

## 7.5 obiettivi di sostenibilità e criticità rilevate

Il quadro degli obiettivi di sostenibilità derivante dalla analisi del PAT trova un fondamentale momento di verifica e relazione nel rapporto con le problematiche ambientali (criticità) rilevate con il Rapporto Ambientale Preliminare, secondo un approccio metodologico coerente con i criteri della Valutazione Ambientale Strategica

Di seguito si rappresenta il quadro sintetico riepilogativo del contributo ed integrazione della Vas nel percorso del PAT per la definizione degli obiettivi di sostenibilità dello stesso, che si esprime nel rapporto fra le istanze segnalate e la traduzione negli obiettivi concreti (da cui derivano poi le "azioni") del PAT. Rispetto alle criticità rilevate del Rapporto Ambientale Preliminare gli obiettivi di sostenibilità del PAT intervengono a diversi livelli di coerenza e secondo diverse sfumature di traduzione rispetto ai temi individuati, per cui alcuni degli obiettivi intervengono su una o più delle criticità rilevate, comprendendo anche aspetti di sostenibilità economica e sociale, secondo il modello di razionalità descritto al precedente capitolo 4

### Quadro riepilogativo:

Criticità rilevate con il Rapporto Ambientale Preliminare	Obiettivi di sostenibilità del PAT
<p>le strutture di deflusso naturale e meccanico delle acque in aree localizzate sia nella parte collinare del territorio, sia nel fondovalle; la presenza di aree con forte criticità geomorfologica (frane);</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b> individuazione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegri le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.B</b> Favorire il mantenimento e recupero degli insediamenti storicizzati portatori di valori culturali e testimoniali, nel inscindibile rapporto con sistema insediativo rurale e le relative pertinenze, il sistema delle corti e gli annessi. Favore percorsi di recupero e riqualificazione degli elementi incongrui</p>
<p>la salvaguardia del patrimonio floro-faunistico, coerentemente con le linee guida dell'Ente Parco;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b> individuazione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegri le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.B</b> Favorire il mantenimento e recupero degli insediamenti storicizzati portatori di valori culturali e testimoniali, nel inscindibile rapporto con sistema insediativo rurale e le relative pertinenze, il sistema delle corti e gli annessi. Favore percorsi di recupero e riqualificazione degli elementi incongrui</p>

<p>la situazione, le tendenze e le prospettive di congestione della rete viaria sovracomunale anche in relazione alla nuova A31, con conseguenti effetti in termini di esposizione della popolazione al rumore e alle emissioni inquinanti, oltretutto in termini di sicurezza;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b>  completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p>
<p>le pressioni della crescita urbana sull'agricoltura, da considerare come risorsa da valorizzare, con particolare riferimento ai temi di natura paesaggistica e alle reti ecologiche, ma anche la necessità di conservare un equilibrato presidio umano del territorio;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b>  individuazione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegni le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.B</b>  Favorire il mantenimento e recupero degli insediamenti storicizzati portatori di valori culturali e testimoniali, nel inscindibile rapporto con sistema insediativo rurale e le relative pertinenze, il sistema delle corti e gli annessi. Favore percorsi di recupero e riqualificazione degli elementi incongrui</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 2.A</b>  non compromettere la riproducibilità del modello sociale ed economico tradizionale della "famiglia integrata" e articolata nel suo rapporto con gli assetti tradizionali delle pertinenze (giardini, orti, broli, campi)</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 2.B</b>  Mantenimento del presidio umano del territorio quale fattore di conservazione e riproduzione dell'equilibrio storicizzato fra ambiente e lavoro dell'uomo e del paesaggio conseguente, secondo i modelli insediativi tradizionali del rapporto fra residenzialità e contesto rurale e ambientale, del ritmo del "costruito/non costruito" e della "permeabilità" fra ambienti conseguente, evitando quindi la saturazione dei fronti insediativi lineari, favorendo la riorganizzazione per nuclei o corti.</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b>  completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 4.A</b>  Miglioramento della qualità degli insediamenti produttivi esistenti mediante riordino della composizione del disegno infrastrutturale e funzionale, mitigazione dell'impatto con l'ambiente, e ottimizzazione dell'uso del suolo limitando il consumo di superfici agrarie utilizzate.</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 4.B</b>  Rinforzo delle attività produttive connesse alla specificità locali, con particolare riguardo all'artigianato di servizio e artistico, alle attività ricettive e di somministrazione, alla valorizzazione e alla fruibilità sociale dell'ambiente euganeo.</p>

<p>la presenza di stazioni radio base per telefonia mobile in aree sensibili;</p> <p>la presenza di ripetitori radio-televisivi anche di forte potenza e di rilevante impatto in aree immediatamente confinanti;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b>  individuale, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegri le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p>
<p>l'insufficienza di una rete ciclabile sia a livello urbano sia a scala territoriale, funzionale ad un'evoluzione dell'offerta turistica;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b>  individuale, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegri le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b>  completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p>
<p>la necessità di riqualificare i sistemi di trattamento degli scarichi fognari privati ancora non collegati alla rete fognaria pubblica;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b>  completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p>
<p>la insufficiente dotazione di aree verdi e in particolare di parchi urbani, propriamente detti;</p> <p>la mancanza di adeguati spazi a servizio della comunità.</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.B</b> Miglioramento della qualità urbana mediante il completamento delle dotazioni a servizi anche mediante integrazione delle dotazioni diffuse</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b> individuale, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti, siepi, filari alberati ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b>  completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p>

Uno dei criteri conduttori della definizione degli obiettivi di sostenibilità è certamente dato dalla salvaguardia e riproduzione dell'identità specifica che si esprime nei diversi sistemi analizzati al precedente capitolo e quindi qui espressi.

Un altro aspetto riguarda la lettura della collocazione di Cinto Euganeo nel più ampio contesto territoriale e in particolare nel sistema euganeo, sia rispetto all'attuale modello insediativo, sia riguardo agli sviluppi della base economica e alle conseguenze/opportunità che questo presenta per il futuro.

Infine, un aspetto particolare, che riguarda direttamente la "sostenibilità sociale" ma anche la "sostenibilità economica" riguarda il concetto di equità e partecipazione nei percorsi di trasformazione e uso del territorio. E' uno dei temi più innovativi introdotti dalla riforma della Legge Urbanistica Regionale, che recepisce e "normalizza" una tendenza in parte già sperimentata da diverse amministrazioni locali attraverso meccanismi di perequazione urbanistica.

I campi principali in cui questa condizione si esprime riguardano:

- possibilità di realizzare percorsi di accordo pubblico-privato mediante forme negoziate di compartecipazione degli operatori privati alla realizzazione di opere di urbanizzazione, infrastrutturazione ed opere pubbliche in generale, sia direttamente che indirettamente, secondo le regole stabilite dal PAT stesso riguardo alla "condivisione" fra il comune ed i privati delle plusvalenze che si determinano sul valore dei terreni in conseguenza della modifica di destinazione urbanistica di aree o ambiti. Attraverso questo meccanismo i percorsi di trasformazione urbana ed edilizia che determinano nuovi carichi urbanistici da cui derivano in ultima analisi nuovi costi per la comunità locale trovano possibilità di compensazione (al di là dei canonici oneri di urbanizzazione, ormai insufficienti) e di collegamento diretto con il programma delle opere pubbliche;
- possibilità di realizzare percorsi di perequazione e compensazione urbanistica all'interno degli "Ambiti Territoriali Omogenei" (ATO), ovvero di superare il limite dato dal vecchio disegno urbanistico che delimitando rigidamente i perimetri delle zone di fatto escludeva da una serie di benefici ed opportunità tutti coloro che si trovavano anche semplicemente solo al di là di tali perimetri; ma anche di compensare in maniera più diretta ed "equivalente" eventuali cessioni di aree per realizzazione di interventi, infrastrutture e servizi pubblici mediante il trasferimento compensativo di superfici o diritti edificatori;
- possibilità di sottoporre le previsioni urbanistiche e la loro attuazione a concrete forme di compensazione ambientale in modo da limitarne gli effetti negativi sull'ambiente mediante interventi in ambiti limitrofi in grado di compensarne la pressione

Mediante questi strumenti il costo dell'adeguamento delle strutture pubbliche e collettive alle esigenze della popolazione (attuale e aggiuntiva) può trovare ristoro nella partecipazione dell'interesse pubblico ai benefici economici derivanti da interventi di produzione edilizia. Questo appare ancor più rilevante in un momento in cui i trasferimenti ai Comuni da parte della finanza centrale appaiono sempre più contratti, mentre sempre maggiori competenze e impegni vengono caricati sulle amministrazioni locali.

L'aspetto forse più significativo è dato comunque dalla "compensazione urbanistica" che assieme al "credito edilizio" permette di superare limiti e rigidità del precedente modello di pianificazione (il cosiddetto "zoning") *"assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree (estratto art 35 LR 11/04)*

## 8. IPOTESI E SCENARI DI ASSETTO

Nella definizione delle strategie e delle linee guida riguardanti il futuro assetto del territorio di Cinto Euganeo sono state verificate diverse ipotesi di sviluppo.

La fase di redazione progettuale è stata preceduta dall'analisi delle possibili e teoriche alternative di piano:

- Opzione "zero": ovvero il mero mantenimento dello stato attuale dell'assetto territoriale;
- Opzione 1: ipotesi "conservatrice" ovvero di semplice attuazione delle attuali previsioni della pianificazione vigente;
- Opzione 2: "Potenziamento centralizzato" concentrazione delle previsioni di sviluppo e rinforzo indirizzate esclusivamente al rinforzo di un sistema gravitazionale;
- Opzione 3: "completamento" del modello urbano per nuclei e del sistema di presidio del territorio.

### 8.1 Opzione "zero": alternativa do nothing

La prima alternativa da considerare è rappresentata dalla cosiddetta "opzione zero" ovvero una ipotesi in cui si prevede il congelamento dell'attuale situazione in atto. L'opzione zero si distingue da quella di mantenimento dell'attuale PRG in quanto già questo contiene alcune previsioni di espansione residenziale e del sistema dei servizi e riordino dell'esistente (ipotesi 2 "conservatrice") che prefigurano un significativo livello di trasformazione del territorio. L'opzione zero invece si riferisce ad una sorta di congelamento di dello status quo, ridiscutendo quindi, almeno in parte anche gli indirizzi in qualche modo già espressi dalla comunità con i vigenti strumenti urbanistici generale, almeno per la parte per cui non se ne riscontra ancora una completa attuazione.

Rispetto a questo scenario, che certamente potrebbe presentare un vantaggio riguardo al consumo del suolo, vanno però rilevate alcune criticità:

- sistema ambientale: come già rilevato il sistema ambientale è il risultato del sedimentato rapporto fra natura e lavoro dell'uomo, sia per la struttura del paesaggio agrario della s.a.u., ma anche e in particolare per gli ambienti seminaturali (prati o vegri) e per la stessa manutenzione delle aree boscate. Come già ampiamente descritto in questo sistema svolge un ruolo fondamentale il "presidio umano" del territorio, secondo i modelli insediativi storicizzati che non sempre coincidono con la produzione primaria di tipo professionale (conduzione a titolo prevalente). Questo modello denuncia attualmente alcune difficoltà: da un lato la produzione agricola secondo assetti economici e di redditività moderni richiede uno sfruttamento del suolo (tendenza alla monocultura, abbandono delle forme integrative minori del reddito, ...) che lascia poco spazio alle forme tradizionali articolate e integrate che invece hanno fin qui rappresentato il modello di assetto rurale e paesaggistico specifico; dall'altro la difficoltà di riprodurre nel contesto rurale condizioni abitative secondo standard attuali e conformi alle domande residenziali specifiche favorisce fenomeni di abbandono e sottoutilizzo il cui esito può determinare il venire meno delle "ragioni" economiche e sociali per la conservazione degli assetti storici fin qui consolidati. Si registra infatti una progressiva diminuzione dei vegri, l'abbandono di sistemazioni a taglia poggio, mentre il bosco risulta in espansione grazie ad essenze invasive quali la robinia e l'ailanto (non autoctone) a scapito di essenze autoctone e di maggiore pregio (castagno, rovere e roverella, macchia mediterranea ...). In questo contesto l'opzione zero rischia quindi di consolidare i fattori di degrado ambientale richiamati.
- l'abbandono di qualsiasi ipotesi di sistemazione urbana sui nuclei mediante addizione a completamento della struttura residenziale, oltre a non permettere il completamento di un disegno urbano organico, escluderebbe da un lato il soddisfacimento di una significativa quota del fabbisogno residenziale futuro, a detrimento della base demografica

dell'articolazione socioeconomica comunale, dall'altro comprometterebbe l'opportunità di realizzare quel miglioramento della qualità urbana mediante l'integrazione delle dotazioni a servizi anche mediante integrazione delle dotazioni diffuse che rappresenta una specifica risposta ad una delle criticità indicate dal Rapporto Ambientale preliminare.

Già questi due aspetti, sia per lo specifico dei fenomeni direttamente connessi, sia riguardo al più ampio respiro delle correlazioni con il sistema territoriale complessivo e della sostenibilità economica e sociale, comportano indiscutibilmente che tale ipotesi non risulta compatibile con i reali obiettivi del PAT e del documento preliminare approvato e concertato.

## **8.2 Le alternative per la costruzione del PAT**

Una delle possibili alternative di piano, è la probabile evoluzione del territorio in assenza del nuovo piano che, in altri termini, significa valutare quale sarebbe lo sviluppo del territorio se si decidesse di non prevedere alcuna modifica allo strumento urbanistico vigente (opzione 1 – “conservatrice”). Ai fini della valutazione, considerare questa prima alternativa consente di individuare le criticità che il piano o non ha tenuto in considerazione o non è riuscito a risolvere e sulla base degli aspetti “carenti” del piano vigente, formulare le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi di sostenibilità che l'amministrazione intende perseguire.

Nello specifico, in relazione alle criticità individuate dall'analisi dello stato attuale dell'ambiente, già richiamate al capitolo precedente e connesse agli obiettivi di sostenibilità del piano stesso, le ragioni prioritarie che hanno portato all'elaborazione di alternative diverse dall'attuazione della Variante Generale al PRG riguardano soprattutto:

- le problematiche connesse al presidio del territorio, sia in termini di contrasto dei processi di abbandono e depauperamento delle risorse per la “manutenzione” dell'ambiente, che di valorizzazione della “risorsa territorio” anche in termini socio-economici, sono solo parzialmente affrontate con il PRG vigente, che, fra l'altro redatto ai sensi della L.R. 61/85, non dispone degli strumenti normativi più recenti in particolare riguardo al credito edilizio, alla compensazione e la mitigazione che invece la Legge 11/2004 dispone con il PAT.
- La tutela del territorio non urbano, classificato genericamente come zona agricola, è in gran parte rinviata al Piano Ambientale, mancano quindi strumenti specifici connessi alla struttura normativa (e all'iniziativa) comunale organici e sistematici.
- il livello di vulnerabilità idraulica del territorio, con la strumentazione vigente è affrontato ancora a livello frammentario ed episodico (di volta in volta, limitatamente a ciascun singolo intervento di trasformazione), mentre la nuova strumentazione permette l'introduzione di percorsi amministrativi in grado di meglio coordinare gli interventi di “laminazione” con il sistema territoriale ambientale complessivo, attraverso gli strumenti della “perequazione” e della “compensazione”, ma anche mediante la collocazione dello specifico aspetto nella più generale strategia di “restauro” del territorio perseguibile con il PAT
- non sono risolti gli aspetti relativi alla dotazione di aree verdi e in particolare di parchi urbani, propriamente detti e la mancanza di adeguati spazi a servizio della comunità, aspetti su cui invece si pone la necessità del miglioramento della qualità urbana mediante il completamento delle dotazioni a servizi anche mediante integrazione delle dotazioni diffuse
- infine non appare ancora risolto il tema completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo

Tale opzione non permetterebbe quindi, almeno in parte, di affrontare gli aspetti richiamati, in particolare riguardo ai nuovi strumenti di gestione urbanistica e territoriale che la L.R. 11/04 dispone e codifica in termini di concertazione, perequazione, compensazione, mitigazione e credito edilizio.

