre al rilievo del patrimonio edilizio, fino al novembre 2011, le analisi: geologica, agronomica, ambientale, storica, statistica, socio-economica, ecc.

Il progetto del P.A.T., quindi, è il risultato di un processo complesso, ampiamente dibattuto, attuato attraverso il riesame degli elementi strutturali contenuti nel quadro conoscitivo sintetizzato nelle quattro tavole progettuali in scala 1:10.000, relative Norme Tecniche e Rapporto Ambientale:

- tav. A.1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale";
- tav. A.2 "Carta delle invarianti";
- tav. A.3 "Carta delle fragilità";
- tav. A.4 "Carta della trasformabilità".

13.5 Limite quantitativo massimo di S.A.U. trasformabile

L'art. 2 della L.R. 11/04 individua, tra le finalità della legge, l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, coerentemente quindi anche con quanto enunciato dal Piano di sviluppo rurale 2007/2013 che, prefiggendosi quale obiettivo il consolidamento, la razionalizzazione e lo sviluppo delle attività rurali nel contesto economico, sociale e territoriale del Veneto, articola tre assi prioritari di sviluppo, tra i quali la multifunzionalità dell'agricoltura, l'azione di salvaguardia e tutela dell'ambiente e del paesaggio rurale.

Coerentemente con tali finalità la L.R. 11/04, con specifico atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, ha stabilito il limite quantitativo massimo della superficie agricola utilizzata trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola.

L'obiettivo di tale dimensionamento è quello di fissare una soglia massima di superficie trasformabile, all'interno della quale dovranno essere contenute in sede di P.I. le linee preferenziali di sviluppo individuate nella tav. A.4 del P.A.T..

La modalità di calcolo della S.A.U. trasformabile fa riferimento ai rapporti medi regionali distinguendo il territorio in pianura, collina, montagna.

Albignasego rientra tra i Comuni di pianura e ha un rapporto tra Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) e Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.) pari al 51,43% e quindi inferiore rispetto alla media regionale, riferita all'anno 2000 pari al 61,3%.

Conseguentemente, applicando l'indice di trasformabilità determinato dalla Regione nella percentuale dello 0,65% della S.A.U., coerentemente con lo specifico atto di indirizzo regionale, la massima superficie trasformabile per il decennio di validità del P.A.T. è pari ad ha 7,73 come si evince dal prospetto che segue:

S.T.C. ha 2.102,9409

S.A.U. ha 1.081,5626

rapporto S.A.U. / S.T.C.: ha $1.081,5626 / 2.102,9409 = 51,43\% < 61,3\%$

parametro di trasformabilità: 0,65% di S.A.U.

S.A.U. massima trasformabile: ha $1.081,5626 \times 0,65\% \times 1,10^1 = ha 7,73$.

La S.A.U. trasformabile è un dato progettuale territoriale del P.A.T. che trova una dimensione applicativa nel P.I..

La consistenza della S.A.U. è stata quantificata sulla scorta dei dati contenuti nel quadro conoscitivo del P.A.T. integrati con quelli del P.A.T.I. della CO.ME.PA. e riferita allo stato di fatto a prescindere dalle destinazioni e classificazioni di P.R.G..

Il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non incontra limiti alla trasformabilità.

Non rientrano nel calcolo della superficie massima di S.A.U. trasformabile le aree finalizzate al trasferimento di attività attualmente ricadenti in ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale da riconvertire in S.A.U..

¹ E' stata applicata la maggiorazione del 10% relativamente alla S.A.U. massima trasformabile, considerato l'elevato incremento medio della popolazione, di gran lunga superiore alla media provinciale.

14. - Gli elaborati del P.A.T.

14.1 Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto (tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale)

Nella tav. A.1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” sono evidenziati vincoli e fasce di rispetto derivanti da norme nazionali, regionali e dalle pianificazioni a livello superiore, in particolare dal P.T.R.C. vigente e adottato e dal P.T.C.P. approvato.

I vincoli individuati sono relativi:

- a) ai beni culturali (D. Lgs. 42/2004 – artt. 10 e 12)
 - A – Villa San Bonifacio
 - B – Area adiacente a Villa San Bonifacio
 - C – Villa Foscolo con scoperto
 - D – Cappella di San Tommaso (o degli Obizzi)
 - E – Palazzo Obizzi
 - F – Resti di Villa Lion poi Ferrarese
 - G – Villa Salom
 - H – Chiesa di S. Giacomo
 - I – Parco Palazzo Obizzi
 - L – Ex casa Baratto e area di pertinenza
 - M – Chiesa di Lion
 - N – Casa Calore
 - O – Ex Chiesa di Mandriola
 - P – Ex Scuola di Lion
 - Q – Sede Municipale via Roma
 - R – Chiesa di Carpanedo
- b) al vincolo sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003) con livello di pericolosità – Zona 4 (minimo)
- c) al vincolo paesaggistico (d. Lgs. 42/2004 – artt. 136-142) rappresentato da:
 - c1) area di notevole interesse pubblico (art. 136) relativa al Parco di Villa Salom;
 - c2) corsi d’acqua (art. 142) Canale Battaglia e Scolo Inferiore o Scolo Borracchia;
 - c3) vincolo destinazione forestale: area boscata ex Polveriera, Parco Villa Lion e area lungo l’autostrada BO-VE in prossimità dell’area di sosta sud (L.R. 52/78, artt. 14, 15, 16)
- d) ai vincoli derivanti da pianificazione di livello superiore con l’area oggetto di recente alluvione nell’anno 2010 che ha interessato la località di S. Giacomo (art. 7 N.T. del PAI)
- e) ai centri storici (P.T.R.C. art. 24 – P.T.C.P. art. 26) di Carpanedo e di Lion
- f) agli elementi generatori di vincolo e relative fasce di rispetto e di tutela: alla categoria della prevenzione fanno capo le fasce di rispetto di viabilità, depuratori, stabilimenti a rischio di incidente rilevante, gasdotti, elettrodotti, impianti di comunicazione elettronica, allevamenti intensivi, corsi d’acqua.

Le N.T. del P.A.T. chiariscono che i contenuti della tav. 1 hanno valore ricognitivo e non esaustivo: la mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina prevista dalle N.T..

Analogamente, l’eventuale errata indicazione di ambiti o immobili vincolati nella Tav. 1 del P.A.T., ancorchè riportati nel quadro conoscitivo, che non risultino effettivamente vincolati a norma di legge, non comporterà l’applicazione della disciplina prevista dai relativi articoli delle N.T..

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa inoltre venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

In ogni caso le indicazioni grafiche sono da ritenersi indicative della presenza dei vincoli, la cui esatta estensione dovrà essere verificata in sede di rilascio degli atti autorizzatori delle trasformazioni territoriali.

14.2 Invarianti (tav. A.2 “Carta delle Invarianti”)

Il P.A.T. nella tav. A.2, coerentemente con l’analoga tavola del P.A.T.I. della CO.ME.PA., raggruppa le risorse territoriali, morfologiche, paesaggistiche, ambientali, storico-monumentali ed architettoniche, vale a dire le risorse territoriali ed ambientali che costituiscono i cardini della pianificazione territoriale, per le quali non opera il principio della temporaneità e della indennizzabilità.

Le invarianti identificano le fattispecie materiali e immateriali da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni con i caratteri peculiari del territorio.

Quanto il P.A.T. identifica come “Invarianti” prefigura una forte carica programmatica e di indirizzo progettuale, considerando irrinunciabili, a meno di onerose alterazioni pianificatorie, specifici modi di essere del territorio comunale.

Le invarianti sono di natura geologica, paesaggistico-ambientale, storico-monumentale, architettonico-testimoniale e agricolo-produttiva.

14.2.1 Invarianti di natura geologica

Sono stati recepiti nella tav. 2 i tracciati dei paleovalvei in coerenza con le scelte del P.A.T.I. della CO.ME.PA., per il loro potenziale valore naturalistico.

14.2.2 Invarianti di natura paesaggistico-ambientale

Trattasi di elementi puntuali, lineari ed aerali del paesaggio naturale quali ambiti di interesse ambientale, ambiti naturalistici, land markers, siepi, aree umide di origine antropica.

Questi elementi ed in particolare quelli lineari e puntuali, assieme ai corsi d’acqua, compongono la rete dei corridoi ecologici principali e secondari coerentemente con le indicazioni del P.A.T.I., necessari a garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento.

14.2.3 Invarianti di natura storico-monumentale e architettonico-testimoniale

Le invarianti di natura storico-monumentale e architettonico-testimoniale interessano i tessuti urbani e gli immobili di interesse culturale sottoposti a tutela diretta o indiretta ai sensi del D. Lgs. 42/04 e precisamente:

- i centri storici di Carpendo e di Lion;
- gli immobili di pregio.

