



Regione del Veneto

Provincia di Padova

Comune di Este



ELABORATO
DPP

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante puntuale n. 3

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

AMMINISTRAZIONE DI ESTE:

Sindaco

Roberta Gallana

Assessore all'Urbanistica

Arch. Ing. Paolo Rosin

Segretario Comunale

Dott. Francesco Babetto

Dirigente Gestione e

Pianificazione del Territorio

Ing. Andrea Chiorboli

Giugno 2020

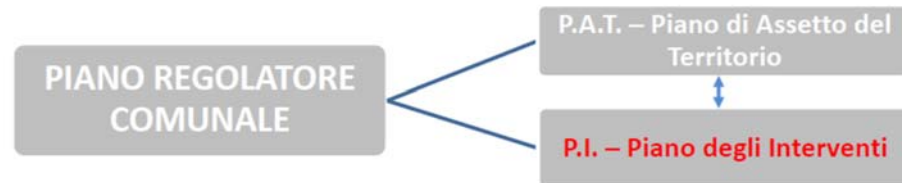


1. PREMESSA: il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale	2
1.1. Lo stato della pianificazione comunale	2
2. LA VARIANTE PUNTUALE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI	3
2.1 Il “Documento del Sindaco”	3
2.2 Il percorso amministrativo	4
2.3 I contenuti generali del Piano degli Interventi (art. 17, L.R. 11/2004)	4
2.4 Variante puntuale n. 3 al P.I. - Temi, obiettivi e strategie	5
2.4.1 Riclassificazione di aree edificabili in inedificabili.....	5
2.4.2 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).....	5
2.4.3 L.R. 14/2017 e monitoraggio del consumo di suolo	8
2.4.4 Adeguamento normativo	9
2.4.5 Usi civici: aggiornamento dello strumento urbanistico	9
2.4.6 Adeguamento/aggiornamento cartografico	10



1. PREMESSA: il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale

La Legge Regionale 23/04/2004, n. 11: “Norme per il governo del territorio”, nell’innovare il sistema di pianificazione urbanistica e territoriale in Veneto articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).



Il P.A.T., soggetto all’approvazione regionale (ora provinciale), viene redatto sulla base di previsioni decennali e “[...] *delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale*”.

Il P.I. invece è soggetto alla sola approvazione comunale ed individua e disciplina “*in coerenza e in attuazione del P.A.T. [...] gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità*”.

1.1. Lo stato della pianificazione comunale

Il Comune di Este è dotato del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) dell’Estense ratificato con D.G.P. n. 72 del 20/05/2013 mentre il P.A.T. è stato approvato con D.G.P. n. 312 del 21/12/2012.

A seguito dell’approvazione del P.A.T., ai sensi dell’art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004, con D.C.C. n.17 del 04/04/2013 il P.R.G. allora vigente acquistava il valore e l’efficacia del Piano degli Interventi (P.I.) per le sole parti compatibili con il P.A.T.

Il Consiglio Comunale, invece, con propria deliberazione n. 10 del 02/03/2016, ha approvato la variante n. 1 al Piano degli Interventi ai sensi degli articoli 17 e 18 della L.R. 11/2004.

Successivamente, con D.C.C. n. 68 del 26/10/2018, è stata approvata una variante puntuale al Piano degli Interventi di modifica dell’art. 70.10 delle Norme Tecniche



Operative (N.T.O.), mentre in data 08/02/2019 (D.C.C. n. 9) è stata approvata una ulteriore variante puntuale al P.I. per la “variazione della destinazione urbanistica da “Z.T.O. F1.5” a “Z.T.O. D1” di terreno di proprietà comunale censito al N.C.T. al foglio 24, particelle 655, 658 e 666”.

In data 18/12/2019, con giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 79, è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi, mentre con D.C.C. n. 78 sempre del 18/12/2019 è stata adottata la variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017.

2. LA VARIANTE PUNTUALE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

2.1 Il “Documento del Sindaco”

Il documento programmatico preliminare, o “Documento del Sindaco”, è lo strumento strategico propedeutico alla definizione e costruzione del Piano degli Interventi e delle sue varianti per attuare il disegno del P.A.T.