In termini generali, sono state valutate quindi le due ulteriori alternative di piano:

- Opzione 2: “Potenziamento centralizzato” concentrazione delle previsioni di sviluppo e rinforzo indirizzate esclusivamente al rinforzo di un sistema gravitazionale;
- Opzione 3: “completamento” del modello urbano per nuclei e del sistema di presidio del territorio.

La prima alternativa sostanzialmente si fonda sull'idea di indirizzare interamente il fabbisogno residenziale connesso al soddisfacimento del fabbisogno pregresso della popolazione residente come quello derivante da situazioni, flussi e dinamiche insediative esogene e di mercato, alla composizione di un disegno urbano centralizzato. Ovvero di destinare tutte le “risorse” alla formazione del modello di quartiere organizzato in uno degli ambiti nucleo che compongono il sistema insediativo di Cinto. Con questo si andrebbe quindi a compiere definitivamente quel percorso di trasformazione del modello territoriale che ha in parte contrassegnato i periodi più recenti, con l'abbandono dei modelli tradizionali connessi alla ruralità, al presidio del territorio e al sedimentato rapporto fra la natura e il lavoro dell'uomo. A questa ipotesi si associa probabilmente la possibilità di una gestione più “ordinata” degli sviluppi e delle addizioni urbane, e la stessa progettualità potrebbe consentire livelli di coordinamento e perequazione più facilmente gestibili a livello amministrativo. Nell'economia urbana conseguente probabilmente il fattore dimensionale può indurre inoltre ad apprezzare facilmente scenari di sviluppo “massimo” rispetto alle possibili ipotesi insediative.

Criticità rilevate:

- In primo luogo ciò comporterebbe la necessità di individuare quale fra i nuclei che compongono il sistema policentrico, privilegiare per la formazione del modello centralizzato; infatti se da un lato il nucleo di Fontanafredda (il più “baricentrico rispetto all'articolazione territoriale) presenta già la maggiore concentrazione delle attività di servizio, è anche vero che il nucleo di Cinto, più accessibile dagli ambiti gravitazionali esterni, in particolare da Este, presenta le addizioni urbane più recenti ed organizzate. L'esclusione dei nuclei non prescelti (in particolare Cinto o Fontanafredda) comporterebbe lo spostamento conseguente di interessi fondiari e “valori” immobiliari che penalizzerebbe gli ambiti marginalizzati, con conseguenti evidenti problemi di contrapposizione e anche di consenso;
- Tale modello comporta necessariamente l'intervento di attori di carattere professionale (investitori, costruttori, agenzie di mediazione ecc) quasi come “esclusivisti” del mercato edilizio residenziale, con conseguenze dirette sui costi della produzione edilizia, e quindi a carico degli acquirenti;
- Il “dirottamento” del fabbisogno dai luoghi della sua espressione verso gli ambiti centralizzati addizione urbana, oltre quanto rilevato al punto precedente, comporta anche il depauperamento del patrimonio sedimentato, distogliendo risorse anche da percorsi in cui il presidio si coniuga con il mantenimento e la riproduzione dell'equilibrio ambientale specifico, storicizzato e prevalente sul territorio comunale, a discapito degli obiettivi di “restauro del territorio” posti dal Documento Preliminare;
- Oltre al modello territoriale, viene depauperato anche il modello socioeconomico e identitario connesso.

Questa opzione risulta quindi contrastare in parte con i principi e indirizzi posti (e condivisi) con il Documento Preliminare, pur presentando alcune evidenti positività in relazione ai temi della limitazione del consumo di territorio perseguibile attraverso la densificazione e concentrazione, e riguardo al rapporto e la gestione dei servizi urbani..

L'ipotesi n. 3 del “completamento” del modello urbano per nuclei e del sistema di presidio del territorio appare invece quella più coerente ed equilibrata rispetto alle caratteristiche del territorio e alla struttura sedimentata e storicizzata del sistema insediativo

Si definiscono quindi alcuni indirizzi specifici:

- Riservare una specifica e controllata quota del dimensionamento al soddisfacimento del fabbisogno pregresso connesso alla riproducibilità del modello insediativo territoriale, socio

economico e ambientale, per favorire la riproducibilità (non la compromissione) dell'equilibrio fra la natura e la presenza con il lavoro quale risorsa fondamentale anche al "restauro del territorio"

- Indirizzare altri fenomeni e percorsi verso il completamento dei sistemi urbani dei nuclei, sia in base al fabbisogno specifico espresso negli incontri di concertazione, secondo un modello compositivo organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo
- Connettere i sistemi contrastando la dicotomia fra il centro e il resto del territorio mediante le reti di relazione di qualità e valorizzazione ambientale (percorsi, reti ecologiche, valorizzazione delle emergenze, tutela e recupero delle "invarianti").

Si questo tema di equilibrio si indirizzano di conseguenza le verifiche e valutazioni di seguito richiamate.

### 8.3. Lo scenario di Piano – ipotesi di dimensionamento

Il trend demografico dal fino al 2001 (ultimo censimento Istat) evidenzia un periodo di "emorragia demografica" negli anni 50-60 (che ha portato la popolazione residente dai 3452 del 1951 ai 2203 del 1971, con una diminuzione pari a oltre il 36%) e di "stagnazione" negli anni successivi, con saldi ancora negativi anche se molto più attenuati, in cui fino al 2001 la popolazione si riduce ancora del 7,5% in trent'anni circa.

Il periodo dal 2002 vede invece una inversione di tendenza: per la prima volta dal dopoguerra si registrano saldi demografici positivi, ancorché lievi

Cinto Euganeo	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2002/2010	media anno
nati	19	14	28	20	13	23	8	15	22	162	18,00
morti	16	29	9	25	20	16	20	20	15	170	18,89
saldo naturale	3	-15	19	-5	-7	7	-12	-5	7	-8	-0,89
immigrati da altri comuni	40	64	48	65	39	44	50	51	32	433	48,11
immigrati da estero	10	16	10	6	6	18	10	10	7	93	10,33
immigrati per altri motivi	0	4	0	0	0	0	0	0	2	6	0,67
sommano immigrati	50	84	58	71	45	62	60	61	41	532	59,11
emigrati verso altri comuni	35	38	54	67	53	65	56	59	43	470	52,22
emigrati verso estero	1	0	0	1	1	3	1	2	1	10	1,11
emigrati per altri motivi	0	4	4	4	1	1	3	1	0	18	2,00
sommano emigrati	36	42	58	72	55	69	60	62	44	498	55,33
saldo sociale altri comuni	5	26	-6	-2	-14	-21	-6	-8	-11	-37	-4,11
saldo sociale estero	9	16	10	5	5	15	9	8	6	83	9,22
saldo sociale altri motivi	0	0	-4	-4	-1	-1	-3	-1	2	-12	-1,33
saldo sociale complessivo	14	42	0	-1	-10	-7	0	-1	-3	34	3,78
saldo demografico	17	27	19	-6	-17	0	-12	-6	4	26	2,89
RESIDENTI AL 31.XII	2058	2085	2104	2098	2081	2081	2069	2063	2067		
famiglie residenti		735	737	748	763	770	784	798	804		
componenti per famiglia		2,84	2,85	2,80	2,73	2,70	2,64	2,59	2,57		

Elaborazione su dati ISTAT

A fronte di un saldo naturale ancora lievemente negativo, il periodo registra un incremento della popolazione totale pari a 26 unità. Tale recupero è quindi trainato dal saldo sociale, in questo però va ancora registrato un saldo negativo nei flussi verso altri comuni, che in gran parte può essere connesso alla difficoltà di trovare risposta in loco alla domanda abitativa (-37 abitanti nel periodo considerato). Il Saldo demografico complessivamente positivo risulta quindi guidato prevalente da flussi dell'estero, a testimonianza di quel processo di "sostituzione" sociale che rappresenta uno degli aspetti del più complessivo rischio di depauperamento e abbandono dei sistemi tradizionali e strutturati di presidio del territorio.

Tale processo incide inoltre in modo particolare e specifico riguardo agli indici strutturali della popolazione, la cui lettura evidenzia alcune particolari condizioni e "qualità" del percorso. Dal confronto fra la composizione per classi d'età fra il 2002 e il 2010 è dato già rilevare le seguenti condizioni:

anno	classe d'età					
	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75 e oltre
01.01.2002	278	374	503	377	333	176
01.01.2010	274	308	451	477	358	195
var. 02/09	-4	-66	-52	100	25	19

#### Elaborazione su dati ISTAT

In cui si evidenzia il progressivo depauperamento delle classi d'età giovanili, in particolare nella fasce mature (prevalentemente fra i 15 e i 29 anni, ma significativamente anche fra i 30 e i 44 anni), ovvero i momenti in cui avviene la strutturazione dei nuclei familiari me in cui si compiono scelte di carattere localizzativo in funzione della stabilizzazione della residenzialità.

L'evoluzione registrata si manifesta anche negli indici demografici strutturali, ovvero l'indice di invecchiamento, di carico sociale e di sostituzione, riportati nel seguente prospetto:

	1991			2001			2009		
	cinto	Provincia	differenza	cinto	Provincia	differenza	cinto	Provincia	differenza
<b>indice di invecchiamento</b>	<b>108,61</b>	<b>101,21</b>	<b>7,4</b>	<b>138,23</b>	<b>133,38</b>	<b>4,85</b>	<b>156,2</b>	<b>149,66</b>	<b>6,54</b>
pop. età 65-w/pop. età 0-14 x 100									
<b>indice di carico sociale</b>	<b>43,99</b>	<b>40,77</b>	<b>3,22</b>	<b>48,07</b>	<b>45,66</b>	<b>2,41</b>	<b>51,58</b>	<b>48,44</b>	<b>3,14</b>
pop. età 0-14 + 65- w/ pop. età 15-64 x 100									
<b>indice di sostituzione</b>	<b>104,55</b>	<b>102,1</b>	<b>2,45</b>	<b>135,05</b>	<b>137,88</b>	<b>-2,83</b>	<b>147,06</b>	<b>129,31</b>	<b>17,75</b>
pop. età 60-64/pop. età 10-14 x 100									

#### Elaborazione su dati ISTAT

Rispetto all'intensità dei saldi demografici negativi pregressi, e rispetto ad altre situazioni rilevabili nella bassa padovana, il trend degli indici strutturali della popolazione non evidenziano scostamenti significativi (almeno nella misura attendibile), a testimonianza di una "tenuta" dell'articolazione demografica sul territorio comunale.

### 8.3.1 Dimensionamento del PAT

E' bene precisare che il dato demografico non è l'unico elemento significativo per caratterizzare il fabbisogno residenziale; infatti l'ipotesi del fabbisogno di vani si basa su considerazioni ben più articolate e complesse, che attengono alla qualità del patrimonio edilizio e quindi alla domanda sostitutiva, nonché alla segmentazione della composizione media della famiglia, che tende a ridursi sempre più e ad una serie di altri fattori, di cui alcuni di natura psicologica e di difficile enucleazione. Se così non fosse, non si spiegherebbe il fenomeno di fatto rilevabile in molti comuni, ove a fronte di un decremento demografico, si è per contro riscontrato la continua e progressiva costruzione di vani, non rimasti invenduti ma assorbiti dal mercato locale,

sia come domanda sostitutiva per disporre di abitazioni più adeguate e moderne, sia per ovviare alla domanda di residenze mononucleari di giovani e di anziani, in continua crescita.

### 8.3.1.1. Dimensionamento demografico

Relativamente al dimensionamento demografico al 2020, si ipotizza che si possa verificare un ulteriore stabilizzazione della popolazione derivante essenzialmente da 4 fattori:

- recupero del saldo migratorio verso altri comuni (obiettivo del PAT) in relazione alla riqualificazione dell'offerta residenziale e alle politiche per il mantenimento della popolazione insediata (nel decennio pareggio = 0 ovvero recupero pari a 41 unità)
- stabilizzazione del trend recente del saldo migratorio per altri motivi (prevalentemente dall'estero) che negli ultimi anni ha fatto registrare un incremento medio di poco superiore alle 9 unità anno (nel decennio + 92);
- pareggio del saldo naturale in relazione al progressivo recupero degli indici strutturali della popolazione conseguenti al saldo sociale recente, ovvero al recupero riguardo le fasce d'età relative alla popolazione con maggiore indice di fertilità (nel decennio pareggio = 0 ovvero recupero pari a 9 unità);

La sommatoria dei punti fin qui descritti determina un totale di 142 unità di incremento demografico nel prossimo decennio. Tale ipotesi rappresenta però una mera proiezione degli attuali trend, appare invece utile considerare lo scenario più allargato, e quindi capace di tenere conto in qualche modo anche dei flussi di mobilità complessiva, come descritto dalla Provincia di Padova nella pubblicazione "linee guida e metodologie operative per la redazione dei PAT" (cap. "fabbisogno residenziale" pag. 34 e successive) che stima nel 10% della popolazione attuale l'incremento demografico medio nella provincia per il prossimo decennio. Secondo tale ipotesi la stima dovrebbe considerare un **incremento pari a 207 abitanti**, a comprendere i punti già descritti.

### 8.3.1.2. Fabbisogno pregresso

Relativamente al fabbisogno pregresso della popolazione già insediata, uno dei classici contributi conoscitivi è dato dall'analisi del rapporto vani/abitanti (indice di affollamento) e dai livelli di adeguatezza del patrimonio edilizio registrati ufficialmente dall'Istat alle date censuarie. Da tale lettura deriva:

- il numero medio dei residenti per stanza in base ai dati ISTAT risulta nettamente inferiore alla media in ambito territoriale

Indice affollamento abitanti/stanze 2001	
Cinto Euganeo	0,35
Provincia di Padova	0,57

- la dimensione unitaria degli alloggi vede una articolazione per vani che a Cinto Euganeo risulta orientata verso un maggior numero di vani per alloggio, a cui corrisponde una dimensione di superficie altrettanto ampia, anche se in misura inferiore, infatti se in media si rilevano 5,24 vani per alloggio (+ 15% circa rispetto alle media provinciali) l'indicatore di superficie si discosta del 13% rispetto alla media della provincia di Padova

**Abitazioni occupate da persone residenti per numero di stanze - Censimento 2001**  
Numero di stanze

	1	2	3	4	5	6 e più	Totale
<b>Cinto Euganeo</b>	<b>3</b>	<b>19</b>	<b>81</b>	<b>170</b>	<b>165</b>	<b>271</b>	<b>709</b>
%	0,42	2,68	11,42	23,98	23,27	38,22	100,00
<b>Totale Provincia PD</b>	<b>3063</b>	<b>17575</b>	<b>44523</b>	<b>85554</b>	<b>86547</b>	<b>73897</b>	<b>311159</b>
%	0,98	5,65	14,31	27,50	27,81	23,75	100,00

**Superficie totale degli alloggi (occupati e non) – censimento 2001**

	ALLOGGI TOTALI	SUPERFICIE	SUPERFICIE MEDIA
<b>CINTO EUGANEO</b>	919	119.636	<b>130,18</b>
<b>PROVINCIA PD</b>	339.793	39.133.206	<b>115,16</b>

- più significativa appare la lettura del dato statistico relativo all'indice di vetustà del patrimonio edilizio esistente; dal censimento ISTAT del 2001 si rileva infatti che la produzione edilizia fra il 1972 e il 1991 risulta inferiore alla media provinciale per circa il 24% e il parametro sale al 32% considerando solo il periodo dopo il 1991. Questo aspetto può trovare spiegazione riguardo al percorso urbanistico pregresso in cui il modello insediativo ha progressivamente “elaborato e metabolizzato” le trasformazioni socio economiche complessive segnate dal passaggio dall'economia agricola prevalente degli anni '50 – '60, con un sistema insediativo diffuso di tipo rurale, all'economia industriale prima con la conseguente emorragia demografica verso i poli del triangolo industriale e del nord-est, fino all'attuale assetto post-industriale con l'accresciuta mobilità e l'introduzione di modelli insediativi locali legati alla dimensione del quartiere organizzato (le lottizzazioni). Significativo inoltre risulta il dato relativo agli edifici costruiti prima del 1919, con una presenza a Cinto tre volte superiore alla media provinciale. Tale dato può assumere in fatti il valore di indicatore di un significativo livello di conservazione (e per certi aspetti di tutela) del patrimonio edilizio in qualche modo storicizzato.