14.2.4 Invarianti di natura agricolo-produttiva

Le invarianti di natura agricolo-produttiva interessano gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola, di particolare pregio e caratterizzazione sia dal punto di vista di integrità del sistema produttivo-agricolo che dal punto di vista naturalistico-ambientale e paesaggistico, normati dall’art. 27.2 e dall’art. 14.4 delle N.T. del P.A.T.

14.3 Fragilità (tav. A.3 “Carta delle fragilità”)

La carta delle fragilità raccoglie, rappresenta e sintetizza l’insieme dei fattori che da una parte condizionano l’antropizzazione del territorio, qualche volta la limitano o richiedono operazioni preventive, ma anche che esprimono disfunzioni, pressioni e rischi alla conservazione di qualità ambientali, qualità della vita, in generale, di sostenibilità.

Sulla scorta delle analisi dettagliate riportate nel Quadro Conoscitivo e nella relazione specialistica geologica, geomorfologica, idrogeologica del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana e del P.A.T., parte integrante della presente relazione e alla quale si demanda per gli opportuni approfondimenti, la classificazione del territorio comunale, ai fini edificatori prevede tre diverse classi (aree idonee, aree idonee a condizione, aree non idonee) sulla base delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche ed al rischio idraulico.

La tav. A.3 individua le aree esondabili o a ristagno idrico che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua o di allagamenti, demandando alle N.T. le norme e prescrizioni generali di manutenzione e salvaguardia.

La tav. A.3 individua inoltre le aree soggette a tutela quali: corsi d'acqua, aree comprese tra gli argini maestri ed il corso d'acqua dei canali, immobili di interesse storico, ambientale e artistico, aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto.

14.4 Trasformabilità (tav. A.4 “Carta della trasformabilità”)

La Carta della trasformabilità rappresenta tra le quattro tavole progettuali, quella che contiene le strategie e le azioni specifiche previste dal Piano attraverso le quali orientare le principali trasformazioni, stabilire i livelli di tutela e le modalità di valorizzazione.

Il P.A.T., coerentemente con la nuova legge urbanistica regionale n° 11/04, con il P.A.T.I. della CO.ME.PA., con il P.T.C.P. e con il P.T.R.C. adottato, cambia approccio alle problematiche della pianificazione urbanistica, inquadrandosi in un mutato contesto culturale e programmatico che identifica i principi di sostenibilità dello sviluppo come fattori fondanti un modello di crescita/trasformazione che non eroda ma che riqualifichi il patrimonio di risorse ambientali e territoriali riproducibili.

Partendo da questo principio, l'approccio alla pianificazione indicato dal P.A.T. (e dal P.A.T.I. della CO.ME.PA.) ribalta il tradizionale “fare urbanistica” dei passati decenni.

L'urbanistica tradizionale – i P.R.G. ne sono la testimonianza – pianificava solo i centri edificati partendo dalle loro esigenze di espansione o di trasformazione che trovavano risposta semplicemente con nuove destinazioni d'uso, cercando, nei casi migliori, un quadro generale che desse coerenza alle scelte.

Si pianificavano i centri e i nuclei, ma non si pianificava il territorio, considerato come un grande contenitore dal quale attingere per far fronte alle esigenze di espansione di infrastrutture e di servizi. La parte agricola del territorio, o meglio, la parte non costruita e non urbana, era relegata a elemento di risulta, corollario della pianificazione. Il territorio agricolo non rientrava nella pianificazione come elemento strutturale dell'organizzazione del territorio, ma era considerato semplicemente come luogo della produzione agricola e talvolta sottoposto a generiche misure di vincolo, per lo più derivanti dall'applicazione di normative nazionali o regionali.

Questa era la cultura della pianificazione in Italia, che aveva trovato la sua forma di organizzazione nella legge urbanistica 1150 del 1942, strutturata e ordinata gerarchicamente per livelli di competenza degli Enti locali territoriali.

L'impostazione cambia radicalmente con i nuovi criteri di pianificazione.

Il P.A.T.I., il P.A.T. ed il P.I. e con essi il doppio livello di pianificazione strutturale ed attuativo, introducono due importanti elementi di novità:

- il piano regolatore comunale non è più concepito come un atto di pianificazione che si conclude con l'approvazione ma rimane uno strumento aperto sottoposto a continua verifica e monitoraggio: la pianificazione è intesa come “processo” e non come atto conclusivo;

- con il piano regolatore oggi si pianifica tutto il territorio del quale le componenti storiche, ambientali, naturalistiche, ecologiche rappresentano elementi vincolanti dell'uso delle risorse che determinano, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, una maglia di vincoli e invarianti propedeutici alle scelte urbanistiche.

14.4.1 Suddivisione del territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.)

Oltre a riportare alcuni degli elementi presenti anche nelle precedenti tavole quali, ad esempio, i centri storici, gli edifici vincolati, le aree di pregio ambientale, nella tav. A.4 viene definita la suddivisione del territorio comunale in sette ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) e precisamente:

A.T.O. n° 1 – S. Tommaso - S. Lorenzo - Ferri

A.T.O. n° 2 – Sant'Agostino

A.T.O. n° 3 – Mandriola

A.T.O. n° 4 – San Giacomo

A.T.O. n° 5 – Lion

A.T.O. n° 6 – Carpanedo

A.T.O. n° 7 – Zona produttiva

Per l'analisi di quanto previsto all'interno dei singoli A.T.O. si rimanda al capitolo specifico della presente relazione.

All'interno di ogni A.T.O. sono individuati:

- i centri storici: così come perimetrati anche nelle tavole dei vincoli e delle invarianti;
- gli ambiti di urbanizzazione consolidata: rappresentative dei contesti territoriali di "completamento" dotati delle principali opere di urbanizzazione e all'interno delle quali sono sempre possibili interventi di nuova costruzione e di ampliamento di edifici esistenti, nonché interventi di riqualificazione e riconversione le cui puntuali definizioni, modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi, vengono precisati in sede di P.I.

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono inoltre tutte le aree di espansione previste dal P.R.G. vigente, già convenzionate al momento di adozione del P.A.T..

A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il primo Piano degli Interventi.

Il consolidamento delle urbanizzazioni esistenti e l'utilizzazione controllata delle aree libere all'interno delle urbanizzazioni esistenti corrispondono all'obiettivo di ottimizzarne la consistenza, occupando aree e lotti liberi, limitando conseguentemente le nuove espansioni promuovendo, ove possibile, in particolare nelle aree soggette a P.U.A., l'organizzazione di ambiti urbani di qualità, dotati di adeguati spazi pubblici, di percorsi di quartiere, secondo i migliori principi della riqualificazione urbanistica;

- le aree di trasformazione: sono definite dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo che individuano le porzioni di territorio in cui inserire, in sede di P.I., le aree di espansione, sulla base dei criteri di dimensionamento complessivi previsti per ogni A.T.O.; le linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate nella tav. 4 sono coerenti con l'obiettivo primario di contenere il consumo di suolo agricolo e pertanto limitate alla conferma delle previsioni non ancora attuate dal P.R.G. vigente; conseguentemente il P.A.T. non prevede alcuna nuova linea preferenziale di sviluppo insediativo, limitandosi a confermare, in termini strategici, le aree di espansione previste nel P.R.G. vigente, ancorchè non convenzionate, né oggetto di P.U.A. approvati; assieme alle linee preferenziali di sviluppo insediativo, la tav. 4 traccia anche i limiti fisici alla nuova edificazione a tutela di quelle parti del territorio nelle quali, in ragione sia degli elementi evidenziati nelle tavole nn. 1-2-3 che degli indirizzi dettati dalla V.A.S., non sono opportune ulteriori trasformazioni insediative; nelle aree di consolidamento e in quelle vocate allo sviluppo insediativo troveranno posto i servizi e le attrezzature pubbliche necessarie per soddisfare le esigenze pregresse e

insorgenti nelle singole A.T.O., nel rispetto del principio perequativo di cui all'art. 6 delle N.T.; le linee preferenziali di sviluppo insediativo, come pure i limiti fisici alla nuova edificazione non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I. e non possono quindi rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, né essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità; le aree di trasformazione in sede di P.I., potranno anche essere organizzate in P.U.A. perequati ad "arcipelago" (comparti discontinui), perimetrando cioè in un unico ambito di intervento aree non contigue, ma comunque funzionali agli obiettivi strategici del P.A.T.;