La legge regionale 11/2004, all’art. 18, introduce l’obbligo da parte dell’Amministrazione Comunale di predisporre il “Documento del Sindaco” che diviene così il “**Momento 0**” del nuovo processo di pianificazione operativa nel territorio comunale. Tale documento rappresenta il punto di partenza della variante al P.I. denominata “**Variazione puntuale n. 3**”.

La variante al Piano degli Interventi di cui al presente documento è di tipo puntuale in quanto tratta singole tematiche relative al recepimento di provvedimenti regionali di recente emanazione, oltre alla “Variante Verde” e ad aggiornamenti/adequamenti cartografici.

I contenuti della Variante sono riconducibili ai seguenti temi:

- a) riclassificazione di aree edificabili in inedificabili ai sensi della L.R. 04/2015, art. 7 (“Variante Verde”);
- b) istituzione del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi del comma 8, art. 4 della L.R. 14/2019 e della recente D.G.R.V. 263/2020;
- c) recepimento del Registro Fondiario del consumo di suolo quale strumento per il monitoraggio delle trasformazioni ai sensi della L.R. 14/2017;
- d) adeguamento normativo / cartografico a seguito del recepimento della Legge Regionale n. 51 del 23/12/2019 “*Recupero dei sottotetti a fini abitativi*” ed aggiornamento delle Norme Tecniche del P.I. e del Piano Particolareggiato del Centro Storico in recepimento della L.R. 14/2019;
- e) adeguamento dello strumento urbanistico comunale a seguito della conclusione del procedimento circa l’inesistenza di demanio civico e di usi



civici nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22 luglio 1994, n. 31.

- f) aggiornamento delle cartografie di piano.

2.2 Il percorso amministrativo

Gli aspetti procedurali del Piano degli Interventi sono regolamentati dalla Legge Urbanistica Regionale ed articolati nelle seguenti fasi:

1. il Sindaco predispose il Documento Programmatico Preliminare (*"Documento del Sindaco"*) e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.
2. Il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale.
3. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune.
4. Decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30.
5. Nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.
6. il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

2.3 I contenuti generali del Piano degli Interventi (art. 17, L.R. 11/2004)

Il P.I. è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, con cui si programma la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

I contenuti del Piano degli Interventi, secondo la normativa regionale vigente, sono riconducibili all'individuazione e definizione di:

- ✓ opere e servizi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri edilizi;
- ✓ modalità di attuazione del Piano degli Interventi (Piano Urbanistico Attuativo) e modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione, demolizione);
- ✓ disciplina delle attività "fuori zona";
- ✓ disciplina delle zone agricole;
- ✓ trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale.



Il Piano degli Interventi contiene i seguenti documenti secondo quanto disposto dall'art. 17, comma 5, della L.U.R.:

- ✓ **elaborati grafici in scala 1:5.000 e 1:2.000:** tavole grafiche del P.I. con la zonizzazione aggiornata e la rappresentazione delle scelte progettuali;
- ✓ **relazione programmatica:** con illustrati i contenuti del piano, indicate le scelte e le priorità operative, oltre al dimensionamento del piano stesso;
- ✓ **norme tecniche operative (N.T.O.):** adeguate ai nuovi disposti necessari al recepimento degli obiettivi prefissati dalla variante;
- ✓ **prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;**
- ✓ **registro elettronico dei crediti edilizi (art. 4, L.R. 14/2019):** è il riferimento per la gestione dei crediti ordinati e da rinaturalizzazione;
- ✓ **banca dati alfa-numerica e vettoriale:** tutto il P.I. deve essere costruito in formato digitale in coerenza con il Q.C. del P.A.T. e gli elaborati devono essere forniti anche su banca dati alfa-numerica.

2.4 Variante puntuale n. 3 al P.I. - Temi, obiettivi e strategie

Come già evidenziato in precedenza, la variante puntuale al P.I. n. 3 è relativa al recepimento di alcuni disposti di legge, alla cosiddetta "Variante Verde 2020" ed inoltre ad adeguamenti/aggiornamenti delle cartografie di piano. Le tematiche trattate potranno essere attuate anche per step ovvero in successive varianti puntuali al P.I.

I principali temi della Variante sono di seguito esplicitati.