COMUNI	Edifici per epoca di costruzione - Censimento 2001							
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
<b>Cinto Euganeo</b>	<b>242</b>	<b>101</b>	<b>93</b>	<b>149</b>	<b>139</b>	<b>112</b>	<b>83</b>	<b>919</b>
%	26,33	10,99	10,12	16,21	15,13	12,19	9,03	
<b>Provincia</b>	<b>26583</b>	<b>22653</b>	<b>50234</b>	<b>79393</b>	<b>71300</b>	<b>44173</b>	<b>44921</b>	<b>339257</b>
%	7,84	6,68	14,81	23,40	21,02	13,02	13,24	

La valutazione del fabbisogno pregresso derivante dalla mera indagine di indicatori statistici (anche piuttosto datati) non è sufficiente ed adeguata al “bisogno conoscitivo” posto dagli obiettivi del PAT. Per poter delineare uno scenario quantitativo ma anche qualitativo dell'aspetto si è proceduto mediante una serie di consultazioni che hanno accompagnato sia la fase iniziale di definizione preliminare dei contenuti del PAT sia quella successiva di verifica e definizione strategica compiuta dello stesso.

E' stato attivato uno “sportello del PAT” in cui tutti i cittadini hanno avuto l'opportunità di segnalare condizioni particolari o specifiche, bisogni, aspettative o disponibilità, ma anche di discutere i temi e le criticità di assetto del territorio. In questi incontri individuali, svolti a cadenza settimanale fino al settembre 2010, sono state raccolte 60 segnalazioni (un campione già di per sé rappresentativo del 7,5% delle famiglie residenti), che permettono di misurare in termini “attuali” e sostanziali i reali bisogni abitativi della popolazione di Cinto Euganeo.

Il 60% delle segnalazioni è risultato afferente alla gestione del patrimonio edilizio esistente (annessi non più funzionali, recupero e ampliamento, modalità di intervento su fabbricati storicizzati ....), ovvero una dimensione più attuativa della pianificazione urbanistica, ovvero all'ambito proprio del P.I., ma che delinea anche un preciso riferimento a conferma dell'attenzione, già posta nel Documento Preliminare, per il tema della dimensione diretta degli interventi e di bisogni abitativi. Il 26,6% sono risultate afferenti a nuove domande abitative con un fabbisogno espresso comunque estremamente contenuto, **inferiore a 10.000 mc di volumetria residenziale, come riportato nella tabella seguente**

<b>fabbisogno pregresso espresso dalla pop. residente</b>			
	mc	mc/residente	residenti teorici
ambiti della densificazione, del completamento e del sistema diffuso	8.100	280	30

Il parametro relativo alla volumetria per abitante deriva dalla tipologia consolidata (dalla L.R. 24/85 in poi) della dimensione unitaria delle abitazioni e case singole (ovvero la prevalenza del fenomeno rilevato) pari a 800 mc, per una composizione media dei nuclei familiari pari a 2,85 unità. In realtà il dato relativo alla composizione numerica dei nuclei familiari risulta inferiore, e più precisamente a 2,57 componenti per nucleo, e tendenzialmente in riduzione, almeno in riferimento al dato medio provinciale che al 2010 risulta pari a 2,45 componenti per nucleo. In questa sede si è ritenuto però che il valore di riferimento vada ricercato in una tipologia che non corrisponde esattamente alla “media” generale, bensì ad una particolare fascia più “strutturata” o tendenzialmente giovanile (nuovi nuclei in formazione) che quindi possono rientrare meglio in un parametro lievemente superiore. Il dato trova inoltre conferma dall’analisi delle volumetrie in atto rilevata:

**tasso di utilizzazione in atto mc per abitante:**

	residenti	Volume mc	mc/abitante	Netto residenziale*
zone A	188	79971	425,3776596	319,033245
zone B	19	8273	435,4210526	326,565789
zone C1	518	180302	348,0733591	261,055019
zone C2	128	50311	393,0546875	294,791016
altre zone	1182			
Media zone resid.	853	318857	373,8065651	280,354924

\*= stimata una componente non residenziale del 25% del totale

**8.3.1.3. evoluzione dei nuclei familiari**

La composizione media della famiglia, in contrazione continua, ha comportato un aumento di 96 famiglie negli anni dal 2001 al 2010, con una composizione media delle famiglie pari a 2,57 al 2010 (2001: famiglie n. 708, media 2,87 censimento ISTAT); il dato è in ogni caso superiore a quello medio della Provincia e quindi potrà ridursi ulteriormente; con un indice supposto di 2,3 persone, che è quello tendenziale del Nord Italia. Tale ipotesi può essere applicata correttamente alla popolazione redente al 2010 mentre per gli altri aspetti indagati ai paragrafi precedente il dato è in qualche modo già “contenuto” nel modello di stima. Deriva:

resid. 2010	Indice comp/fam	n° fam. 2020	n° fam. 2010	differenza	assolto	Nuovi nuclei
<b>2067</b>	<b>2,3</b>	<b>899</b>	<b>804</b>	<b>95</b>	<b>13</b>	<b>82</b>

Dove l'evoluzione della popolazione residente, rispetto ad un indice pari a 2,3 componenti medi per nucleo familiare, comporterebbe la formazione di 95 nuovi nuclei di cui però parte possono essere considerati già assolti con il fabbisogno pregresso espresso e rilevato al paragrafo precedente ( $30/2,3 = 13$ )

Deriva un ulteriore fabbisogno corrispondente a 82 nuclei familiari pari cioè ad un popolazione teorica di 188 residenti stimati sul medesimo parametro

#### 8.3.1.4. Ipotesi dimensionale del P.A.T. al 2020

Da quanto esposto ai punti precedenti deriva un quadro dimensionale di riferimento per la strategia del PAT che si articola sui seguenti punti

	Popolazione corrispondente:
popolazione residente 2010	2.067
trend demografico recupero saldo migratorio pregresso*	41
Trend demografico proiezione saldo sociale	92
evoluzione dei nuclei familiari	188
fabbisogno pregresso	30
<b>scenario del PAT 2020</b>	<b>2418</b>

\*: A causa della sovrapposizione dei fenomeni si assume che il dato possa assorbire anche quello relativo al saldo demografico naturale di cui al terzo punto del precedente paragrafo 8.3.1.1

Tale dato, nella sua articolazione, appare più rispondente alla realtà specifica di Cinto Euganeo rispetto al parametro del 10% delle "linee guida e metodologie operative per la redazione dei PAT" citato al precedente paragrafo 8.3.1.1, al quale risulta comunque in qualche modo "allineato" e di cui quindi rappresenta un specificazione. Pertanto lo scenario descritto viene assunto quale base per il dimensionamento del PAT

A questo dato va quindi detratta la capacità residua del P.R.G. vigente, ovvero quanto del fabbisogno complessivo può essere ancora assolto in base all'attuale potenzialità edificatoria residua dello strumento comunale

Sostanzialmente si tratta di tre nuove aree di espansione, due a Cinto e una a Fontanafredda, introdotte con l'ultima variante al PRG del 2009, in cui, a fronte di una superficie territoriale complessiva pari a 53.739 mq il volume edificabile residua risulta pari a 51.800 mc.

Tale volumetria, rispetto al parametro assunto dei 280 mc abitante e alle stime della componente non residenziale (commercio, attività terziarie ecc) pari al 25% del totale (parametro indicato anche nelle "Linee guida e metodologie operative" della Provincia di Padova) determina una capacità insediativa residua del PRG vigente pari a 138 abitanti teorici, come da seguente prospetto

disponibilità PRG Vigente	mq	mc	a detrarre componente non residenziale (commerciale/direzionale interna alla residenza) pari al 25% del volume	abitanti insediabili (280 mc abit.)
<b>Cinto</b>				
Z.T.O. C2 10	23.500	22.700	17.025	61
Z.T.O. C2 7	11.737	11.100	8.325	29
<b>Fontanafredda</b>				
Z.T.O. C2 4	18.502	18.000	13.500	48
<b>sommano</b>	<b>53.739</b>	<b>51.800</b>	<b>38.850</b>	<b>138</b>

Deriva il seguente dimensionamento complessivo:

	decennio			
saldo naturale: recupero	<b>41</b>			
saldo sociale medio specifico mantenimento	<b>92</b>			
Fabbisogno pregresso	<b>30</b>			
Nuovi nuclei familiari su media provinciale 2,3 per 82 nuovi nuclei	<b>188</b>			
<b>sommano</b>	<b>351</b>			
capacità residua PRG ( a detrarre)	<b>138</b>	standard mc/ab	volume residenziale netto	Volume lordo (+ 25% commerciale terziario ecc.)
<b>nuovi residenti</b>	<b>213</b>	<b>280</b>	<b>59.640</b>	<b>74.550</b>

### 8.3.2 Dimensionamento settore produttivo

Il settore produttivo è tema proprio della dimensione sovra comunale, ribadito che per l'area euganea non è ancora stato redatto il PATI previsto dal PTCP, l'unico riferimento è dato dal PTCP stesso che indica (all'art. 31 delle NT del PTCP) i termini di ampliamento "fisiologico" dell'esistente pari al 5% della superficie territoriale destinata a zone "D" dal PRG vigente pari cioè a mq 2.951. Tale quantità, nella sua dimensione estremamente contenuta, risulta del tutto coerente agli indirizzi assunti con il Documento Preliminare e alle successive fasi di concertazione ed elaborazione del PAT.

### 8.3.3 Dotazione aree a servizi

Le aree per servizi dovranno essere dimensionate in base alla somma degli abitanti esistenti e di quelli teorici aggiuntivi (P.R.G. + P.A.T.).

Le sedi appropriate di tale verifica è la dimensione del P.I., mentre a livello strategico il PAT indica e conferma gli ambiti che svolgono un ruolo generale, anche al di là del diretto rapporto standard/abitante della dimensione attuativa degli interventi, ovvero le aree per che svolgono un ruolo strategico all'interno dell'assetto territoriale.

Gli ambiti di carattere generale riguardano:

Cinto Euganeo:

- area di cava bomba (Interesse Comune)
- area depuratore (impianti tecnologici)
- area parcheggio del passo fra Cinto e Fontanafredda
- chiesa e pertinenza parrocchiale di Cinto
- chiesa e pertinenza parrocchiale di Cornoleda
- cimitero

Fontanafredda:

- area della ex cava e fornace Monte Resino (Interesse Comune)
- area impianti sportivi – scuola elementare – asilo – sede parrocchiale
- area sede municipale
- area sala civica, parcheggi e scuola media
- cimitero

Valnogaredo:

- chiesa e pertinenza parrocchiale
- area istruzione e verde pubblico
- parco area verde
- cimitero

Faedo:

- chiesa, pertinenza parrocchiale, cimitero

Zona agricola di pianura:

- area ecologica depuratore (Interesse Comune)

Zona agricola di Collina:

- area "Buso dea Casara"
- area "Buso dei Briganti"
- area "Fontana di via Giarin"
- area "ex Cava di via Giarin"

secondo il seguente prospetto di superfici:

Superfici (mq):	PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>Cinto Euganeo:</b>					
zona D	1.845	845			2.690
centro abitato	2.445	4.470			6.915
• area cava Bomba (museo e parco)				67.237	67.237
• area depuratore (impianti tecnologici)				11.503	11.503
• area parcheggio del passo S.P.	3.918				3.918
• chiesa e pertinenza parrocchiale di Cinto				3.986	3.986
• chiesa di Cornoleda				770	770
• cimitero	3.918	5.315		1.419	1.419
<b>sommano</b>	<b>8.208</b>	<b>5.315</b>	<b>0</b>	<b>83.496</b>	<b>97.019</b>
<b>Fontanafredda:</b>					
centro abitato	2.143	710			2.853
• area della ex cava e fornace Monte Resino (programmato)				17.332	17.332
• area impianti sportivi – istruzione – sede parrocchiale	358	7.062	6.834	2.061	16.315
• area sede municipale				813	813
• area sala civica, parcheggi e scuola media	1.294		4.796	806	6.896
• cimitero				1.150	1.150
<b>sommano</b>	<b>3.795</b>	<b>7.772</b>	<b>11.630</b>	<b>22.162</b>	<b>45.359</b>
<b>Valnogaredo:</b>					
centro abitato	976	3.592			4.568
• chiesa e pertinenza parrocchiale				3.598	3.598
• area istruzione e verde pubblico		451	629		1.080
• parco area verde		2.351			2.351
• cimitero				1.054	1.054
<b>sommano</b>	<b>976</b>	<b>6.394</b>	<b>629</b>	<b>4.652</b>	<b>12.651</b>
<b>Faedo:</b>					
centro abitato	200	1.071			1.271
• chiesa e pertinenza parrocchiale - cimitero				13.538	13.538
	200	1.071	0	13.538	14.809
<b>Zona agricola di pianura:</b>					
• area ecologica depuratore				9.063	9.063
<b>Zona agricola di Collina:</b>					
• area “Buso dea Casara”				5.460	5.460
• area “Buso dei Briganti”				3.238	3.238
• area “Fontana di via Giarin”				120	120
• area “ex Cava di via Giarin” (programmato)				13.744	13.744
<b>sommano</b>				<b>22.562</b>	<b>22.562</b>
<b>TOTALE</b>	<b>17.097</b>	<b>25.867</b>	<b>12.259</b>	<b>156.892</b>	<b>202.882</b>

la tabella precedente contiene anche previsioni programmate area “ex Cava di via Giarin” e “area della ex cava e fornace Monte Resino” (che il PAT vuole confermare), attualmente non ancora realizzate, al netto delle quali la dotazione di superfici a servizi attualmente presente sul territorio comunale risulta:

Superfici (mq):	PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>Cinto Euganeo:</b>					
	12.126	10.630	0	84.915	98.438
<b>Fontanafredda:</b>					
	3.795	7.772	11.630	4.830	28.027
<b>Valnogaredo:</b>					
	976	6.394	629	4.652	12.651
<b>Faedo:</b>					
	200	1.071	0	13.538	14.809
<b>Zona agricola di pianura:</b>					
	0	0	0	9.063	9.063
<b>Zona agricola di Collina:</b>					
	0	0	0	8.818	8.818
<b>TOTALE</b>	<b>17.097</b>	<b>25.867</b>	<b>12.259</b>	<b>125.816</b>	<b>171.806</b>

Gli ambiti in oggetto sono quelli rappresentati alla tav. B1.1 del PAT

### 8.3.4 S.A.U. trasformabile

Il calcolo della SAU trasformabile deriva dalla superficie agricola utilizzata comprendente seminativi, coltivazioni legnose agrarie e arboricoltura da legno che definisce la quantità di suolo comunale che potrà essere trasformato da suolo agricolo a qualsiasi altro tipo di utilizzo, così come definito negli Atti di Indirizzo ai sensi dell'art. 50 L.R. 11/2004, integrati dalle precisazioni contenute nella Del. G.R.V. 3650 del 25 nov. 2008.