- gli ambiti di edificazione diffusa: riguardano le parti del territorio rurale dove l'edificazione si è sviluppata in forme insediative non più collegate allo svolgimento dell'attività agricola, assumendo dimensioni e caratteri tali da configurare nuclei insediativi a destinazione generalmente residenziale, con la sporadica presenza di elementi quali parcheggi, verde pubblico, esercizi commerciali, opifici o altro; l'individuazione degli ambiti di edificazione assumono quindi, all'interno del P.A.T.:
 - valore ricognitivo, in ordine alla necessità di individuare gli ambiti che risultano di fatto estranei all'attività agricola, da organizzare, quindi, in sede di P.I. secondo criteri e regole di tipo urbano;
 - valore strategico in ordine alle sollecitazioni generali annunciate dalla L.U.R., di contenimento della dispersione insediativa, di riqualificazione del territorio agricolo, di recupero e razionalizzazione degli insediamenti residenziali extraurbani e periurbani, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi essenziali, di miglioramento delle condizioni di accessibilità, di sicurezza stradale e di presidio del territorio rurale; l'individuazione di tali ambiti non ha carattere conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, funzione questa demandata al P.I., conseguentemente l'indicazione cartografica degli ambiti non è in alcun modo riferito a confini di proprietà o di zonizzazione esistente, ma ad un concreto ambito territoriale con caratteristiche di omogeneità e di significatività dello stato dell'edificazione, in coerenza con gli obiettivi innanzi enunciati; sarà compito del P.I. tradurre tali finalità generali in previsioni operative, provvedendo alla corretta definizione del limite urbano dell'edificato in relazione alle destinazioni d'uso ed alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo, dei limiti del dimensionamento complessivo dei vincoli e delle tutele del P.A.T. ed avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella V.A.S.; nell'ambito di tale definizione il P.I. dovrà provvedere una disciplina attuativa, coerente con le indicazioni strategiche delle N.T. del P.A.T., indirizzata da un lato alla tutela degli aspetti "qualitativi" del territorio rurale, e dall'altro all'arresto del degrado quali-quantitativo ed alla riqualificazione degli insediamenti extra e periurbani;
- opere incongrue – elementi di degrado: il P.A.T. individua le principali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino delle zone agricole che possono essere attuati mediante il riconoscimento dei crediti edilizi; per opere incongrue o elementi di degrado si intendono gli immobili o manufatti che per caratteristiche morfologiche, strutturali, volumetriche ed estetiche costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico-ambientale; tra gli obiettivi generali di riqualificazione del territorio comunale, il P.A.T. prevede anche la rimozione delle opere incongrue e degli elementi che comunque determinano un degrado ambientale-paesaggistico. Il P.I. dovrà poi definire i più appropriati strumenti per ripristinare le corrette condizioni ambientali e paesaggistiche nelle aree oggi occupate da opere incongrue, nonché le tipologie di intervento ammesse sugli edifici esistenti; il P.I. potrà individuare ulteriore opere incongrue in coerenza con gli indirizzi strategici del P.A.T.;

- il territorio agricolo: rappresenta una parte importante del Comune di Albignasego, interessando circa il 51,43% del territorio comunale;
il P.A.T. suddivide il territorio agricolo in:
 - ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola; in tali aree, dove il reticolo delle siepi e delle alberature risulta più fitto e dove gli insediamenti sono più rarefatti, va ridotta al minimo l'espansione di attività extra agricole e di infrastrutture, mentre vanno incentivate le attività finalizzate alla realizzazione di prodotti di qualità; vanno inoltre incentivate le attività agrituristiche e didattiche con l'inserimento della vendita diretta di prodotti;
 - ambiti agricoli e cioè quegli ambiti che non presentano particolari aspetti di tutela e valorizzazione ma che sono comunque aree con funzioni di ammortizzatore tra il territorio antropizzato e quello agricolo di tutela;
- il sistema ambientale: uno degli esiti forse inattesi che emergono dalle sfide poste dalla globalizzazione è il riemergere dell'importanza fondamentale del territorio, dello spazio in cui le comunità vivono in una visione integrata di sviluppo locale che sia nuovamente in grado di fare tesoro del capitale sociale accumulato nelle diverse realtà e, nel senso più largo del termine, delle peculiarità ambientali;
la tutela delle risorse naturalistiche, paesaggistiche, ambientali e culturali è ormai il primo obiettivo che la pianificazione territoriale si pone ai vari livelli; finalità e obiettivi acquisiti dai piani sovraordinati quali il P.T.R.C. e il P.T.C.P.;
tali risorse, naturali e culturali, esauribili e per lo più non rinnovabili, costituiscono una componente essenziale del contesto e della qualità della vita, che rendono ineludibile ed indifferibile un efficace controllo dei processi di consumo di suolo e di frammentazione delle matrici rurali e dei sistemi di habitat seminaturali; in questo senso la strategia di gestione ambientale, oltre agli interventi di tutela, va focalizzata su obiettivi incentrati sulla valorizzazione degli elementi naturali e urbani in un'ottica sistemica di relazione e fruizione degli stessi e nell'offerta di servizi specificatamente mirati a favorire la sostenibilità ambientale e a ridurre l'impatto dello sviluppo economico e produttivo sull'ambiente;
tali obiettivi sono coerenti anche con quelli enunciati nella Convenzione Europea del Paesaggio firmata a Firenze il 20 ottobre 2000, ripresa nell'accordo tra Stato e Regioni del 19 aprile 2001.
La L.R. 11/04 e conseguentemente il P.A.T. fanno propri questi principi tanto da fissare nei loro contenuti e finalità obiettivi di:
 - realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto delle risorse naturali;
 - tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani;
 - tutela del paesaggio rurale e delle aree di importanza naturalistica;
 - riduzione del consumo di territorio, anche attraverso la riqualificazione e riorganizzazione degli insediamenti produttivi esistenti;
 le previsioni sull'area extraurbana, da fattore secondario, sono diventate conseguentemente essenziali nel processo di pianificazione, tanto da condizionare le previsioni stesse sullo sviluppo della città metropolitana. Da elemento di risulta, l'area extraurbana è diventata parte organizzativa dell'intero territorio comunale e del disegno della comunità della CO.ME.PA.;
ne è derivata la necessità di trattare le aree esterne ai centri con la stessa, se non maggiore, attenzione che fino ad oggi è stata posta alla progettazione dell'edificato. La progettazione della rete ecologica metropolitana, intesa come matrici primarie e ambiti dei corridoi principali e secondari, aree vocate a svolgere la funzione di zone di ammortizzazione/transizione su cui corrono le linee preferenziali di connessione terrestre, gangli e stepping-stones, è elemento costitutivo della organizzazione del territorio comunale e della CO.ME.PA., tanto da caratterizzarlo come atto strategico nelle azioni di Piano. Esso costituisce il patrimonio principale per il futuro del territorio comunale, ulteriormente valorizzato dalla presenza di una discreta gamma di manufatti di rilevanza storico-architettonica-ambientale;
dalle analisi del sistema ambientale emerge la necessità di una politica di tutela e valorizzazione degli assetti naturalistico-ambientali e dei paesaggi agrari: l'incentivazione di forme di governo del

territorio ecologicamente sostenibili deve rispondere anche all'acuirsi di fenomeni di fragilità e inquinamento ambientale (sistema idrografico instabile, inquinamento generale della Laguna di Venezia, quantità eccessiva delle emissioni dei carburanti fossili, inquinamento azotato derivante da deiezioni zootecniche, ecc.);

- la difesa del suolo: la recente proposta di direttiva quadro per la protezione del suolo adottata dalla Commissione Europea (COM/2006/232) per la prima volta ha chiaramente stabilito che “il suolo è una risorsa vitale ed in larga misura non rinnovabile, sottoposta a crescenti pressioni. L'importanza della protezione del suolo è riconosciuta a livello internazionale e nell'Unione Europea... Affinché il suolo possa svolgere le sue diverse funzioni, è necessario preservarne le condizioni. Esistono prove di minacce crescenti esercitate da varie attività umane che possono degradare il suolo...”. In particolare, a livello comunale le minacce più significative sono quelle della impermeabilizzazione e rischi idrogeologici generati dall'insufficienza della rete di drenaggio e dalla impermeabilizzazione del territorio intervenuta negli ultimi decenni, a fronte di uno scenario di eventi meteorologici in preoccupante evoluzione per effetti del mutamento delle condizioni climatiche comportanti diffuse condizioni di rischio in cui l'acqua, anziché costituire una risorsa, rappresenta una seria minaccia;