2.4.1 Riclassificazione di aree edificabili in inedificabili

L'obiettivo della riduzione dell'edificabilità è previsto all'art. 7 della L.R. 04/2015, ovvero la "Variante Verde" secondo la quale, tra le richieste sottoposte all'Amministrazione, quelle ritenute ammissibili comporteranno la riclassificazione di aree edificabili in inedificabili.

Lo strumento urbanistico definirà per questi casi una riclassificazione urbanistica dell'area, in coerenza con la circolare interpretativa del Presidente della Giunta Regione Veneto n. 1 del 11/02/2016, con l'intento di perseguire l'obiettivo della riduzione del consumo di suolo e di dare risposte concrete alle esigenze dei cittadini.

2.4.2 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

La L.R. 14 del 04/04/2019 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*" prevede all'art. 4



comma 2 che entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i Comuni approvino, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata: 1) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base di specifici parametri; 2) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione; 3) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

Con la D.G.R.V. n° 263 del 02/03/2020, pubblicata nel BURVET in data 10/03/2020, vengono approvate le regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi, nonché i criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione, così come redatte dalla Giunta regionale in adempimento di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019.

Il RECRED è un elaborato previsto dall'art. 17, comma 5, lettera e), della L.R. 11/2004 e di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 riportante i crediti edilizi formati sul territorio ed i crediti da rinaturalizzazione, compreso quelli generati da immobili appartenenti al Comune / altri Enti pubblici.

Sarà composto di una sezione per i crediti edilizi "CE" (Sezione 1) e da una sezione per i crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER" (Sezione 2), come nelle figure di seguito riportate.



Tabella 1: Dati relativi al credito	
Tabella 1 CE	
1.	Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE)
2.	Titolare del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE
3.	Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE: 3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE 3.2. Descrizione sintetica 3.3. Tipo di intervento: demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc... 3.4. Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, PRG, ecc...
4.	Descrizione del CE: 4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CE nel RECREAD 4.2. Quantità: quantità del CE espressa in volume o superficie 4.3. Destinazione d'uso: indicare la destinazione d'uso 4.4. Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area
5.	Altro / eventuali note
Tabella 1 CER	
1.	Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER)
2.	Titolare del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER
3.	Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER: 3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER 3.2. Descrizione sintetica 3.3. Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER: riferimento alla Variante del Piano degli Interventi (PI), Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc... 3.4. Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità: riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità
4.	Descrizione del CER: 4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECREAD 4.2. Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie, e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione
5.	Altro / eventuali note

Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito	
Tabella 2 CE	
1.	Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE
2.	Riferimento atto d'acquisto del CE: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto
3.	Utilizzatore del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE
4.	Descrizione del CE utilizzati: 4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume o superficie, utilizzata 4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE 4.3. Estremi del titolo edilizio
5.	Altro / eventuali note
Tabella 2 CER	
1.	Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER
2.	Riferimento atto d'acquisto del CER: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CER, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto
3.	Utilizzatore del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER
4.	Descrizione del CER utilizzato: 4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume o superficie, e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019 ovvero intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019 o altro 4.3. Estremi del titolo edilizio
5.	Altro / eventuali note

Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito	
Tabella 3 CE	
1.	Quantità del CE: quantità del CE espressa in volume o superficie
2.	Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in volume o superficie
3.	Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in volume o superficie
Tabella 3 CER	
1.	Quantità del CER: quantità del CER espressa in volume o superficie
2.	Utilizzo totale / parziale del CER: quantità del CER utilizzata espressa in volume o superficie
3.	Quantità a saldo del CER: quantità del CER residua espressa in volume o superficie



2.4.3 L.R. 14/2017 e monitoraggio del consumo di suolo

In data 18/12/2019, con giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78, è stata adottata la variante al vigente piano di assetto del territorio (P.A.T.) in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo secondo la procedura semplificata prevista dall'art.14 della l.r. 14/2017.

La Regione Veneto, con D.G.R.V. n. 668/2018, ha assegnato ai vari Comuni del Veneto la quantità massima di suolo consumabile al 2050; per il Comune di Este tale dato è pari a 25,23 ha.

Il Comune, in applicazione dei disposti della suddetta variante al P.A.T. di prossima approvazione, predispone nella presente variante puntuale al P.I. lo specifico elaborato denominato "Registro Fondiario del consumo di suolo"; tale elaborato è necessario per la contabilizzazione degli interventi che a partire "consumano suolo" secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. 14/2017.