I dati relativi al Comune di Cinto Euganeo sono i seguenti:

#### DIMENSIONAMENTO PAT -

<b>COMUNE DI CINTO EUGANEO</b>			
superficie territoriale	kmq	19,7	
<b>Superficie Agraria Utilizzata rilievo</b>	kmq	10,06908	
rapporto SAU/ST	%	51,11	> 45,4%
<b>Superficie boscata</b> Carta Forestale Regionale versione 2006 - DGR n. 3956 del 11.12.2007	kmq	6,9672	
percentuale su sup. Boscata 9,5% ai sensi DGRV 3659 del 25.11.2008 all. A	kmq	0,661884	
<b>Sommano SAU del PAT</b>		10,73097	
RESIDENTI 2010		2063	
superficie trasformabile nel decennio	%	1,3	
kmq 10,069 x 1,3%	mq	<b>139.503</b>	

## 9. SCELTE STRATEGICHE E AZIONI DEL PAT

Il percorso metodologico per l'individuazione delle scelte strategiche e delle conseguenti azioni del PAT deriva quindi direttamente da tutti gli aspetti richiamati e descritti ai capitoli precedenti:

- il quadro dei riferimenti della pianificazione sovra ordinata
- l'analisi delle matrici del quadro conoscitivo e la lettura delle criticità ambientali
- la lettura e analisi dei vincoli, invariati ambientali, paesaggistiche e storico culturali, delle fragilità che caratterizzano il territorio
- il contributo della "concertazione"
- la definizione dei "temi" del PAT e degli obiettivi di sostenibilità
- la definizione degli scenari di assetto anche in relazione alla dimensione quantitativa dei "bisogni" progettuali e strategici

Il Piano quindi si articola in obiettivi relazionati al principio di sostenibilità ambientale ricercando la soglia e limite di equilibrio del consumo di suolo generato dalle trasformazioni urbanistiche del territorio. Il Piano dà priorità alla riqualificazione e al riordino degli insediamenti urbani ed al recupero e riuso degli edifici in zona agricola. L'individuazione degli ambiti di espansione è scaturita da un processo iterativo di verifica delle localizzazioni, improntato a criteri di sostenibilità:

- a. indirizzare lo sviluppo insediativo prioritariamente al completamento dei vuoti urbani derivanti da percorsi pregressi, ad interessare ambiti agricoli frazionati e marginali;
- b. condurre le possibili addizioni urbane a definizione e completamento del disegno urbano più recente, e connettendole alla creazione di sistemi verdi lineari od estesi, al miglioramento della continuità dei percorsi ciclo-pedonali e la mitigazione dell'impatto verso gli ambiti esterni;
- c. favorire il riordino delle aree agricole subordinandolo alla tutela dei varchi esistenti e alla espansione degli spazi aperti fruibili
- d. prevedere nei contesti territoriali dove minori sono le valenze ambientali e paesaggistiche e negli ambiti di insediamento consolidato di "presidio" dell'ambiente non urbano, il completamento di aree già insediate, mediante percorsi di integrazione dimensionati sulla soglia del fabbisogno diretto delle popolazione insediata, con le opportune mitigazioni ed integrazione delle reti di relazione fra le parti del territorio
- e. valorizzare le dotazioni ambientali diffuse e/o particolari mediante specifiche indicazioni di tutela, restauro e riproduzione;
- f. favorire il recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, e con ciò la riqualificazione edilizia ed ambientale, il riordino e il contrasto ai fenomeni di degrado o abbandono.

Il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) che ha accompagnato il percorso di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ha considerato alternative di sviluppo del territorio differenti e già oggetto di analisi nelle fasi precedenti.

Il confronto tra la fase progettuale e quella valutativa permette di evidenziare le criticità ambientali, di ipotizzare tra le alternative di piano possibili, quella più sostenibile, individuando dove necessario le opportune misure di mitigazione.

Una prima verifica di sostenibilità a scala ampia è data dall'incidenza di utilizzo del suolo previsto dal P.A.T.

Tale indicatore è dato dal rapporto tra Superficie Agricola Utilizzata, decurtato il consumo di SAU previsto dal Piano, e la Superficie Territoriale Comunale.

Dalla Relazione Agronomica si ricava che la SAU allo stato attuale è pari a 1.006,9 ha., va inoltre osservato che la superficie boscata, componente altrettanto importante dell'equilibrio ecologico che rappresenta un tema fondamentale del PAT copre ulteriori 696,72 ha (Carta Forestale

Regionale 2006) di cui 235 di assoluto pregio ambientale/naturalistico (rilevate alla tav. 2 invarianti). La sommatoria fra SAU e superficie boscata, ovvero la dotazione agricola ambientale complessiva sul territorio comunale, occupa una porzione pari al 86,44% della superficie comunale

Secondo i parametri previsti dalla normativa regionale la Sau massima trasformabile con il PAT corrisponde a **139.503 mq**; Tale quantità appare ampiamente sufficiente a soddisfare il fabbisogno individuato ai paragrafi precedenti e misurato sulla dimensione di complessivi **mc 74.550**. Considerando un utilizzo medio di suolo secondo un indice pari ad 1 mc per 1 mq appare che la previsione di trasformazione “reale” del PAT potrà attestarsi sulla soglia del **53,4%** della trasformabilità massima ammissibile, ovvero un parametro che può essere interpretato come di sostanziale limitazione al consumo del suolo anche rispetto alle dinamiche e agli indirizzi “diffusi” e codificati.

Sulla base della precedente analisi, considerato che la strumentazione tecnica e operativa del PAT è improntata al miglioramento della permeabilità del territorio, che può essere efficacemente conseguita, almeno nelle zone ad urbanizzazione consolidata, con la creazione di aree verdi filtro e tampone, si ritiene che quanto appena indicato evidenzi come le trasformazioni urbanistiche a medio-lungo termine previste dal Piano siano ampiamente sostenibili in termini quantitativi.

### **9.1. La definizione degli Ambiti Territoriali Omogenei**

La Legge Regionale 23 aprile 2004 – Norme per il governo del territorio – all’articolo 13 indica tra i contenuti del PAT la suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei (ATO) ai fini di determinare “i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d’uso, perseguendo l’integrazione delle funzioni compatibili”. Nello stesso articolo specifica che gli ATO “*vengono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo*”; in tal modo gli ATO introducono nella legislazione regionale il superamento dello *zoning*, cioè della suddivisione del territorio per destinazioni funzionali.

Gli ATO, quindi, rappresentano una minima unità territoriale, con spiccate caratteristiche di omogeneità, la cui ricognizione permette di ordinare le scelte di Piano per contesti univoci. Discriminanti, pressioni, assetti, problematiche, indirizzi e risposte hanno nell’ATO un ambito coerente e integrato di interpretazione.

La definizione e individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei rappresenta quindi un primo fondamentale aspetto della costruzione operativa della strategia del PAT. Corrisponde ad una fondamentale codifica di temi e definizioni che sostengono la coerenza e l’organizzazione delle scelte di assetto complessivo secondo un quadro di obiettivi e azioni specifiche

Seguendo i criteri sopraesposti, e coerentemente con le lettura territoriale fin qui condotta, per il PAT del Comune di Cinto Euganeo sono stati individuati 6 A.T.O., corrispondenti ai quattro distinti nuclei che compongono l’articolazione insediativa territoriale, alla zona agricola di pianura, e la zona agricola/ambientale della collina

ATO N°	DENOMINAZIONE ATO	SUPERFICIE MQ
1	<b>CINTO EUGANEO</b>	<b>576.555,98</b>
2	<b>FONTANAFREDDA</b>	<b>456.248,74</b>
3	<b>VALNOGAREDO</b>	<b>195.919,28</b>
4	<b>FAEDO</b>	<b>183.623,98</b>
5	<b>AGRICOLA DI COLLINA</b>	<b>14.788.704,78</b>
6	<b>AGRICOLA DI PIANURA</b>	<b>3.513.409,95</b>
	<b>SOMMANO</b>	<b>19.714.462,71</b>

### 9.1.1 ATO 1 – Capoluogo

L'ambito è costituito dall'area urbana del capoluogo disposta lungo la fascia pedecollinare valle di Cinto, dalle zone produttive poste in prossimità di località Bomba, e dalle aree periurbane intermedie. Comprende le zone del centro storico di Cinto Euganeo e Cornoleda e alcune dotazioni di servizi. Il sistema insediativo è caratterizzato dall'asse della Strada Provinciale n. 21, lungo il quale si sviluppa in corrispondenza dell'incrocio fra le direzioni per Fontanafredda e per Valle San Giorgio.

L'organizzazione urbana e di quartiere appare ancora in evoluzione in cui gli ambiti pianificati più recenti (in parte ancora in corso di realizzazione) integrano affiancano il sistema precedente prevalentemente organizzato lungo strada, con direttrici a chiusura degli spazi intermedi e a formare un'organizzazione concentrica.

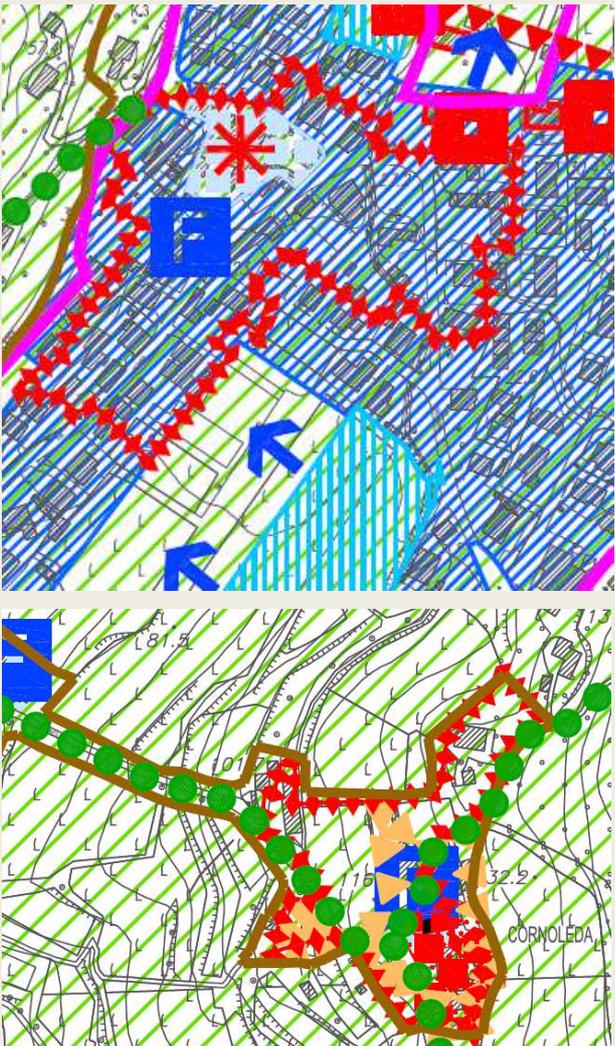
Per questo ambito il PAT definisce la seguenti **azioni strategiche**:

- a. tutela e valorizzazione del centro storico, dei valori storici monumentali in esso contenuti, delle emergenze storico testimoniali e tipologiche, dell'edificato minore quale tessuto connettivo del sistema storico stratificato, del sistema delle corti interne, delle aree scoperte. Rinforzo del rango urbano centrale del centro storico favorendo la compresenza di molteplicità funzionali residenziali e di servizio;
- b. miglioramento della qualità urbana complessiva mediante il trasferimento di attività improprie, delle fonti di conflitto o di carico urbanistico non compatibili
- c. miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- d. rinforzo del ruolo centrale mediante il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni di servizio a scala urbana e territoriale
- e. qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- f. integrazione degli insediamenti residenziali di espansione mediante nuove previsioni in grado di integrare il sistema distributivo radiale e il sistema di perimetro quale principio ordinatore di una composizione urbanistica compiuta;
- g. definizione dei nuovi margini urbani e del rapporto con il territorio aperto esterno mediante fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica,
- h. tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- i. tutela e riordino della residenzialità diffusa
- j. la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- k. applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

inoltre sono stabilite le seguenti direttive:

- per le zone programmate e le direttrici di sviluppo dovrà essere perseguito un disegno infrastrutturale di connessione, con fasce di mitigazione verso il territorio aperto esterno, quale principio ordinatore della ricucitura urbana.
- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PAT
- andranno ripartite le quote di Sau destinate all'Ato fra la destinazione produttive e le altre destinazioni, dove la superficie territoriale destinata ad attività produttive non potrà superare il 5% della superficie complessiva destinata a zone produttive dal PRG vigente,

in particolare:

	<p><b>Punto A e H</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità</p> <p>è perimetrato il centro storico come da PRG vigente, viene inoltre indicato il perimetro del nucleo storico di Comoleda e indicata la pertinenza di Villa Riolfatto a Comoleda oggetto di tutela (IRVV). Viene inoltre indicata la pertinenza e il contesto di Cava Bomba (vincolato)</p> <p>Vengono definite le caratteristiche tipologiche e le categorie di intervento che in sede di PI andranno verificate per ciascun fabbricato, complesso o ambito</p>	<p><b>Riferimento Norme Tecniche</b></p> <p>Art. 14</p> <p>Art. 15</p> <p>Art 14</p>
--	---	--

<p><b>Punto B:</b> Non si rilevano fonti di conflitto di rilevanza strategica, l'articolo 40 rimanda al P.I. l'attuazione del seguente obiettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>specifica attenzione alla tutela degli insediamenti residenziali e delle attrezzature pubbliche poste in vicinanza ad insediamenti produttivi potenzialmente molesti, prevedendo anche forme di incentivazione alla rilocalizzazione degli insediamenti produttivi</i></li> </ul> <p>con le seguenti direttiva:</p> <p><i>Il PI attua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria.</i></p> <p><i>Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.</i></p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art. 40</p>
--	--------------------------------------

<p><b>Punto C e D</b> Il PAT individua le aree a servizi di carattere strategico, il tema della diffusione della qualità e dell'arredo urbano è affrontato mediante le seguenti indicazioni normative: Obiettivi</p> <p>Il sistema delle aree per servizi è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema di spazi ed attrezzature capaci di garantire</p>	<p>Riferimento Norme Tecniche</p> <p>Art .39</p>
---	--

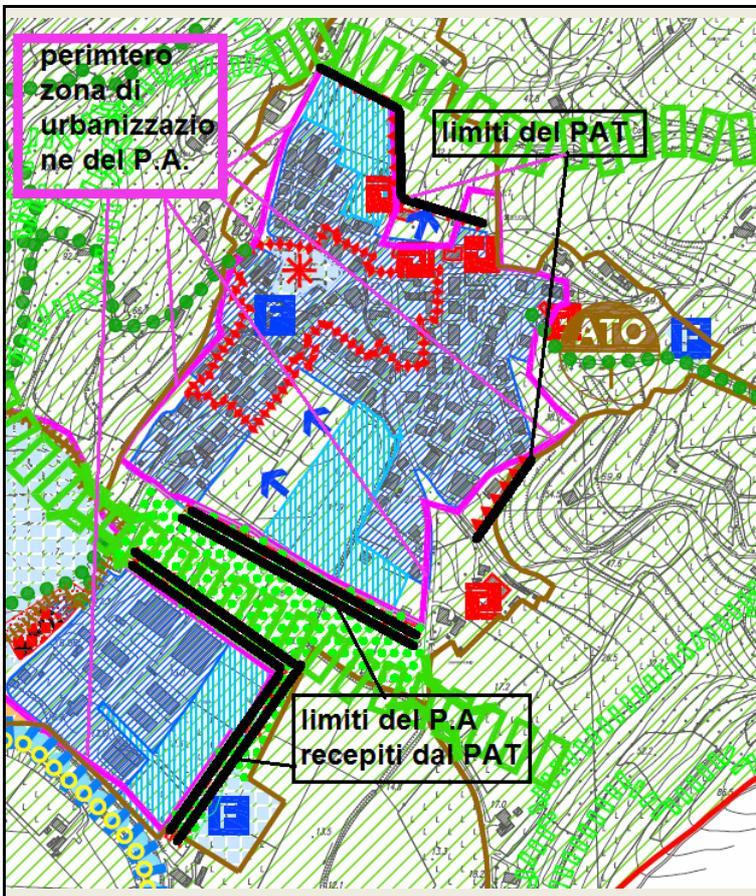
qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici, altresì a consolidare, qualificare gli ambiti di servizio a scala sovracomunale

**Direttive:**

Il PI nella individuazione delle nuove aree per servizi dovrà prevedere:

- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;
- rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;
- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica al fine del miglioramento del paesaggio urbano; attenzione va posta anche alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;
- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;
- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.