è infatti di tutta evidenza il preoccupante succedersi – con sorprendente alternanza di situazioni estreme – di fenomeni di piena e dissesto e di altri di segno opposto, di lunghi periodi cioè, di carenza di precipitazioni e di drastica riduzione della risorsa idrica;

in collaborazione con il Consorzio di Bonifica e il Genio Civile sono state cartografate le aree esondabili o a ristagno idrico che nel tempo sono state interessate da fenomeni ricorrenti di esondazione dei corsi d'acqua e di allagamento;

le condizioni idrauliche, in particolare della rete minore e di bonifica, comportano la necessità di adeguate misure di manutenzione e di salvaguardia del reticolo idrografico, evitando, di norma, e comunque dimensionando adeguatamente, gli interventi che potrebbero causare ostacolo al deflusso delle acque superficiali;

come si evince dalla relazione specialistica in merito alla “Valutazione di compatibilità idraulica” allegata alla presente ed alla quale si rimanda per i necessari approfondimenti, i fattori che maggiormente incidono sul rischio idraulico in ampie zone del territorio sono principalmente:

- a) l'urbanizzazione;
- b) la realizzazione di manufatti idraulici (ponti, soglie, tombamenti) che creano ostacolo al deflusso;
- c) la limitata manutenzione delle linee d'acqua;
- d) l'espansione della rete di fognatura bianca in modo disarticolato e spesso senza una visione generale qualitativa e quantitativa;

obiettivo del P.A.T. è di superare l'approccio contingente di gestione dell'emergenza che spesso contraddistingue la difesa e la salvaguardia idraulica, ponendo innanzitutto a base delle decisioni la lettura integrata delle diverse componenti del ciclo idrologico e della dinamica delle piene dei corsi d'acqua, sia in ambito urbano (rete di fognatura bianca, caditoie, impermeabilità del territorio) che in ambito rurale (scoli, fossati, canali, tipi di colture);

relativamente alla difesa del suolo, il P.A.T. individua le aree a maggior rischio di dissesto idrogeologico e le aree esondabili; regola e razionalizza lo sfruttamento idrico, definisce gli indirizzi e le prescrizioni generali per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico negli ambiti di urbanizzazione consolidata ed in quelli di trasformazione;

le N.T. del P.A.T., coerentemente con quelle del P.A.T.I. della CO.ME.PA., richiamano espressamente la valutazione di compatibilità idraulica allegata alla presente relazione imponendo il rispetto di puntuali indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica tra i quali:

- a) i nuovi interventi di impermeabilizzazione del suolo (nuove urbanizzazioni, nuova viabilità, nuovi poli produttivi, ecc.) non devono aumentare i coefficienti di deflusso ed i coefficienti

udometrici relativamente alle singole aree di intervento, così da garantire la compatibilità con le condizioni idrografiche della rete scolante collocata a valle;

b) ad intervento urbanistico/edilizio eseguito la rete di smaltimento delle acque piovane deve essere sempre in grado di sviluppare valori di portata massima almeno non superiore a quella stimabile nella situazione che precede l'intervento stesso;

c) devono essere garantite almeno le condizioni esistenti di funzionalità idraulica e, se possibile, migliorarle;

il P.I. deve recepire, integrare e dettagliare le direttive inerenti alla tutela e mitigazione idraulica previste dal P.A.T. ed in particolare dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica;

- il sistema relazionale: il miglioramento delle infrastrutture di trasporto ed il potenziamento dell'offerta di mobilità è condizione irrinunciabile per rafforzare la competitività del sistema comunale e per ottimizzare il collegamento a livello comunale e provinciale;

se si considera come un sistema di trasporti organizzato ed efficace possa essere strumento fondamentale per uno sviluppo economico competitivo, ne consegue l'importanza di sviluppare importanti interventi innovativi al fine di risolvere le maggiori criticità generate dal traffico presente di attraversamento dei centri, e con conseguenti ripercussioni sulla qualità della vita e sulle condizioni ambientali legate all'inquinamento;

i trasporti pubblici, le auto, i camion, i ciclisti e i pedoni utilizzano le medesime infrastrutture; dal rapporto statistico della Regione del Veneto emerge che i trasporti urbani producono il 40% delle emissioni di CO₂ e fino al 70% delle altre sostanze inquinanti;

l'effetto percepito di crescita della domanda di mobilità è da ascrivere al fatto che, a parità di numero di spostamenti compiuti dalla popolazione, si registra una crescente propensione all'uso dell'auto ed all'incremento delle distanze percorse soprattutto per la mobilità non sistematica (diversa dagli spostamenti casa-lavoro e casa-studio); detta propensione è da connettere alla accresciuta disponibilità di auto (il tasso di motorizzazione, circa 608 auto / 1000 abitanti nel 2005, è prossimo alla saturazione, essendo quasi 1/1 se rapportato alla popolazione con età compresa tra i 18 e i 70 anni) e alla dispersione territoriale delle attività;

lo spostamento di molte attività che si trasferiscono nelle zone di prima e seconda cintura, accentuando la struttura urbanistica poco densa e molto diffusa, aumenta la propensione all'uso dell'auto e contrasta con la possibilità di offrire alternative di trasporto collettivo adeguato:

gli interventi di viabilità considerati comprendono quelli di interesse sovracomunale previsti nel P.A.T.I. della CO.ME.PA. (complanare all'autostrada, il tracciato alternativo alla Strada Conselvana) e gli interventi integrativi e complementari di interesse comunale individuati dal presente P.A.T. allo scopo di garantire una dotazione viaria adeguata e funzionale a servizio dell'organizzazione del territorio;

l'adozione di una struttura viaria efficiente, quale tessuto connettivo dell'insieme delle relazioni fra le diverse funzioni insediative distribuite sul territorio, deve contribuire a determinare una visione complessiva per lo sviluppo e la trasformabilità del territorio: ad esempio, la collocazione delle quote di insediamenti in rapporto all'effettiva potenzialità di sostenere un aumento di mobilità in un contesto di sostenibilità ambientale; gli interventi previsti sulla viabilità, quindi, non sono da considerarsi solo infrastrutture, bensì elementi che compongono e condizionano l'assetto e la potenzialità del territorio.

Rassegna degli interventi più significativi:

Il P.A.T. conferma le previsioni di interventi stradali di interesse sovracomunale individuate nel P.A.T.I. della Comunità Metropolitana rappresentati da:

- il progetto della complanare all'autostrada A13 si inserisce nel disegno più complessivo della creazione di un sistema di complanari alla A13 nel territorio provinciale, da collegare al medesimo intervento nei comuni fino a Monselice.

L'obiettivo primario della Complanare è quello di decongestionare le quote rilevanti di traffico locale.

Il P.A.T. conferma inoltre, sotto il profilo strategico, la viabilità di collegamento tra Padova e Maserà, finalizzata a deviare il traffico pesante di attraversamento del Capoluogo.

La tavola della trasformabilità evidenzia inoltre i servizi, le attrezzature di interesse comune e le infrastrutture di maggiore rilevanza esistenti, i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto, i percorsi storico-ambientali; la tavola 4 individua altresì gli ambiti territoriali da tutelare e qualificare e gli elementi puntuali di valori e tutele, tra i quali: le ville, gli edifici di rilevante interesse storico/architettonico, gli edifici di valore testimoniale e le rispettive pertinenze e contesti da tutelare.

15. - L'impianto normativo

Le Norme Tecniche del P.A.T., coerentemente con quelle del P.A.T.I. della CO.ME.PA., sono strutturate in tre Titoli:

Titolo primo – Disposizioni generali

Titolo secondo – Strumenti di attuazione del P.A.T.

Titolo terzo:

- Capo I – Vincoli, pianificazione territoriale e fasce di rispetto
- Capo II - Invarianti
- Capo III – Fragilità
- Capo IV - Trasformabilità

Nel titolo primo vengono trattate, in cinque articoli, questioni di carattere generale, quali:

- il richiamo alla legislazione vigente;
- le finalità, gli obiettivi generali, i contenuti e l'ambito di applicazione del P.A.T.;
- efficacia ed attuazione.

Nel titolo secondo vengono precisati la definizione, i criteri di applicazione e le modalità di attuazione dei nuovi strumenti di concertazione pubblico-privata introdotti dalla L.R. 11/04 relativi alla perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica.

Il titolo terzo Capo I definisce la normativa riferita ai vincoli, pianificazione territoriale e relative fasce di rispetto, di cui alla tav. A.1 del P.A.T..

Il titolo terzo Capo II è afferente alle invarianti di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale-architettonica e testimoniale relativamente alla tav. A.2 del P.A.T..

Il titolo terzo Capo III detta norme in materia di fragilità e cioè di compatibilità geologica, penalità ai fini edificatori, aree soggette a dissesto idrogeologico e zone di tutela di cui alla tav. A.3 del P.A.T..

Il titolo sesto terzo Capo IV affronta il tema della trasformabilità e quindi delle A.T.O., dei valori e tutele culturali e naturali, strutture di vendita, attività produttive, tutela ed edificabilità del territorio agricolo.