A	B	C	D	E
DCC Approvazione Variante di Adeguamento	Quantità assegnata/recepita ¹ DGR (o DDR) /	Superficie Territoriale Comunale	Superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC)	Superficie esterna agli AUC (C-D)
data	ha	ha	ha	ha

Piano degli Interventi / Variante al PI n. _____ (dopo entrata in vigore della LR 14/2017)
 Deliberazione di adozione n. _____ del _____ Deliberazione di APPROVAZIONE n. _____ del _____

F	G	H	I
Numero identificativo	Destinazione	Quantità confermata o di nuova previsione esterne agli AUC	Superficie attuata
n	ZTO	ha	ha
Totale (tot)			

Interventi di ampliamento in zona agricola – LR 14/2019 "Veneto 2050"

L	M	N
Numero identificativo	Titolo edilizio	Superficie ampliamento
n	n. e data	ha
Totale (tot)		

Superfici rinaturalizzate

O	P
Intervento di rinaturalizzazione identificativo	Superficie rinaturalizzata
	ha
Totale (tot)	

Consumo di suolo

Q	R	S	T
Residuo Suolo Consumabile Previsione (B – tot H – tot N + tot P)	Residuo Suolo Consumabile Attuazione (B – tot I – tot N + tot P)	Nuova superficie Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) (D + tot I)	Superficie esterna agli AUC (C - S)
ha	ha	ha	ha



2.4.4 Adeguamento normativo

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 51 del 23 dicembre 2019 "Recupero dei sottotetti a fini abitativi" si adeguano le Norme Tecniche Operative per recepire tale disposizione, anche secondo quanto disposto dall'art.2, comma 4 della suddetta normativa ovvero:

"...omissis..

4. Il Consiglio comunale può disporre l'esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione della presente legge, nonché individuare ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi di cui al comma 4, dell'articolo 3.

..omissis"

Inoltre le norme del Piano degli Interventi e del Piano Particolareggiato del Centro Storico saranno aggiornate ed adeguate a seguito del recepimento negli strumenti urbanistici della L.R. 14/2019.

2.4.5 Usi civici: aggiornamento dello strumento urbanistico

Il Consiglio comunale, con giusta deliberazione n. 13 del 22/05/2020 ha approvato l'istanza di "Dichiarazione di inesistenza di demanio civico e di usi civici nel proprio territorio e relativa archiviazione, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 22 luglio 1994, n. 31" e conseguentemente inoltrato tale istanza alla Regione Veneto.

L'Amministrazione Comunale ha avviato la ricognizione delle aree sottoposte a vincolo di uso civico nel proprio territorio, considerando sia le aree segnalate dalla Regione che il più ampio contesto dell'intero territorio comunale anche attraverso uno specifico studio.

L'analisi della documentazione storica portano alla definizione della assenza di terre ad uso civico nel territorio Estense.

Con nota trasmessa alla Regione il 22/04/2020 con prot. n. 12703 il Comune ha formalizzato l'invio delle risultanze dello studio e ricerche, al fine di procedere con l'accertamento in via definitiva delle eventuali presunte terre di uso civico nel territorio di Este, ai sensi dell'art.4 della legge 31/1994 e, di poterlo infine concludere. Nel contempo è stato chiesto un parere all'Amministrazione Regionale su tali risultanze.

La Regione con nota prot.171249 del 29/04/2020, prendendo atto delle risultanze delle indagini storiche effettuate da tecnico specialista su incarico del Comune di Este, ha comunicato di ritenere che sussistano i presupposti per concludere che nel



territorio del Comune di Este non sono presenti terreni da assoggettare alla normativa degli usi civici.

Pertanto l'istanza ed attestazione Consiliare di cui sopra è propedeutica affinché la Regione possa disporre con proprio decreto la chiusura del procedimento di cui all'art. 4 della L.R. 22/07/1994 n. 31.

Una volta concluso il procedimento, sarà necessario procedere con il relativo adeguamento dello strumento urbanistico comunale.

2.4.6 Adeguamento/aggiornamento cartografico

In sede di redazione della variante saranno inoltre aggiornate le cartografie di piano con la correzione di eventuali errori e con la rettifica puntuale delle zone omogenee sulla base dello stato di fatto dei luoghi.

Este, giugno 2020

IL SINDACO