Art .39



**Punto E**

Estratto tav. 4  
Trasformabilità

Il tema dei margini urbani è affrontato mediante molteplici aspetti:

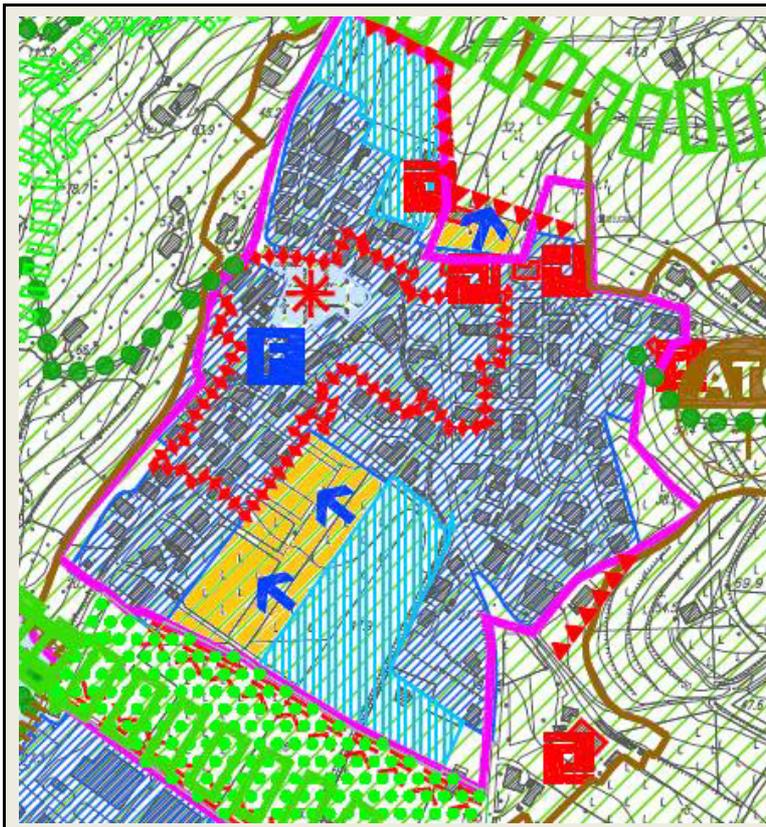
- l'indicazione dei limiti fisici all'edificazione.
- il recepimento dei limiti del Piano Ambientale

Per perimetro delle ZUC del PA si propongono solo lievi possibili ritocchi compatibili con diversa dimensione attuativa dei livelli di pianificazione (P.A. – PAT – PI) e comunque contenuti nei limiti di ammissibilità di eventuali "varianti parziali al P.A.

Norme Tecniche

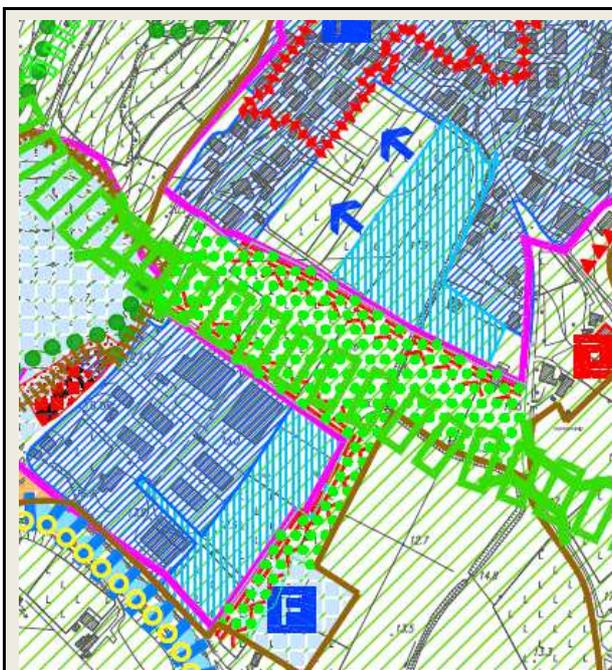
Art .42.1  
Art. 42.2  
Art, 42.3

Art.5



**Punto F**  
 Estratto tav. 4  
 Trasformabilità  
 Le direttrici di sviluppo sono proposte a completamento del sistema urbano e a chiusura dei vuoti a determinare un modello radiale organizzato, ad integrazione e completamento degli ambiti già programmati dal PRG vigente (nove zone di espansione variante 2009)

Norme  
 Tecniche  
 Art . 43



**Punto G**  
 Estratto tav. 4  
 Trasformabilità.  
 L'elemento strategico più rilevante è dato dal corridoio posto fra il nucleo residenziale e l'ambito produttivo prossimo a cava bomba. Sullo spazio intermedio, segnalato anche dal P.A.. il Pat prevede l'attuazione delle fasce di ammortizzazione e mitigazione, connessa la corridoio ecologico fra il monte Cinto e le pendici di Comoleda. L'ambito potrà inoltre svolgere un ruolo rilevante dal punto di vista dell'invarianza idraulica.

Norme  
 Tecniche  
 Art.42.4  
  
 Art. 48  
 Art. 36 - VCI

	<p><b>Punto I</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità. I nuclei individuati derivano dalle zone E4 o C1/S già segnate con il PRG vigente:</p>	<p>Norme Tecniche</p>
	<p>La zona di Comoleda è già classifica E4 più alcuni superfici a zona F, inoltre rientra nella perimetrazione (più ampia) del Centro Storico</p>	<p>Art. 47</p>
	<p>Il nudo lungo la SP per Fontanafredda è già classificato C1/s, il PAT ne propone l'integrazione</p>	
	<p>La zona di Cava Bomba è oggi residuale di un nudo progressivamente assorbito nel tessuto urbana, permane la la piccola fascia oltre il canale Bisatto dove è insediata anche una attività commerciale (bar ristorante)</p>	

<p><b>Punto J e K</b> L'introduzione delle nuove modalità attuative relative a compensazione, perequazione e credito edilizio potranno quindi favorire i percorsi di riqualificazione (e per certi aspetti di "densificazione") per il miglioramento della qualità territoriale</p>	<p>Norme Tecniche Art. 7 – 8 - 9</p>
---	--

<b>Carico insediativo o aggiuntivo del PAT - ATO 1 CINTO EUGANEO</b>		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano	<b>25.000</b>	<b>1.429</b>	<b>20.000</b>	<b>280</b>	<b>71</b>
residenti attuali					<b>441</b>
residenti insediabili da PRG vigente (programmato)					<b>90</b>
residenti totali					<b>602</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>2.951</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
2.143	295	1.429		<b>3.867</b>	<b>88.063</b>

\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto per gli ambiti urbani considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

\*\* : superfici a servizi strategiche esistenti confermate e individuate dal PAT alla tav. 4.

Per quanto riguarda la SA U la superficie massima trasformabile in destinazioni non agricole è indicata in mq 48.628 di cui mq 2951, massimi a destinazione produttiva.

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

	PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>ATO - 1</b>	<b>12.126</b>	<b>10.630</b>	<b>0</b>	<b>84.915</b>	<b>98.438</b>

### 9.1.2 ATO 2 – Fontanafredda

L'ambito è costituito dall'area urbana della località di Fontanafredda, disposta lungo la fascia pedecollinare lungo la SP 99 fino all'incrocio con la S.P. 89, e dalle aree periurbane intermedie. Comprende le zone del centro storico di Fontanafredda e le principali dotazioni di servizi del territorio comunale. L'organizzazione urbana e di quartiere appare ancora in evoluzione in cui gli ambiti pianificati più recenti (in parte ancora in corso di realizzazione) integrano affiancano il sistema precedente prevalentemente organizzato lungo strada, con direttrici a chiusura degli spazi intermedi e a formare un'organizzazione in profondità lungo l'asse principale, prevalente sul lato nord (versante esposto a sud del sistema della valle di Fontanafredda).

Per questo ambito il PA T definisce la seguenti **azioni strategiche**:

- A. tutela e valorizzazione del centro storico, dei valori storici monumentali in esso contenuti, delle emergenze storico testimoniali e tipologiche, dell'edificato minore quale tessuto connettivo del sistema storico stratificato, del sistema delle corti interne, delle aree scoperte. Rinforzo del rango urbano centrale del centro storico favorendo la compresenza di molteplicità funzionali residenziali e di servizio;
- B. miglioramento della qualità urbana complessiva mediante il trasferimento di attività improprie, delle fonti di conflitto o di carico urbanistico non compatibili
- C. miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- D. rinforzo del ruolo centrale mediante il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni di servizio a scala urbana e territoriale
- E. qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- F. integrazione degli insediamenti residenziali di espansione mediante nuove previsioni in grado di integrare il sistema distributivo radiale e il sistema di perimetro quale principio ordinatore di una composizione urbanistica compiuta;
- G. definizione dei nuovi margini urbani e del rapporto con il territorio aperto esterno mediante fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica,
- H. tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- I. tutela e riordino della residenzialità diffusa
- J. la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- K. applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

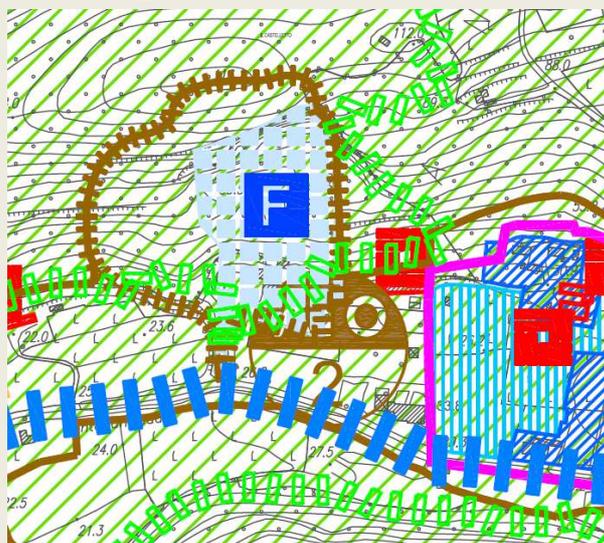
Inoltre sono stabilite le seguenti direttive:

- per le zone programmate e le direttrici di sviluppo dovrà essere perseguito un disegno infrastrutturale di connessione, con fasce di mitigazione verso il territorio aperto esterno, quale principio ordinatore della ricucitura urbana.
- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PA T

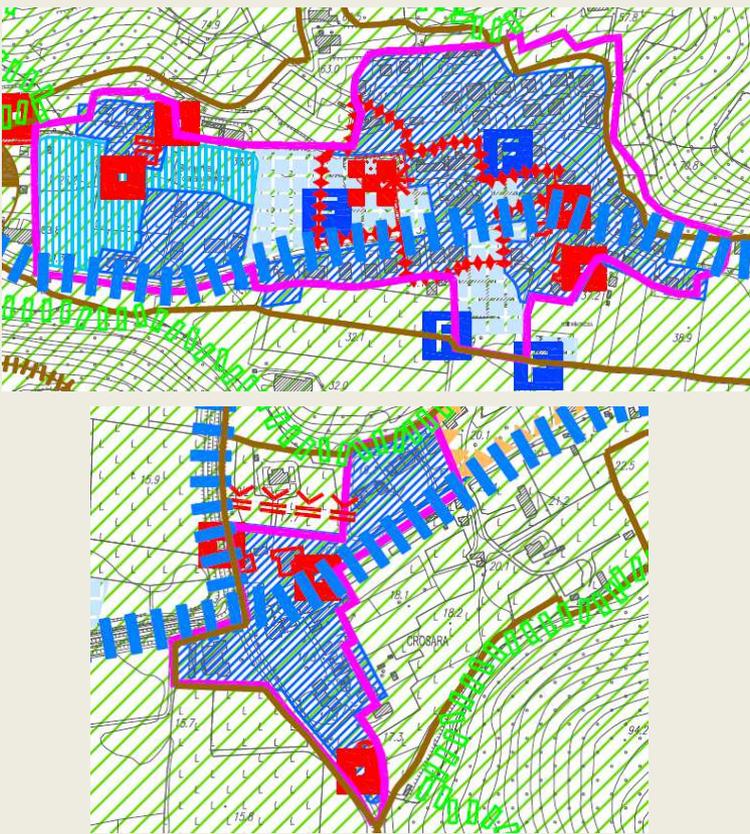
in particolare:

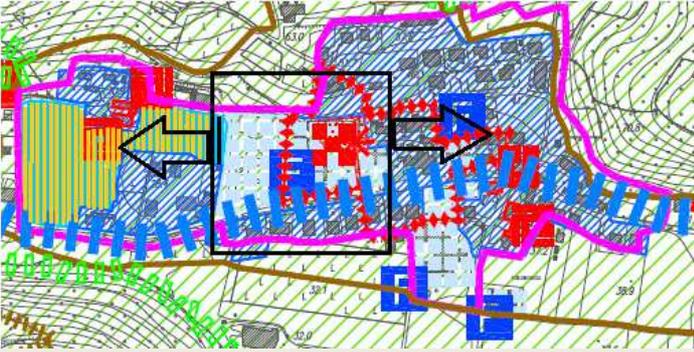
	<p><b>Punto A e H</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità</p> <p>è perimetrato il centro storico come da PRG vigente, e indicata la pertinenza di della chiesa parrocchia oggetto di tutela (IRVV) e del P.A.. Vengono definite le caratteristiche tipologiche e le categorie di intervento che in sede di PI andranno verificate per ciascun fabbricato, complesso o ambito</p>	<p><b>Riferimento Norme Tecniche</b></p> <p>Art. 14</p> <p>Art. 15</p> <p>Art 14</p>
---	--	--