I criteri fondamentali ai quali le norme fanno riferimento, sono direttamente correlati con gli obiettivi che il P.A.T. intende perseguire.

16. - Gli A.T.O. e il dimensionamento

Il P.A.T. suddivide il territorio comunale in 7 A.T.O. e precisamente:

A.T.O. n° 1 – San Tommaso - San Lorenzo - Ferri

A.T.O. n° 2 – Sant'Agostino

A.T.O. n° 3 – Mandriola

A.T.O. n° 4 – San Giacomo

A.T.O. n° 5 – Lion
A.T.O. n° 6 – Carpanedo
A.T.O. n° 7 – Zona produttiva

Per ognuno di essi viene descritto lo stato di fatto e le previsioni strategiche del P.A.T. comprensive del dimensionamento specifico del singolo A.T.O., calcolato con un parametro per abitante teorico di 200 m³/ab a fronte di un consumo medio unitario di 250 m³/ab.

16.1 A.T.O. n° 1 – San Tommaso – San Lorenzo – Ferri

Descrizione

L'A.T.O. comprende la porzione centrale del territorio comunale; confina a nord e ad est con il Comune di Padova, a sud con l'A.T.O. n° 5 di Lion e n° 6 di Carpanedo a ovest con l'A.T.O. n° 3 di Mandriola.

L'A.T.O. è interessata dal nucleo centrale del Capoluogo costituita dai centri abitati di San Tommaso, San Lorenzo e Ferri.

Consistenza

L'A.T.O. n° 1 interessa una superficie territoriale di circa 7,09 km² all'interno del quale sono insediati n° 11.741 abitanti.

Il volume residenziale esistente è di m³ 3.217.361 circa.

Le aree a standard residenziali, complessivamente esistenti, ammontano a m² 402.268 circa corrispondenti ad un rapporto unitario di 34,26 m²/ab, così disaggregato:

- F1 – aree per istruzione: m² 52.866, pari a 4,50 m²/ab
- F2 – aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport: m² 131.666, pari a 11,21 m²/ab
- F3 – aree per attrezzature di interesse comune : m² 161.189, pari a 13,73 m²/ab
- F4 – aree per parcheggio pubblico: m² 56.547, pari a 4,82 m²/ab

L'A.T.O. è complessivamente ben dotato di standard rispetto ai minimi di legge.

Il progetto del P.A.T.

Il P.A.T. conferma le aree di urbanizzazione consolidata, i contesti territoriali di completamento individuati dal P.R.G. e tutti gli ambiti di edificazione diffusa previsti dal vigente P.R.G., enucleandone di nuovi con le medesime caratteristiche.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo confermano le aree di espansione soggette a P.U.A. non convenzionate, già previste dal vigente P.R.G.,

Il P.A.T. individua, tra l'altro, gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola, allo scopo di tutelare, riqualificare e valorizzare le parti più integre del territorio agricolo; individua inoltre gli ambiti di riqualificazione e riconversione interessati da attività non coerenti con il contesto prevalentemente residenziale.

Il carico insediativo residenziale delle previsioni non attuate dal P.R.G. vigente, confermato dal P.A.T., è pari a complessivi m³ 447.000.

Gli abitanti equivalenti insediabili sono pari a m³ 447.000 / 200 m³/ab = 2.235 ab.

Considerato che:

- le dotazioni minime di aree per servizi, relativamente alla residenza, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, non può essere inferiore a 30 m² per abitante equivalente, intendendo per abitante equivalente un parametro edificatorio di 150 m³ lordi e m³ 120 netti;

- qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale superino i 3 ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² per ogni abitante teorico insediabile;
- l'attuale dotazione media a livello comunale è di circa 32,41 m²/ab;
 si assume una dotazione per abitante teorico, relativamente al carico aggiuntivo, di 30 m²/ab, pari a m³ 447.000 / 120 m³/ab x 30 m²/ab = m² 111.750.

Pertanto la dotazione di aree a standard residenziali è prevista in complessivi:

standard esistenti residenziali:	m ²	402.268
carico aggiuntivo residenziale:	<u>m²</u>	<u>111.750</u>
totale	m ²	514.018

A.T.O. n° 1 – San Tommaso – San Lorenzo - Ferri

superficie territoriale: **Km² 7,09**
 abitanti: **n° 11.741**
 volume resid. esistente complessivo: **m³ 3.217.361**
 volume resid. esistente effettivo (1): **m³ 2.603.810**
 abitante teorico: **m³/ab 222**
 carico insediativo residenziale delle previsioni di P.R.G. non attuate **m³ 447.000**

(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)

Descrizione:

L'A.T.O. comprende la porzione centrale del territorio comunale e confina a nord con il Comune di Padova, a sud con gli A.T.O. di San Giacomo, Lion, Carpanedo, ad ovest con quelli della zona produttiva e di Mandriola.
 L'A.T.O. è interessato dai centri abitati delle località di San Tommaso, San Lorenzo e Ferri

superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
2.278.800	659.700	2.938.500	-	35.100	2.313.900	659.700	-	2.973.600		
standard esistenti										
residenza										produttivo
complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	m ²
402.268	34,26	161.189	13,73	56.547	4,82	131.666	11,21	52.866	4,50	0
carenze standard resid.:										carenze standard produttivo:
-										-
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m ³ 447.000 nuovi abitanti teorici: m ³ 447.000/120 m ³ /ab = n° 3.725 ab.				-				-		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza				commercio / direz.				produttivo		totale
ab. n° 3.725 x 30 m ² /ab. = m ² 111.750				-				-		-
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²		esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²		totale m ²		
402.268	-	111.700		-	-	-		-		

16.2 A.T.O. n° 2 – Sant’Agostino

Descrizione:

L’A.T.O. comprende la porzione nord del territorio comunale e confina a sud con l’A.T.O. n° 3 di Mandriola e n° 1 con la località Ferri, a ovest ed est con il Comune di Padova.

L’A.T.O. è interessata dal centro abitato della località di Sant’Agostino.

Consistenza

L’A.T.O. n° 2 interessa una superficie territoriale di circa 1,48 km² all’interno del quale sono insediati n° 4.246 abitanti, con una elevata densità edilizia di 2.878 abitanti per km²

Il volume residenziale esistente è di m³ 1.283.135 circa.

Le aree a standard residenziali, complessivamente esistenti, ammontano a m² 152.805 circa corrispondenti ad un rapporto unitario di 35,99 m²/ab, così disaggregato:

- F1 – aree per istruzione: m² 25.543, pari a 6,01 m²/ab
- F2 – aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport: m² 78.718, pari a 18,54 m²/ab
- F3 – aree per attrezzature di interesse comune : m² 41.997, pari a 9,89 m²/ab
- F4 – aree per parcheggio pubblico: m² 6.547, pari a 1,54 m²/ab

L’A.T.O. è complessivamente ben dotato di standard rispetto ai minimi di legge, ad eccezione delle aree a parcheggio la cui carenza è quantificabile in 2,0 m²/ab

Il progetto del P.A.T.

Il P.A.T. conferma le aree di urbanizzazione consolidata, i contesti territoriali di completamento individuati dal P.R.G. e tutti gli ambiti di edificazione diffusa previsti dal vigente P.R.G..

La linea preferenziale di sviluppo insediativo conferma l’ area di espansione soggetta a P.U.A. non convenzionata, già previste dal vigente P.R.G.,

Il P.A.T. individua, tra l’altro, gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola, allo scopo di tutelare, riqualificare e valorizzare le parti più integre del territorio agricolo; individua inoltre gli ambiti di riqualificazione e riconversione interessati da attività non coerenti con il contesto prevalentemente residenziale.

Il carico insediativo residenziale delle previsioni non attuate dal P.R.G. vigente, confermato nel P.A.T.I., è pari a complessivi m³ 22.500.

Gli abitanti equivalenti insediabili sono pari a m³ 22.500 / 200 m³/ab = 113 ab.

Considerato che:

- le dotazioni minime di aree per servizi, relativamente alla residenza, ai sensi dell’art. 31 della L.R. 11/04, non può essere inferiore a 30 m² per abitante equivalente, intendendo per abitante equivalente un parametro edificatorio di 150 m³ lordi, o m³ 120 netti;
 - qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale superino i 3 ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² per ogni abitante teorico insediabile;
 - l’attuale dotazione media a livello comunale è di circa 32,41 m²/ab;
- si assume una dotazione per abitante teorico, relativamente al carico aggiuntivo, di 30 m²/ab, pari a m³ 22.500 / 120 m³/ab x 30 m²/ab = m² 5.625.

Pertanto la dotazione di aree a standard residenziali è prevista in complessivi:

standard esistenti residenziali:	m ²	152.805
standard adeguamento esistente:		
ab. 4.246 x 2,00 m ² /ab	m ²	8.492
carico aggiuntivo residenziale:	<u>m²</u>	<u>5.625</u>
totale	m ²	166.922

A.T.O. n° 2 – Sant'Agostino					<u>Descrizione:</u>					
superficie territoriale: Km ² 1,48					L'A.T.O. comprende la porzione nord del territorio comunale e confina a sud con l'A.T.O. n° 3 di Mandriola e n° 1 con la località Ferri, a ovest ed est con il Comune di Padova, L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di Sant'Agostino.					
abitanti: n° 4.246										
volume resid. esistente complessivo: m ³ 1.283.135										
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 1.038.441										
bitante teorico: m ³ /ab 302										
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 22.500										
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
760.850	32.100	792.950	135.850	96.300	857.150	32.100	135.850	1.025.100		
standard esistenti										
residenza										produttivo
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	m ²
152.805	35,99	78.718	18,54	6.547	1,54	41.997	9,89	25.543	6,01	0
carenze standard residenziali										carenze standard produttivo: -
parcheggio ab 4.246 x 2 m ² /ab = 8.492										
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m ³ 22.500 nuovi abitanti teorici: m ³ 22.500/120 m ³ /ab = n° 188 ab				-				-		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza				commercio / direz.				produttivo		totale
ab. n° 188 x 30 m ² /ab. = m ² 5.625				-				-		-
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²			
152.805	8.492	5.625	166.922	-	-	-	-			

16.3 A.T.O. n° 3 – Mandriola

Descrizione:

L'A.T.O. comprende la porzione Nord del territorio comunale e confina a sud con l'A.T.O. n° 2 di Sant'Agostino e con l'A.T.O. n° 1 con le località Ferri e San Tommaso ad est.

L'A.T.O. è interessata dal centro abitato della località di Mandriola.

Consistenza

L'A.T.O. n° 3 interessa una superficie territoriale di circa 1,82 km² all'interno del quale sono insediati n° 2.022 abitanti.

Il volume residenziale esistente è di m³ 672.790 circa.

Le aree a standard residenziali, complessivamente esistenti, ammontano a m² 90.309 circa corrispondenti ad un rapporto unitario di 44,66 m²/ab, così disaggregato:

- F1 – aree per istruzione: m² 12.082, pari a 5,97 m²/ab
- F2 – aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport: m² 53.087, pari a 26,25 m²/ab
- F3 – aree per attrezzature di interesse comune : m² 15.191, pari a 7,51 m²/ab
- F4 – aree per parcheggio pubblico: m² 9.949, pari a 4,92 m²/ab

L'A.T.O. è complessivamente ben dotato di standard rispetto ai minimi di legge.

Il progetto del P.A.T.

Il P.A.T. conferma le aree di urbanizzazione consolidata, i contesti territoriali di completamento individuati dal P.R.G. e tutti gli ambiti di edificazione diffusa previsti dal vigente P.R.G..

La linea preferenziale di sviluppo insediativo conferma l' area di espansione soggetta a P.U.A. non convenzionata, già prevista dal vigente P.R.G., .

Il carico insediativo residenziale delle previsioni non attuate dal P.R.G. vigente, confermato nel P.A.T.I., è pari a complessivi m³ 79.500.

Gli abitanti equivalenti insediabili sono pari a m³ 79.500 / 200 m³/ab = 398 ab.

Considerato che:

- le dotazioni minime di aree per servizi, relativamente alla residenza, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, non può essere inferiore a 30 m² per abitante equivalente, intendendo per abitante equivalente un parametro edificatorio di 150 m³ lordi e m³ 120 netti;
- qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale superino i 3 ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² per ogni abitante teorico insediabile;
- l'attuale dotazione media a livello comunale è di circa 32,41 m²/ab;
si assume una dotazione per abitante teorico, relativamente al carico aggiuntivo, di 30 m²/ab, pari a m³ 79.500 / 120 m³/ab x 30 m²/ab = m² 19.875.

Pertanto la dotazione di aree a standard residenziali è prevista in complessivi:

standard esistenti residenziali:	m ²	90.309
carico aggiuntivo residenziale:	<u>m²</u>	<u>19.875</u>
totale	m ²	110.184

A.T.O. n° 3 – Mandriola					<u>Descrizione:</u>					
superficie territoriale: Km ² 1,82					L'A.T.O. comprende la porzione Ovest del territorio comunale e confina a nord con Sant'Agostino a sud con l'A.T.O. della zona produttiva, a ovest con il Comune di Padova, a sud-est con L'A.T.O. centrale in particolare dalle località di San Tommaso e di Ferri. L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di Mandriola.					
abitanti: n° 2.022										
volume resid. esistente complessivo: m ³ 672.790										
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 544.489										
bitante teorico: m ³ /ab 269										
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 79.500										
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
587.250	81.900	669.150	178.000	122.400	709.650	81.900	178.000	969.550		
standard esistenti										
residenza										produttivo
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /a b	tot. m ²	unit. m ² /ab	m ²
90.309	44,66	53.087	26,25	9.949	4,92	15.191	7,51	12.082	5,97	0
carenze standard residenziali									carenze standard produttivo:	
-									-	
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m ³ 79.500 nuovi abitanti teorici: m ³ 79.500/120 m ³ /ab = n° 663 ab				-				-		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza				commercio / direz.				produttivo		totale
ab. n° 663 x 30 m ² /ab. = m ² 19.875				-				-		-
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²		totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²		totale m ²	
90.309	-	19.875		110.184	-	-	-		-	

16.4 A.T.O. n° 4 – San Giacomo

Descrizione:

L'A.T.O. comprende la porzione Est del territorio comunale e confina a sud con il Comune di Casalserugo, a Nord con il Comune di Padova ed a Ovest con la località di Lion.

L'A.T.O. è interessata dal centro abitato della località di S. Giacomo

Consistenza

L'A.T.O. n° 4 interessa una superficie territoriale di circa 3,41 km² all'interno del quale sono insediati n° 2.333 abitanti.

Il volume residenziale esistente è di m³ 690.569 circa.

Le aree a standard residenziali, complessivamente esistenti, ammontano a m² 53.834 circa corrispondenti ad un rapporto unitario di 23,07 m²/ab, così disaggregato:

- F1 – aree per istruzione: m² 9.786, pari a 4,19 m²/ab
- F2 – aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport: m² 21.391, pari a 9,17 m²/ab
- F3 – aree per attrezzature di interesse comune : m² 15.230, pari a 6,53 m²/ab
- F4 – aree per parcheggio pubblico: m² 7.427, pari a 3,18 m²/ab

L'A.T.O. è sufficientemente dotato di standard rispetto ai minimi di legge ad eccezione delle aree a parcheggio le cui carenze sono quantificabili in 0,5 m²/ab.

Il progetto del P.A.T.

Il P.A.T. conferma le aree di urbanizzazione consolidata, i contesti territoriali di completamento individuati dal P.R.G. e tutti gli ambiti di edificazione diffusa previsti dal vigente P.R.G., enucleandone di nuovi con le medesime caratteristiche.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo confermano le aree di espansione soggette a P.U.A. non convenzionate, già previste dal vigente P.R.G.,

Il P.A.T. individua, tra l'altro, gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola, allo scopo di tutelare, riqualificare e valorizzare le parti più integre del territorio agricolo; individua inoltre gli ambiti di riqualificazione e riconversione interessati da attività non coerenti con il contesto prevalentemente residenziale.

Il carico insediativo residenziale delle previsioni non attuate dal P.R.G. vigente, confermato nel P.A.T.I., è pari a complessivi m³ 104.500.

Gli abitanti equivalenti insediabili sono pari a m³ 104.500 / 200 m³/ab = 523 ab.

Considerato che:

- le dotazioni minime di aree per servizi, relativamente alla residenza, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, non può essere inferiore a 30 m² per abitante equivalente, intendendo per abitante equivalente un parametro edificatorio di 150 m³ di volume lordo e m² 120 di volume netto;
 - qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale superino i 3 ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² per ogni abitante teorico insediabile;
 - l'attuale dotazione media a livello comunale è di circa 32,41 m²/ab;
- si assume una dotazione per abitante teorico, relativamente al carico aggiuntivo, di 30 m²/ab, pari a m³ 104.500 / 120 m³/ab x 30 m²/ab = m² 26.125.