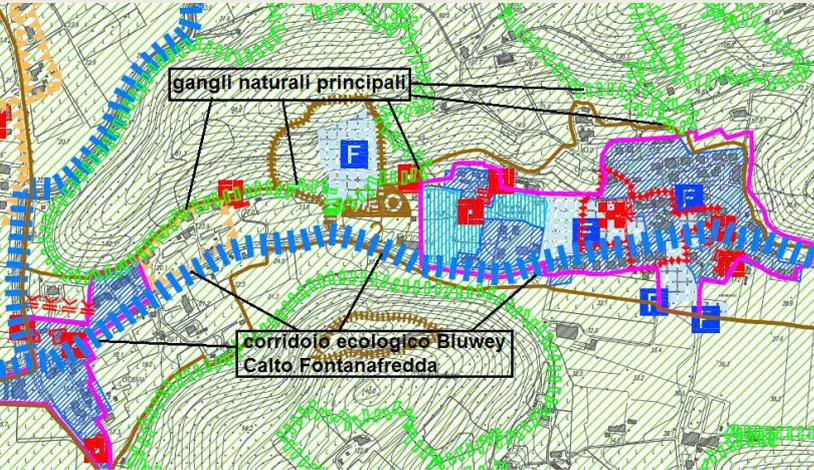
<p><b>Punto B:</b> Non si rilevano fonti di conflitto di rilevanza strategica, l'articolo 40 rimanda al P.I. l'attuazione del seguente obiettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>specifica attenzione alla tutela degli insediamenti residenziali e delle attrezzature pubbliche poste in vicinanza ad insediamenti produttivi potenzialmente molesti, prevedendo anche forme di incentivazione alla rilocalizzazione degli insediamenti produttivi</i></li> </ul> <p>con le seguenti direttive:</p> <p><i>Il PI attua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria.</i></p> <p><i>Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.</i></p> <p>Un aspetto particolare è dato dagli ambiti di Cava dismessi, per i quali il PAT propone interventi volti al miglioramento della qualità' territoriale, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di recupero e mitigazione mediante redazione di uno specifico progetto di ricomposizione ambientale</li> <li>- interventi di riordino e riqualificazione dei manufatti esistenti legittimi, compatibili alle norme di tutela geologica e idrogeologica dell'ambito, anche con destinazioni a servizi, visitazione e ospitalità,</li> <li>- eventuale applicazione del credito edilizio</li> </ul> <p>Nello specifico la Cava Monte Resino, già interessata da una previsione di zona "F" dal PRG vigente, viene indicata quale elemento strategico nell'ATO per il recupero, la valorizzazione e la fruibilità dell'ambito: Estratto tav. 4 Trasformabilità</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art. 40</p> <p>Art. 38</p>
--	---



<p><b>Punto C e D</b>  Il PAT individua le aree a servizi di carattere strategico, il tema della diffusione della qualità e dell'arredo urbano è affrontato mediante le seguenti indicazioni normative:  <b>Obiettivi</b>  Il sistema delle aree per servizi è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici, altresì a consolidare, qualificare gli ambiti di servizio a scala sovracomunale</p> <p><b>Direttive:</b>  Il PI nella individuazione delle nuove aree per servizi dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;</li> <li>- rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;</li> <li>- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica al fine del miglioramento del paesaggio urbano; attenzione va posta anche alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;</li> <li>- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;</li> <li>- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.</li> </ul>	<p>Riferimento  Norme Tecniche</p> <p>Art .39</p> <p>Art .39</p>
---	--

	<p><b>Punto E</b>  Estratto                      tav.                      4  Trasformabilità  Il tema dei margini urbani è affrontato mediante molteplici aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• definizione degli ambiti urbani consolidati.</li> <li>• il recepimento dei limiti del Piano Ambientale</li> </ul> <p>Per perimetro delle ZUC del PA si propongono solo lievi possibili ritocchi compatibili con diversa dimensione attuativa dei livelli di pianificazione (P.A. – PAT – PI) e comunque contenuti nei limiti di ammissibilità di eventuali "varianti parziali al P.A.</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art .37.1</p> <p>Art. 42.2</p> <p>Art, 42.3</p> <p>Art.5</p>
--	--	---

 <p><b>Estratto PRG vigente:</b></p>  	<p><b>Punto F</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità</p> <p>Con gli ambiti già programmati dal PRG vigente (nove zone di espansione variante 2009) lo sviluppo urbano del nudo di Fantanafredda risulta sostanzialmente compiuto e composto, il Pat quindi non indica nuove direttrici di espansione, bensì conferma quanto già assunto dalla pianificazione comunale vigente, con uno sviluppo prevalentemente posto a nord della strada provinciale e del calto, a definire un assetto baricentrico rispetto alle zone centrali a servizi</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art. 43</p>
--	--	--------------------------------------

	<p><b>Punto G</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità.</p> <p>Il Pat non propone nuove addizioni urbane, rispetto al tessuto consolidato il tema dei margini è affrontato mediante l'indicazione degli elementi della rete ecologica che in parte costituiscono anche le transizioni fra l'ambito urbano e il sistema naturale esterno, in particolare mediante il corridoi ecologici e gangli principali</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art. 48</p>
---	---	--------------------------------------

	<b>Punto I</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità. I nuclei individuati derivano dalle zone E4 o C1/S già segnate con il PRG vigente:	Norme Tecniche  Art. 47
	Il solo ambito di edificazione diffusa individuato lungo l'asse fra il centro di Fontanafredda e il nucleo di Crosara,	
<b>Punto J e K</b> L'introduzione delle nuove modalità attuative relative a compensazione, perequazione e credito edilizio potranno quindi favorire i percorsi di riqualificazione (e per certi aspetti di "densificazione") per il miglioramento della qualità territoriale		Norme Tecniche Art . 7 – 8 - 9

### ATO 2 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 2 FONTANA FREDDA		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>10.000</b>	<b>571</b>	<b>280</b>	<b>29</b>
residenti attuali					<b>340</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>48</b>
residenti totali					<b>417</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Area a servizi del PAT
<b>857</b>	<b>0</b>	<b>571</b>		<b>1.429</b>	<b>42.148</b>

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 18.271

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residua interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

	PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>ATO - 2</b>	<b>3.795</b>	<b>7.772</b>	<b>11.630</b>	<b>4.830</b>	<b>28.027</b>

### 9.1.3 ATO 3 – Valnogaredo

L'ambito è costituito dall'area urbana della località di Valnogaredo, disposta lungo la fascia pedecollinare. L'organizzazione urbana e di quartiere appare ancora in evoluzione in cui gli ambiti pianificati più recenti (in parte ancora in corso di realizzazione) integrano affiancano il sistema precedente prevalentemente organizzato lungo strada, con direttrici a chiusura degli spazi intermedi e a formare un'organizzazione in profondità lungo l'asse principale, prevalente sul lato nord (versante esposto a sud del sistema della valle).

Obiettivi

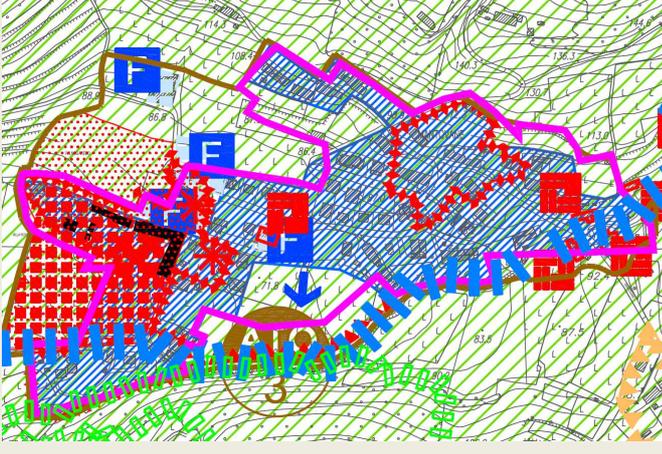
Per questo ambito il PAT definisce la seguenti **azioni strategiche**:

- A. tutela e valorizzazione del centro storico, dei valori storici monumentali in esso contenuti, delle emergenze storico testimoniali e tipologiche, dell'edificato minore quale tessuto connettivo del sistema storico stratificato, del sistema delle corti interne, delle aree scoperte. Rinforzo del rango urbano centrale del centro storico favorendo la compresenza di molteplicità funzionali residenziali e di servizio;
- B. miglioramento della qualità urbana complessiva mediante il trasferimento di attività improprie, delle fonti di conflitto o di carico urbanistico non compatibili
- C. miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- D. rinforzo del ruolo centrale mediante il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni di servizio a scala urbana e territoriale
- E. qualificazione dei "margini urbani" mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- F. integrazione degli insediamenti residenziali di espansione mediante nuove previsioni in grado di integrare il sistema distributivo radiale e il sistema di perimetro quale principio ordinatore di una composizione urbanistica compiuta;
- G. definizione dei nuovi margini urbani e del rapporto con il territorio aperto esterno mediante fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica,
- H. tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- I. la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- J. applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

Inoltre sono stabilite le seguenti direttive:

- per le zone programmate e le direttrici di sviluppo dovrà essere perseguito un disegno infrastrutturale di connessione, con fasce di mitigazione verso il territorio aperto esterno, quale principio ordinatore della ricucitura urbana.
- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PAT

in particolare:

	<p><b>Punto A e H</b>  Estratto tav. 4 Trasformabilità è perimetrato il centro storico come da PRG vigente, e indicata la pertinenza di della chiesa oggetto di tutela (IRVV) e da parte del P.A..  Sono individuati la pertinenza ed il contesto figurativo di Villa Rota (vincolata)  Vengono definite le caratteristiche tipologiche e le categorie di intervento che in sede di PI andranno verificate per ciascun fabbricato, complesso o ambito</p>	<p><b>Riferimento Norme Tecniche</b></p> <p>Art. 14</p> <p>Art. 15</p> <p>Art 14</p>
---	---	--

<p><b>Punto B:</b>  Non si rilevano fonti di conflitto di rilevanza strategica, l'articolo 40 rimanda al P.I. l'attuazione del seguente obiettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>specifica attenzione alla tutela degli insediamenti residenziali e delle attrezzature pubbliche poste in vicinanza ad insediamenti produttivi potenzialmente molesti, prevedendo anche forme di incentivazione alla rilocalizzazione degli insediamenti produttivi</i></li> </ul> <p>con le seguenti direttive:</p> <p><i>Il PI attua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria.</i></p> <p><i>Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dimesse.</i></p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art. 40</p>
---	--------------------------------------

<p><b>Punti C e D</b>  Il PAT individua le aree a servizi di carattere strategico, il tema della diffusione della qualità e dell'arredo urbano è affrontato mediante le seguenti indicazioni normative:</p> <p><b>Obiettivi</b></p> <p>Il sistema delle aree per servizi è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici, altresì a consolidare, qualificare gli ambiti di servizio a scala sovracomunale</p> <p><b>Direttive:</b></p> <p>Il PI nella individuazione delle nuove aree per servizi dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazioni che consentano facili fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;</li> <li>- rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;</li> <li>- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica al fine del miglioramento del paesaggio urbano; attenzione va posta anche alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;</li> <li>- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;</li> <li>- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.</li> </ul>	<p>Riferimento Norme Tecniche</p> <p>Art .39</p> <p>Art .39</p>
---	---

	<p><b>Punto E</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità Il tema dei margini urbani è affrontato mediante molteplici aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• definizione degli ambiti urbani consolidati.</li> <li>• il recepimento dei limiti del Piano Ambientale</li> </ul> <p>Per perimetro delle ZUC del PA si propongono solo lievi possibili ritocchi compatibili con diversa dimensione attuativa dei livelli di pianificazione (P.A. – PAT – PI) e comunque contenuti nei limiti di ammissibilità di eventuali “varianti parziali al P.A.</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art .37.1</p> <p>Art. 42.2</p> <p>Art, 42.3</p> <p>Art.5</p>
	<p><b>Punto F</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità Unica direttrice di sviluppo individuata e compatibile con i criteri del PAT è posta a sud del nudo consolidato, il cui limite fisico coincide con il corridoio ecologico bluway del calto</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art . 43</p> <p>Art. 48</p>
	<p><b>Punto G</b> Estratto tav. 4 Sul lato ovest del sistema insediativi Villa Rota, con la pertinenza diretta ed il contesto figurativo determinano un elemento di mediazione fra parti urbane e ambiti esterni di grande qualità storico ambientale. Il margine sud è invece definito dal Calto che il PAT assume quale corridoio ecologico</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art 15</p> <p>Art. 48</p>
<p><b>Punto I e J</b> L'introduzione delle nuove modalità attuative relative a compensazione, perequazione e credito edilizio potranno quindi favorire i percorsi di riqualificazione (e per certi aspetti di “densificazione”) per il miglioramento della qualità territoriale</p>		<p>Norme Tecniche</p> <p>Art . 7 – 8 - 9</p>

### ATO 3 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 3 VALNOGAREDO		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>20.000</b>	<b>1.143</b>	<b>16.000</b>	<b>280</b>
residenti attuali					<b>177</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>0</b>
residenti totali					<b>234</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Aree a servizi del PAT
<b>1.714</b>	<b>0</b>	<b>1.143</b>		<b>2.857</b>	<b>7.003</b>

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 36.541

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

	PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>ATO - 3</b>	<b>976</b>	<b>6.394</b>	<b>629</b>	<b>4.652</b>	<b>12.651</b>

#### 9.1.4 ATO 4 – Faedo

L'ambito è costituito dall'area del nucleo storicizzato di Faedo e dalla porzione più a valle , disposta lungo la fascia pedecollinare. L'organizzazione urbana e di quartiere appare consolidata in cui gli ambiti pianificati più recenti integrano affiancano il sistema precedente prevalentemente organizzato lungo strada, con direttrici a chiusura degli spazi intermedi e a formare un'organizzazione in profondità lungo l'asse principale,.