Pertanto la dotazione di aree a standard residenziali è prevista in complessivi:

standard esistenti residenziali:	m ²	53.834
carico aggiuntivo residenziale:	m ²	26.125
standard adeguamento esistente:		
ab. 2.333 x 0,5 m ² /ab	<u>m²</u>	<u>1.166</u>
totale	m ²	81.125

A.T.O. n° 4 – San Giacomo					<u>Descrizione:</u>					
superficie territoriale: Km ² 3,41					L'A.T.O. comprende la porzione est del territorio comunale e confina a sud con il Comune di Casalserugo, a nord con il Comune di Padova e ad ovest con la località di Lion. L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di San Giacomo.					
abitanti: n° 2.333										
volume resid. esistente complessivo: m ³ 690.569										
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 558.877										
bitante teorico: m ³ /ab 239										
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 104.500										
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
377.000	453.100	830.100	-	-	377.000	453.100	-	830.100		
standard esistenti										
residenza									produttivo	
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	m ²
53.834	23,07	21.391	9,17	7.427	3,18	15.230	6,53	9.786	4,19	0
carenze standard residenziali									carenze standard produttivo:	
parcheggio ab 2.333 x 0,5 m ² /ab = 1.166										
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza			commercio / direz.			produttivo				
volumetria: m ³ 104.500										
nuovi abitanti teorici: m ³ 104.500/120 m ³ /ab = n° 871 ab										
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza		commercio / direz.			produttivo			totale		
ab. n° 871 x 30 m ² /ab.										
= m ² 26.125										
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²			
53.834	1.166	26.125	81.125	-	-	-	-			

16.5 A.T.O. n° 5 – Lion

Descrizione:

L'A.T.O. comprende la porzione a Sud-Ovest del territorio comunale e confina a ovest con l'A.T.O. n° 6 di Carpanedo e la n° 4 di San Giacomo, a sud con il Comune di Maserà di Padova.

L'A.T.O. è interessata dal centro abitato della località di Lion.

Consistenza

L'A.T.O. n° 5 interessa una superficie territoriale di circa 2,21 km² all'interno del quale sono insediati n° 1.445 abitanti.

Il volume residenziale esistente è di m³ 379.173 circa.

Le aree a standard residenziali, complessivamente esistenti, ammontano a m² 40.428 circa corrispondenti ad un rapporto unitario di 27,98 m²/ab, così disaggregato:

- F1 – aree per istruzione: m² 2.162, pari a 1,50 m²/ab
- F2 – aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport: m² 20.105, pari a 13,91 m²/ab
- F3 – aree per attrezzature di interesse comune : m² 11.658, pari a 8,07 m²/ab
- F4 – aree per parcheggio pubblico: m² 6.503, pari a 4,50 m²/ab

L'A.T.O. è complessivamente ben dotato di standard rispetto ai minimi di legge.

Il progetto del P.A.T.

Il P.A.T. conferma le aree di urbanizzazione consolidata, i contesti territoriali di completamento individuati dal P.R.G. e tutti gli ambiti di edificazione diffusa previsti dal vigente P.R.G., enucleandone di nuovi con le medesime caratteristiche.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo confermano le aree di espansione soggette a P.U.A. non convenzionate, già previste dal vigente P.R.G.,

Il P.A.T. individua, tra l'altro, gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola, allo scopo di tutelare, riqualificare e valorizzare le parti più integre del territorio agricolo; individua inoltre gli ambiti di riqualificazione e riconversione interessati da attività non coerenti con il contesto prevalentemente residenziale.

Il carico insediativo residenziale delle previsioni non attuate dal P.R.G. vigente, confermato nel P.A.T.I., è pari a complessivi m³ 70.000.

Gli abitanti equivalenti insediabili sono pari a $m^3 70.000 / 200 m^3/ab = 350 ab$.

Considerato che:

- le dotazioni minime di aree per servizi, relativamente alla residenza, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, non può essere inferiore a 30 m² per abitante equivalente, intendendo per abitante equivalente un parametro edificatorio di 150 m³;
 - qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale superino i 3 ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² per ogni abitante teorico insediabile;
 - l'attuale dotazione media a livello comunale è di circa 32,41 m²/ab;
- si assume una dotazione per abitante teorico, relativamente al carico aggiuntivo, di 30 m²/ab, pari a $m^3 70.000 / 120 m^3/ab \times 30 m^2/ab = m^2 17.500$.

Pertanto la dotazione di aree a standard residenziali è prevista in complessivi:

standard esistenti residenziali:	m ²	40.428
carico aggiuntivo residenziale:	<u>m²</u>	<u>17.500</u>
totale	m ²	57.928

A.T.O. n° 5 – Lion					<u>Descrizione:</u>					
superficie territoriale: Km ² 2,21					L'A.T.O. comprende la porzione a sud-ovest del territorio comunale e confina a ovest con l'A.T.O. n° 6 di Carpanedo e con la n° 4 di San Giacomo, a sud con il Comune di Maserà di Padova. L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di Lion.					
abitanti: n° 1.445										
volume resid. esistente complessivo: m ³ 379.173										
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 306.865										
bitante teorico: m ³ /ab 212										
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 70.000										
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
256.350	270.700	527.050	-	-	256.350	270.700	-	527.050		
standard esistenti										
residenza										produttivo
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione		
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	m ²
40.428	27,98	20.105	13,91	6.503	4,50	11.658	8,07	2.162	1,50	0
carenze standard resid.:										carenze standard produttivo:
-										-
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m ³ 70.000 nuovi abitanti teorici: m ³ 70.000/120 m ³ /ab = n° 583 ab				-				-		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza				commercio / direz.				produttivo		totale
ab. n° 583 x 30 m ² /ab. = m ² 17.500				-				-		-
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²			
40.428	-	17.500	57.928	-	-	-	-			

16.6 A.T.O. n° 6 – Carpanedo

Descrizione:

L'A.T.O. comprende la porzione a sud del territorio comunale.

Confina a nord con l'A.T.O. n° 1 con le località di San Tommaso e San Lorenzo che la delimita dalla sede dell' Autostrada PD/BO (A/4), a sud con il Comune di Maserà di Padova ed ad est con l'A.T.O. di Lion.

L'A.T.O. è interessata dal centro abitato della località di Carpanedo.

Consistenza

L'A.T.O. n° 1 interessa una superficie territoriale di circa 2,28 km² all'interno del quale sono insediati n° 1.984 abitanti.

Il volume residenziale esistente è di m³ 622.284 circa.

Le aree a standard residenziali, complessivamente esistenti, ammontano a m² 42.302 circa corrispondenti ad un rapporto unitario di 21,32 m²/ab, così disaggregato:

- F1 – aree per istruzione: m² 5.799, pari a 2,92 m²/ab
- F2 – aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport: m² 17.205, pari a 8,67 m²/ab
- F3 – aree per attrezzature di interesse comune : m² 10.045, pari a 5,06 m²/ab
- F4 – aree per parcheggio pubblico: m² 9.253, pari a 4,66 m²/ab

L'A.T.O. è complessivamente discretamente dotato di standard rispetto ai minimi di legge ad eccezione del verde pubblico la cui carenza è quantificabile in 1,5 m²/ab

Il progetto del P.A.T.

Il P.A.T. conferma le aree di urbanizzazione consolidata, i contesti territoriali di completamento individuati dal P.R.G. e tutti gli ambiti di edificazione diffusa previsti dal vigente P.R.G., enucleandone di nuovi con le medesime caratteristiche.

Le linee preferenziali di sviluppo insediativo confermano le aree di espansione soggette a P.U.A. non convenzionate, già previste dal vigente P.R.G.,

Il P.A.T. individua, tra l'altro, gli ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola, allo scopo di tutelare, riqualificare e valorizzare le parti più integre del territorio agricolo; individua inoltre gli ambiti di riqualificazione e riconversione interessati da attività non coerenti con il contesto prevalentemente residenziale.

Il carico insediativo residenziale delle previsioni non attuate dal P.R.G. vigente, confermato nel P.A.T.I., è pari a complessivi m³ 115.000.

Gli abitanti equivalenti insediabili sono pari a m³ 115.000 / 200 m³/ab = 575 ab.

Considerato che:

- le dotazioni minime di aree per servizi, relativamente alla residenza, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/04, non può essere inferiore a 30 m² per abitante equivalente, intendendo per abitante equivalente un parametro edificatorio di 150 m³ lordi e m³ 120 netti;
- qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale superino i 3 ettari o i 50.000 m³ devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 m² per ogni abitante teorico insediabile;
- l'attuale dotazione media a livello comunale è di circa 32,41 m²/ab;

si assume una dotazione per abitante teorico, relativamente al carico aggiuntivo, di $30 \text{ m}^2/\text{ab}$, pari a m^3
 $115.000 / 120 \text{ m}^3/\text{ab} \times 30 \text{ m}^2/\text{ab} = \text{m}^2 28.750$.