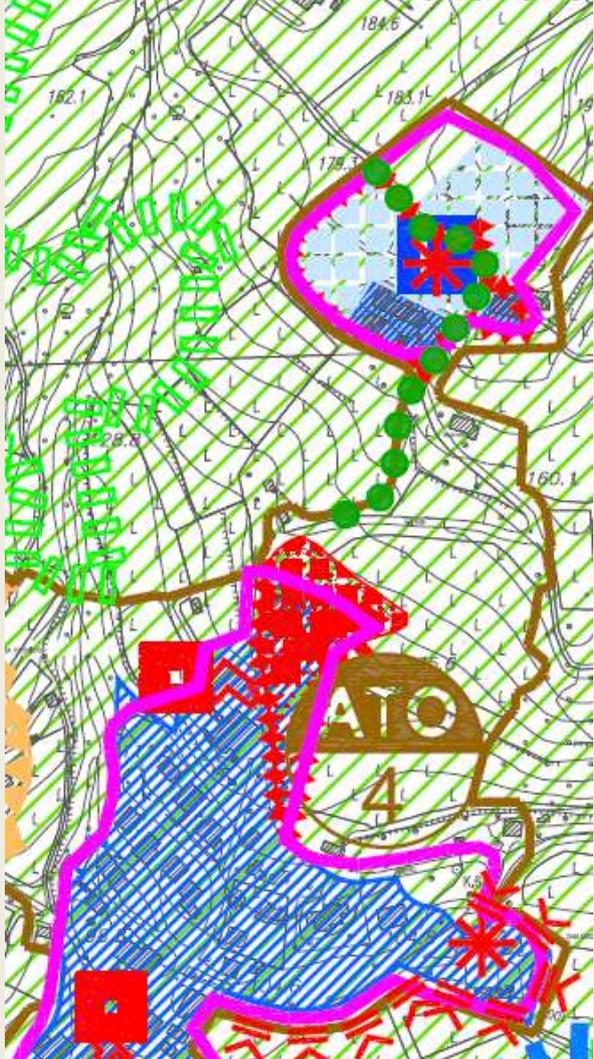
Per questo ambito il PA T definisce la seguenti **azioni strategiche**:

- A. tutela e valorizzazione del centro storico, dei valori storici monumentali in esso contenuti, delle emergenze storico testimoniali e tipologiche, dell'edificato minore quale tessuto connettivo del sistema storico stratificato, del sistema delle corti interne, delle aree scoperte. Rinforzo del rango urbano centrale del centro storico favorendo la compresenza di molteplicità funzionali residenziali e di servizio;
- B. miglioramento della qualità urbana complessiva mediante il trasferimento di attività improprie, delle fonti di conflitto o di carico urbanistico non compatibili
- C. miglioramento della qualità urbana complessiva mediante forme di integrazione dell'arredo urbano, omogeneità nella distribuzione delle aree di sosta e parcheggio, dei percorsi e spazi pedonali;
- D. qualificazione dei “margini urbani” mediante interventi coordinati di completamento ed integrazione
- E. definizione dei nuovi margini urbani e del rapporto con il territorio aperto esterno mediante fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica,
- F. tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, storico architettonico presente, e delle relative pertinenze;
- G. tutela e riordino della residenzialità diffusa
- H. la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio,
- I. applicazione dei principi della perequazione e della compensazione urbanistica ai fini del perseguimento del disegno urbanistico complessivo

Inoltre sono stabilite le seguenti direttive:

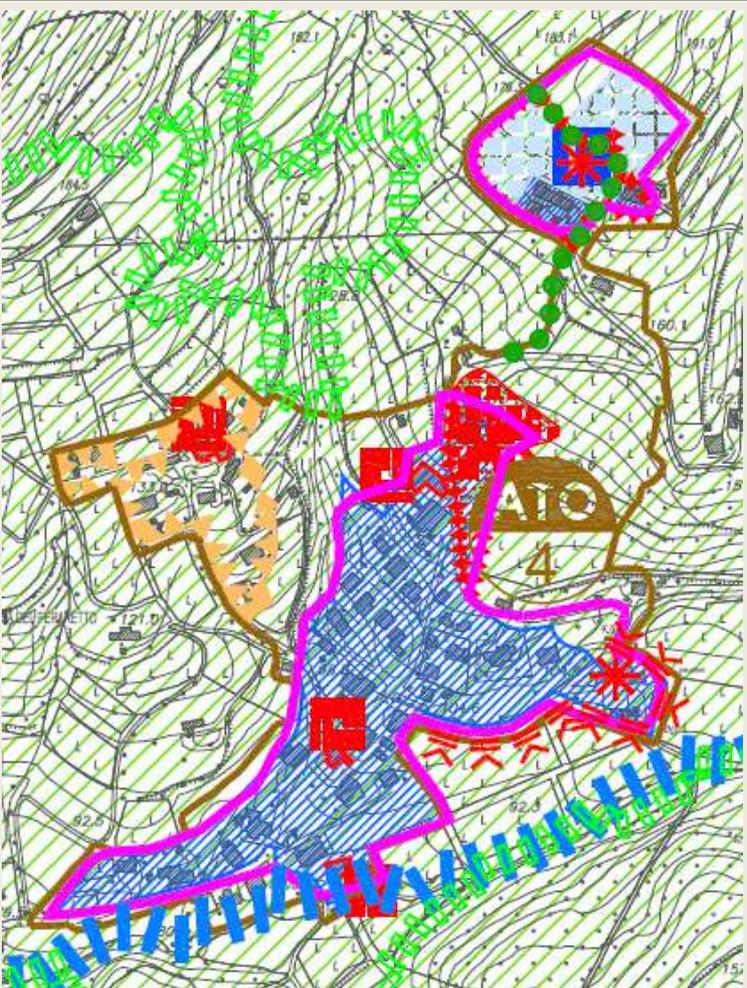
- le previsioni vigenti potranno essere riorganizzate all'interno degli ambiti trasformabili indicati anche mediante trasposizione di aree, per il completamento, la saturazione dei vuoti urbani, con la traslazione di superfici nei limiti di dimensionamento del PA T

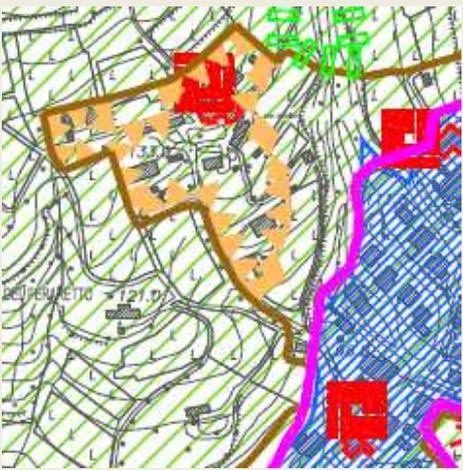
In particolare:

	<p><b>Punti A e F</b></p> <p>Estratto tav. 4 Trasformabilità</p> <p>è perimetrato il centro storico come da PRG vigente, articolato in due ambiti, quello afferente al complesso della chiesa di Faedo e degli ambiti adiacenti, posto in quota rispetto al nucleo abitato più strutturato, e quello afferente al complesso di Villa Alessi (IRVV), che attesta il lato a monte del nucleo urbano. Questi due elementi, unitamente a Casa Candeo (segnalata anche dal P.A.) rappresentano le emergenze architettoniche rilevanti nell'ATO</p>  <p>Vengono definite le caratteristiche tipologiche e le categorie di intervento che in sede di PI andranno verificate per ciascun fabbricato, complesso o ambito</p>	<p><b>Riferimento Norme Tecniche</b></p> <p>Art. 14</p> <p>Art. 15</p> <p>Art 14</p>
--	---	--

<p><b>Punto B:</b></p> <p>Non si rilevano fonti di conflitto di rilevanza strategica, l'articolo 40 rimanda al P.I. l'attuazione del seguente obiettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>specifica attenzione alla tutela degli insediamenti residenziali e delle attrezzature pubbliche poste in vicinanza ad insediamenti produttivi potenzialmente molesti, prevedendo anche forme di incentivazione alla rilocazione degli insediamenti produttivi</i></li> </ul> <p>con le seguenti direttive:</p> <p><i>Il PI attua una ricognizione delle attività produttive in zona impropria; elabora inoltre la normativa per la disciplina degli interventi di miglioramento, di ampliamento e di dismissione delle attività in zona impropria.</i></p> <p><i>Il PI individua gli insediamenti per i quali prevedere la demolizione anche totale, in quanto contrastanti con gli obiettivi del PAT, disciplinando l'attribuzione e la gestione del credito edilizio. Per questi insediamenti detta altresì le modalità di recupero delle aree dismesse.</i></p> <p>Un aspetto particolare è dato dagli ambiti di Cava dismessi, per i quali il PAT propone interventi volti al miglioramento della qualità territoriale, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi di recupero e mitigazione mediante redazione di uno specifico progetto di ricomposizione ambientale</li> <li>- interventi di riordino e riqualificazione dei manufatti esistenti legittimi, compatibili alle norme di tutela geologica e idrogeologica dell'ambito, anche con destinazioni a servizi, visitazione e ospitalità,</li> <li>- eventuale applicazione del credito edilizio</li> </ul>	<p><b>Norme Tecniche</b></p> <p>Art. 40</p> <p>Art. 38</p>
--	--

<p><b>Punto C</b>  Il PAT individua le aree a servizi di carattere strategico, il tema della diffusione della qualità e dell'arredo urbano è affrontato mediante le seguenti indicazioni normative:  <b>Obiettivi</b>  Il sistema delle aree per servizi è finalizzato al consolidamento della struttura urbana attraverso la realizzazione di un sistema di spazi ed attrezzature capaci di garantire qualità ambientale ed ecologica, fruibilità ed accessibilità sociale, valorizzazione dei luoghi pubblici, altresì a consolidare, qualificare gli ambiti di servizio a scala sovracomunale</p> <p><b>Direttive:</b>  Il PI nella individuazione delle nuove aree per servizi dovrà prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- localizzazioni che consentano facile fruibilità e accessibilità con particolare attenzione ai diversamente abili;</li> <li>- rafforzare l'attuale dotazione di aree per servizi, individuando assi primari sui quali sviluppare progetti che possano favorire la riqualificazione urbana;</li> <li>- progettazioni di spazi ed attrezzature di interesse generale di buona qualità architettonica al fine del miglioramento del paesaggio urbano; attenzione va posta anche alla sicurezza degli utenti prevedendo idonei sistemi di controllo e di illuminazione;</li> <li>- riconoscibilità degli spazi pubblici attraverso precise scelte di elementi di arredo e materiali;</li> <li>- durata, qualità, funzionalità e facilità di manutenzione dei materiali utilizzati.</li> </ul>	<p>Riferimento  Norme Tecniche</p> <p>Art .39</p> <p>Art .39</p>
---	--

	<p><b>Punto D - E</b>  Estratto tav. 4  Trasformabilità  Il tema dei margini urbani è affrontato mediante molteplici aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• definizione degli ambiti urbani consolidati.</li> <li>• il recepimento dei limiti del Piano Ambientale</li> </ul> <p>Per perimetro delle ZUC del PA si propongono solo lievi possibili ritocchi compatibili con diversa dimensione attuativa dei livelli di pianificazione (P.A. – PAT – PI) e comunque contenuti nei limiti di ammissibilità di eventuali “varianti parziali al P.A.</p> <p>Il margine sud è inoltre definito dal corridoio ecologico blueway del calto</p> <p>Per l'ATO non sono previste direttrici di espansione che comportino il superamento dei limiti del sistema consolidato</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art .37.1</p> <p>Art. 42.2</p> <p>Art, 42.3</p> <p>Art.5</p> <p>Art. 48</p>
--	--	--

	<b>Punto G</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità. I nuclei individuati derivano dalle zone E4 o C1/S già segnate con il PRG vigente:	Norme Tecniche  Art. 47
	Nell'ATO è individuata una zona di edificazione diffusa immediatamente a ovest del centro consolidato connessa ad una vigente zona E4	
<b>Punto H e I</b> L'introduzione delle nuove modalità attuative relative a compensazione, perequazione e credito edilizio potranno quindi favorire i percorsi di riqualificazione (e per certi aspetti di "densificazione") per il miglioramento della qualità territoriale		Norme Tecniche Art. 7 - 8 - 9

#### ATO 4 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 4 FAEDO		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>5.000</b>	<b>286</b>	<b>280</b>	<b>14</b>
residenti attuali					<b>112</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>0</b>
residenti totali					<b>126</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Arete a servizi del PAT
429	0	286		<b>714</b>	<b>13.538</b>

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

Per quanto riguarda la SA U si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 9.135

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

	PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>ATO - 4</b>	<b>200</b>	<b>1.071</b>	<b>0</b>	<b>13.538</b>	<b>14.809</b>

### 9.1.5 ATO 5 – Agricola di collina

L'ATO comprende le zone agricole del territorio collinare comunale, Contiene le principali invarianti di natura ambientale, paesaggistica geologica e geomorfologica. E' lambito con maggiore estensione territoriale (75% della superficie territoriale comunale) e portatore dei maggiori valori ambientali e paesaggistici dell'area euganea

Per questo ambito il PAT definisce la seguenti **azioni strategiche**:

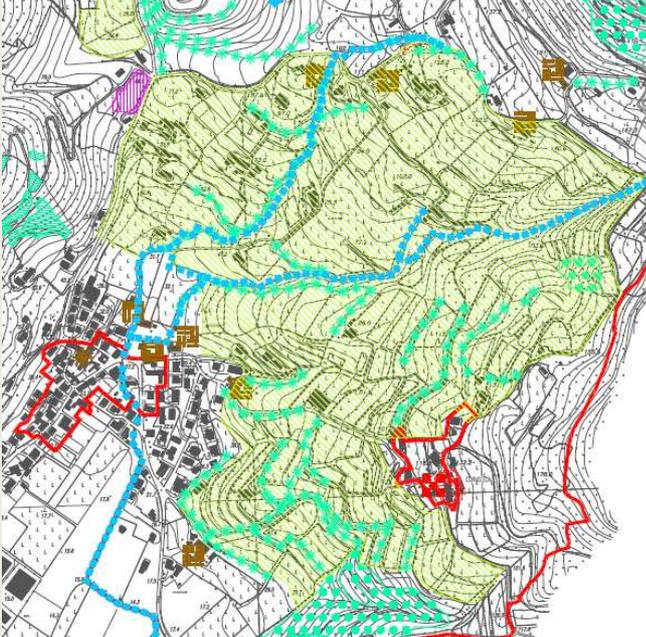
Per l'ATO 5 si definiscono i seguenti obiettivi:

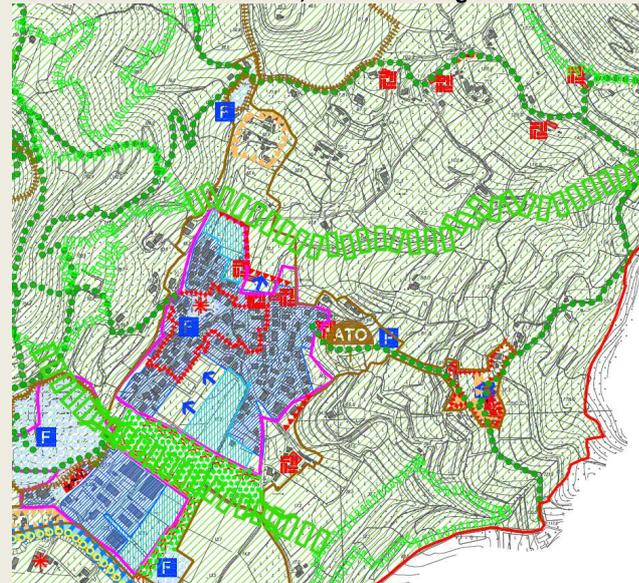
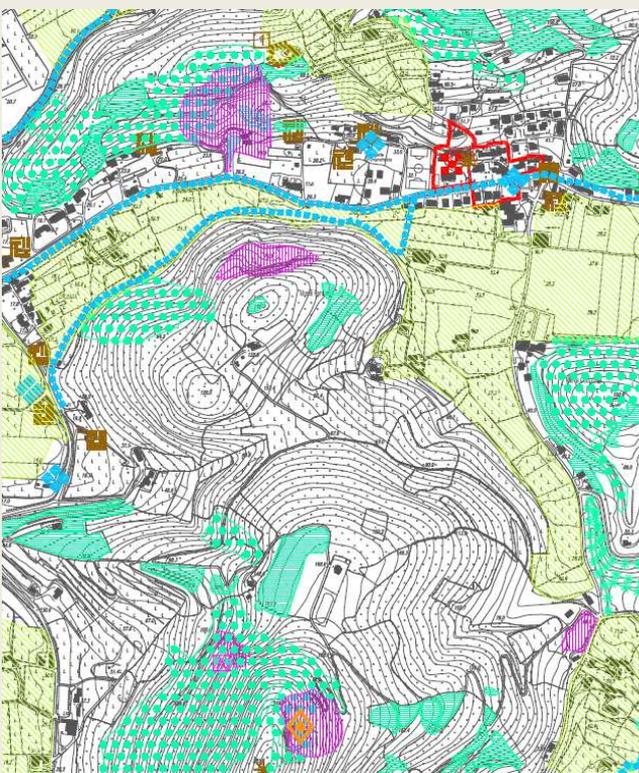
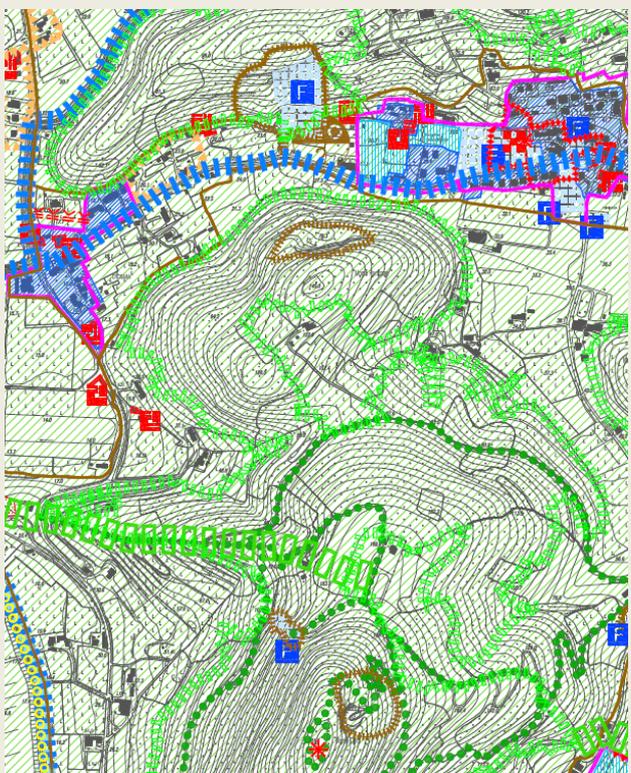
- A. salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- B. incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- C. la promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'eco-sistema, anche attraverso l'individuazione di percorsi e sentieri tematici;
- D. la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- E. la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;
- F. tutela e riordino della residenzialità diffusa