Pertanto la dotazione di aree a standard residenziali è prevista in complessivi:

standard esistenti residenziali:	m^2	42.302
carico aggiuntivo residenziale:	m^2	28.750
standard adeguamento esistente:		
$\text{m}^2/\text{ab} 1,5 \times 1.984$	$\frac{\text{m}^2}{\text{m}^2}$	<u>2.976</u>
totale	m^2	74.028

A.T.O. n° 6 – Carpanedo					<u>Descrizione:</u>				
superficie territoriale: Km ² 2,28					L'A.T.O. comprende la porzione a sud del territorio comunale.				
abitanti: n° 1.984					Confina a nord con l'A.T.O. n° 1 con le località di San Tommaso e San Lorenzo che la delimita dalla sede dell'autostrada PD/BO (A/4), a sud con il Comune di Maserà di Padova ed ad est con l'A.T.O. di Lion.				
volume resid. esistente complessivo: m ³ 622.284					L'A.T.O. è interessato dal centro abitato della località di Carpanedo.				
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 903.614									
abitante teorico: m ³ /ab 256									
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 115.000									
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)									
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa									
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale				
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²	
402.000	273.900	675.900	-	-	402.000	273.900	-	675.900	
standard esistenti									
residenza									produttivo m ²
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione	
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab
42.302	21,32	17.205	8,67	9.253	4,66	10.045	5,24	5.799	2,92
carenze standard residenziali: verde pubblico ab 1.984 x 1,5 m ² /ab. = m ² .2.976									carenze standard produttivo: -
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard									
residenza			commercio / direz.			produttivo			
volumetria: m ³ 115.000 nuovi abitanti teorici: m ³ 115.000/120 m ³ /ab = n° 958 ab			-			-			
standard carico insediativo aggiuntivo									
residenza		commercio / direz.			produttivo		totale		
ab. n° 958 x 30 m ² /ab. = m ² 28.750		-			-		-		
standard urbanistici complessivi									
in zona residenziale				in zona produttiva					
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²		
42.302	2.976	28.750	74.028	-	-	-	-		

16.7 A.T.O. n° 7 – Zona produttiva

Descrizione:

L'A.T.O. comprende la porzione Sud-Ovest del territorio comunale e confina a nord con l'A.T.O. n° 3 di Mandriola e con l'A.T.O. n° 1 con la località di San Tommaso, a sud con il Comune di Maserà di Padova.

L'A.T.O. è interessata dalla Zona Produttiva comunale in fregio alla strada S.S. n° 16.

Consistenza

L'A.T.O. n° 7 interessa una superficie territoriale di circa 2,75 km² all'interno del quale sono insediati n° 352 abitanti.

L'A.T.O. non è dotato di aree a standard per la residenza.

La superficie territoriale dell'ambito di urbanizzazione consolidata, utilizzata ad uso produttivo, è pari complessivamente a m² 711.650.

Le aree a standard esistenti afferenti all'A.T.O. della zona industriale ammontano complessivamente a m² 122.798, superiore al livello minimo stabilito per legge (m² 711.650 x 10% = m² 71.165).

Il carico insediativo residenziale delle previsioni non attuate dal P.R.G. vigente, confermato nel P.A.T.I., è pari a complessivi m³ 6.500.

Gli abitanti equivalenti insediabili sono pari a m³ 6.500 / 200 m³/ab = 33 ab.

Alla volumetria di cui sopra corrispondono 33 abitanti teorici (m³ 6.500 / 200 m³/ab) ; considerando una previsione di standard, a livello comunale, di 30 m²/ab, si assume per il carico residenziale aggiuntivo una superficie a standard di m² 6.500 / 120 m³/ab x 30 m²/ab = m² 1.625.

Il progetto del P.A.T.

Il Piano conferma, relativamente alla zona produttiva, le previsioni del vigente P.R.G. non ancora attuate, in coerenza con le scelte del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova:

- m² 576.400 (superficie a destinazione produttiva da P.R.G. vigente, non utilizzata)

Inoltre è previsto, sempre da previsioni P.A.T.I. della CO.ME.PA, un nuovo carico insediativo produttivo nella misura del 5% della superficie produttiva esistente (m² 1.730.100 x 5% = m² 86.500) per sopperire ad esigenze fisiologiche di potenziamento e adeguamento delle aziende già insediate nella zona da almeno 3 anni; gli standard afferenti a tali previsioni ammontano a m² 66.290 così ripartiti:

- m² 57.640 (m² 576.400 x 10%)

- m² 8.650 (m² 86.500 x 10%).

Pertanto la dotazione di aree a standard per destinazioni residenziali, compatibili con la residenza e per destinazioni produttive è prevista in complessivi:

standard esistenti (solo produttivo):

m² 122.798

carico aggiuntivo residenziale:

m² 1.625

carico aggiuntivo produttivo:

m² 66.290

totale

m² 190.713

A.T.O. n° 7 – Zona produttiva					<u>Descrizione:</u>					
superficie territoriale: Km ² 2,75					L'A.T.O. comprende la porzione sud-ovest del territorio comunale e confina a nord con l'A.T.O. n° 3 di Mandriola e con l'A.T.O. n° 1 con la località di San Tommaso e a sud con il Comune di Maserà di Padova. L'A.T.O. è interessato dalla zona produttiva comunale attestata lungo la strada Battaglia					
abitanti: n° 352										
volume resid. esistente complessivo: m ³ 174.321										
volume resid. esistente effettivo (1): m ³ 141.078										
abitante teorico: m ³ /ab 400										
carico insediativo residenziale previsioni di P.R.G. non attuate m ³ 6.500										
superficie a destinazione produttiva m ² 662.900										
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)..										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
-	127.600	127.600	-	711.650	711.650	127.600	-	839.250		
standard esistenti										
residenza								produttivo m ²		
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune			istruzione	
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122.798
carenze standard residenziali:								carenze standard produttivo:		
-								-		
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza				commercio / direz.				produttivo		
volumetria: m ³ 6.500 nuovi abitanti teorici: m ³ 6.500/120 m ³ /ab = n° 54 ab				-				previsioni di P.A.T.I. confermate: m ² 662.900		
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza			commercio / direz.			produttivo		totale		
ab. n° 54 x 30 m ² /ab. = m ² 1.625			-			-		-		
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²			
-	-	1.625	1.625	122.798	-	66.290	189.088			

DATI RIASSUNTIVI					1 - San Tommaso-San Lorenzo-Ferri					
A.T.O. nn° 1-2-3-4-5-6-7					2 - Sant'Agostino					
superficie territoriale:	km ²	21,03			3 - Mandriola					
abitanti:	n°	24.123			4 - San Giacomo					
volume resid. esistente complessivo:	m ³	7.039.633			5 - Lion					
volume resid. esistente effettivo (1):	m ³	5.697.175			6 - Carpanedo					
abitante teorico:					7 - Zona produttiva					
m ³ 5.697.175 / ab 24.123	m ³ /ab	236								
carico insediativo residenziale complessivo	m ³	850.000								
superficie a destinazione produttiva	m ²	662.900								
(1) al netto degli alloggi sfitti e destinazioni compatibili (4,07% + 15%)										
superficie territoriale: urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa										
residenza e servizi			riqualif. e riconvers. m ²	produttivo urb. consolidata m ²	totale generale					
urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	totale m ²			urb. consolidata m ²	edif. diffusa m ²	riqualif. e riconvers. m ²	totale m ²		
4.662.250	1.899.000	6.561.250	313.850	965.450	5.627.700	1.899.000	313.850	7.840.550		
standard esistenti										
residenza								produttivo		
Complessivi		verde pubblico		parcheggi		interesse comune		istruzione	m ²	
tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²	unit. m ² /ab	tot. m ²		unit. m ² /ab
781.946	32,41	351.695	14,58	96.226	3,99	225.787	9,36	108.238	4,49	122.798
carenze standard residenza:					carenze standard produttivo:					
A.T.O. n° 2: m ² 8.492					-					
A.T.O. n° 4: m ² 1.166										
A.T.O. n° 6: m ² 2.976										
totale m ² 12.634										
carico insediativo aggiuntivo al fine del calcolo degli standard										
residenza			commercio / direz.			produttivo				
volumetria: m ³ 850.000						previsioni di P.R.G.				
nuovi abitanti teorici:						confermate: m ² 576.400				
m ³ 850.000/120 m ³ /ab = n° 7.083 ab. eq.						nuove previsioni: m ² 86.500				
						totale m ² 662.900				
standard carico insediativo aggiuntivo										
residenza			commercio / direz.			produttivo				
ab. n° 7.083 x 30 m ² /ab = m ² 212.490						A.T.O. n° 7: m ² 66.290				
standard urbanistici complessivi										
in zona residenziale				in zona produttiva						
esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²	esistenti m ²	adeg. esist. m ²	carico aggiunt. m ²	totale m ²			
781.946	12.634	212.490	1.007.070	122.798	-	66.290	189.088			