Inoltre sono stabilite le seguenti direttive:

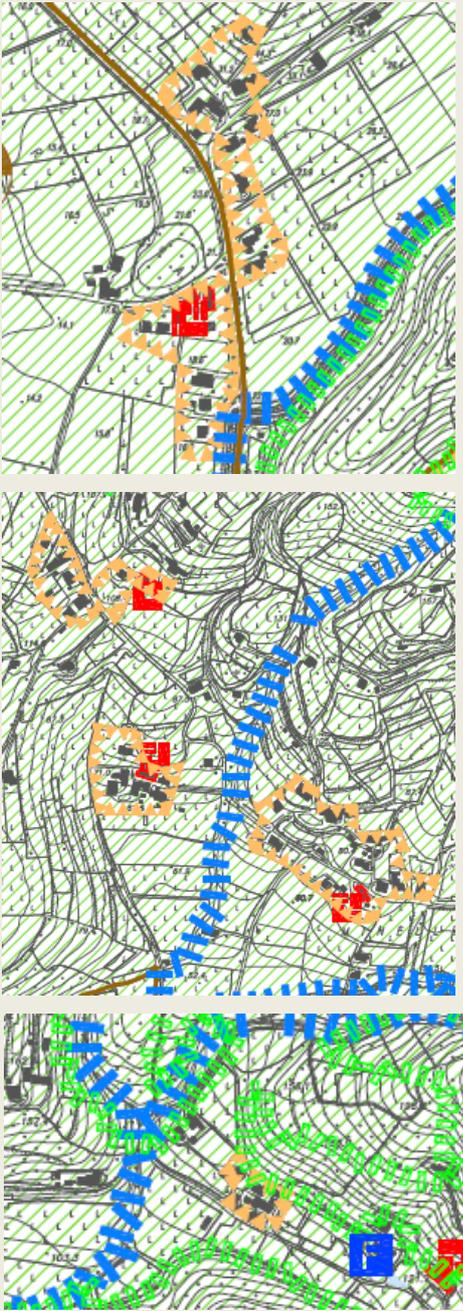
- residenzialità diffusa: riordino e recupero dell'edificazione in atto, mediante accorpamenti, recupero di elementi precari, non più funzionali e fonte di degrado e conflitto, anche derivanti da credito edilizio, valorizzando la composizione cortilizia rurale;
- integrazione delle residenze nel rispetto del dimensionamento del PAT, con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di aree verdi agricole produttive o private pertinenziali, con tutela dei con visuali verso la campagna aperta;
- interventi rivolti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

In particolare:

estratto Tav.2 Invarianti, zona Cinto Euganeo	Punto A e B	Norme Tecniche
	L'obiettivo è perseguito dal Pat mediante molteplici azioni:	
	rilevo e tutela della rete idrica principale e minore	Art. 31
	rilevo e tutela delle sistemazioni a filare, siepi e sistemi vegetali lineari di maggiore significato ambientale	Art. 29
	recepimento dei "paesaggi agrari" già indicati dal P.A.	Art. 30
Tali elementi, indicati nella tav. 2 "invarianti" sostanziano inoltre il sistema della rete ecologica del PAT (tav. 4: corridoi ecologici, gangli, nel sistema di "core area" che interessa quasi tutto il territorio comunale).	Art. 48 Art. 45	
Nelle zone rurali il Pat prevede la possibilità di riutilizzo del patrimonio esistente per favorire l'insediamento di attività ricettive e ricreative	Art. 44	

<p><b>estratto Tav.4 Trasformabilità, zona Cinto Euganeo</b></p> 	<p>compatibili</p> <p>Per gli ambiti della produzione agricola il Pat propone di sviluppare le attività sostenibili legate alle diverse vocazioni riscontrate (floro-vivaistica, zootecniche, ad indirizzo biologico, ma anche frutticolo, viticolo), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune con il contributo alle organizzazioni di categoria.</p>	<p>Art 46</p>
<p><b>Punto C</b> Oltre a quanto già richiamato al punto precedente il Pat individua nel sistema delle cave dismesse (invarianti geomorfologiche) presenti sul territorio occasione di riqualificazione e recupero di valori ambientali e di visitazione, così come per alcuni insediamenti o ambiti di particolare valore storico ambientale riconosciuto come il buso dei Briganti,. Sono inoltre recepiti i percorsi e sentieri individuati, censiti e pubblicati dall'Ente Parco Colli Euganei</p>		<p>Norme Tecniche Art. 33 Art. 38 Art 28 Art. 48</p>
<p><b>estratto Tav.2 Invarianti, zona Monte Cinto</b></p> 	<p><b>estratto Tav.4 Trasformabilità, zona Monte Cinto</b></p> 	
<p><b>Punto D</b> L'introduzione delle nuove modalità attuative relative al credito edilizio potranno quindi favorire i percorsi di riqualificazione, recupero e riordino per il miglioramento della qualità territoriale</p>		<p>Norme Tecniche Art . 8</p>

<p><b>Punto E:</b>  Il Pat provvede alla segnalazione di tutti gli elementi architettonici di valore particolare (complessi vincolati, segnalati dall'IRVV o dal Piano Ambientale) o minori ma significativi dal punto di vista tipologico e paesaggistico (ex art. 10 L.R. 24);  rileva inoltre ulteriori elementi (fontane, siti particolari connessi alla specifica storia del rapporto fra l'uomo e l'ambiente euganeo come il Castelletto, il buso dea Casara, il buso dei Briganti,) che costituiscono la struttura testimoniale specifica e peculiare della dotazione sul territorio comunale. E dispone specifiche norme di tutele e valorizzazione  Tali elementi, diffusi su tutto il territorio comunale, sono rappresentati in modo sistematico alle tavole 2 (invarianti) e 4 (trasformabilità), e descritti nei paragrafi precedenti della presente relazione</p>	<p>Norme Tecniche  Art 15  Art. 28  Art. 14</p>
---	---

	<p><b>Punto F</b> Estratto tav. 4 Trasformabilità.  I nuclei individuati derivano dalle zone E4 o C1/S già segnate con il PRG vigente:</p> <p>Nucleo disposto lungo la S.P. "dei colli" in prossimità delle diramazioni per Lozzo e per Valnogaredo, in località Cavalcaressa</p> <p>nuclei in località Minelle (fra Fraedo e Valnogaredo), ad integrazione delle previsioni già in atto, connessi anche a funzioni non residenziali (ristorazione)</p> <p>Nucleo di via Giarin, confermato da PRG vigente</p>	<p><b>Estratto PRG vigente</b></p> 	<p>Norme Tecniche  Art. 47</p>
--	--	--	------------------------------------

	<p>Nucleo di Via Roverello, (al confine con Galzignano Terme) confermato da PRG vigente</p>		
--	---	--	--

### ATO 5 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 5 AGRICOLA DI COLLINA		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>12.550</b>	<b>717</b>	<b>280</b>	<b>36</b>
residenti attuali					<b>939</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>0</b>
residenti totali					<b>975</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Are a servizi del PAT
1.076	0	717		<b>1.793</b>	<b>22.562</b>

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 23.273

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

	PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>ATO - 5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.818</b>	<b>8.818</b>

### 9.1.6 ATO 6 – Agricola di pianura

L'ATO comprende le zone agricole del territorio di pianura comunale, a ovest del Canale Bisatto, zone di bonifica che afferiscono alla Scolo di Lozzo. Risulta scarsamente antropizzato, esclusivamente nei margini lunga la viabilità connessa ai due corsi d'acqua che la cingono. Contiene alcune invarianti di natura ambientale, paesaggistica connesse al sistema della bonifica e sfiora marginalmente l'area archeologica di Val Calaona in comune di Baone (a sud)

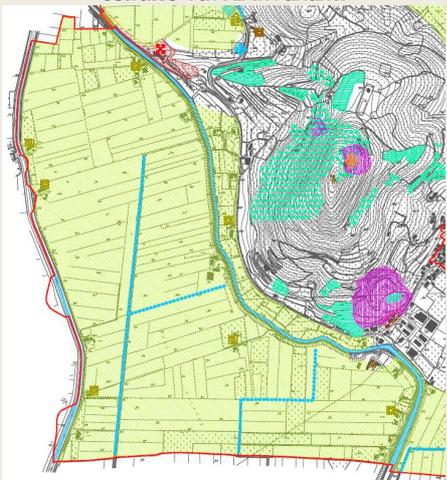
Per questo ambito il PAT definisce la seguenti **azioni strategiche**:

- A. salvaguardia dell'attività agricola presente, delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, siepi, filari alberati ecc.) e delle colture ad esse connesse, nonché l'incentivazione di altre attività ad integrazione del reddito, compatibili con le caratteristiche paesaggistico-ambientali;
- B. incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali;
- C. la riqualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso le modalità del credito edilizio;
- D. la tutela del patrimonio storico, architettonico, archeologico ed identitario;

Inoltre sono stabilite le seguenti direttive:

- integrazione delle residenze nel rispetto del dimensionamento del PAT, con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bensì riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di aree verdi agricole produttive o private pertinenziali, con tutela dei coni visuali verso la campagna aperta;

In particolare:

<p><b>estratto Tav. 2 Invarianti</b></p> 	<p><b>Punti A e B</b></p> <p>L'obiettivo è perseguito dal Pat mediante molteplici azioni:</p> <p>rilevo e tutela della rete idrica principale e minore</p> <p>recepimento dei "paesaggi agrari" già indicati dal P.A.</p> <p>Nelle zone rurali il Pat prevede la possibilità di riutilizzo del patrimonio esistente per favorire l'insediamento di attività ricettive e ricreative compatibili</p> <p>Per gli ambiti della produzione agricola il Pat propone di sviluppare le attività sostenibili legate alle diverse vocazioni riscontrate (floro-vivaistica, zootecniche, ad indirizzo biologico, ma anche frutticolo, viticolo), attraverso la valorizzazione dei prodotti locali, con l'utilizzo anche delle misure previste dal PSR 2007-2013 opportunamente coordinate dal Comune con il contributo alle organizzazioni di categoria.</p> <p>Sono indicati l'itinerario ciclabile dell'argine dx del Canale Bisatto, e l'itinerario navigabile dello stesso, i corridoi ecologici primari (PTCP) connessi ai due corsi d'acqua principali</p>	<p>Norme Tecniche</p> <p>Art .37.1</p> <p>Art, 42.3</p> <p>Art. 48</p> <p>Art 48</p>
<p><b>Estratto Tav. 4 Trasformabilità</b></p> 		

<b>Punto C</b> L'introduzione delle nuove modalità attuative relative al credito edilizio potranno quindi favorire i percorsi di riqualificazione, recupero e riordino per il miglioramento della qualità territoriale	Norme Tecniche Art . 8
<b>Punto E:</b> Il Pat provvede alla segnalazione di tutti gli elementi architettonici di valore particolare (complessi segnalati dall'IRVV – Villa Rodella - o dal Piano Ambientale) o minori ma significativi dal punto di vista tipologico e paesaggistico (ex art. 10 L.R. 24); Tali elementi, diffusi su tutto il territorio comunale, sono rappresentati in modo sistematico alle tavole 2 (invarianti) e 4 (trasformabilità), e descritti nei paragrafi precedenti della presente relazione	Norme Tecniche Art 15 Art. 14

#### ATO 6 - Carico insediativo aggiuntivo PAT

Carico insediativo aggiuntivo del PAT - ATO 6 AGRICOLA DI PIANURA		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>2.000</b>	<b>114</b>	<b>280</b>	<b>6</b>
residenti attuali					<b>54</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>0</b>
residenti totali					<b>60</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>0</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Area a servizi del PAT
171	0	114		<b>286</b>	<b>12.589</b>

\*\* : la quota stimata a destinazione commerciale e direzionale, funzionale e compatibile con la residenza, è calcolata in rapporto al 25% del volume previsto considerando una altezza media di ml 3,50 (mc x 25% / 3,50)

Per quanto riguarda la SAU si prevede indicativamente la trasformazione di superfici in destinazioni non agricole per mq 3.654

In sede di P.I. il dimensionamento delle aree a servizi dell'ATO andrà verificata rispetto alla popolazione insediata, alla capacità insediativa teorica residuale interna al sistema consolidato, e alla popolazione aggiuntiva prevista in attuazione della L.R. 11/04

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

	PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>ATO - 6</b>				<b>9.063</b>	<b>9.063</b>

### 9.1.7 Quadro riepilogativo del dimensionamento del PAT

Il quadro riepilogativo complessivo della previsione insediativa del PAT risulta:

Carico insediativo aggiuntivo del PAT TOTALE		quota stimata a destinazione commerciale direzionale mq	quota stimata a destinazione residenziale mc	Abitante teorico mc	Abitanti teorici
sommano		<b>74.550</b>	<b>4.260</b>	<b>280</b>	<b>213</b>
residenti attuali					<b>2.067</b>
residenti insediabili da PRG vigente					<b>138</b>
residenti totali					<b>2.418</b>
Produttivo - Commerciale Direzionale	mq	<b>2.951</b>			
Dotazione minima aree a servizi mq 30/ab. teorico	Dotazione minima aree a servizi per produttivo commerciale direzionale	Dotazione minima aree a servizi per commerciale direzionale interno alla residenza		sommano	Are a servizi del PAT
<b>6.390</b>	<b>295</b>	<b>4.260</b>		<b>10.945</b>	<b>185.903</b>

L'attuale dotazione reale di superfici a standard risulta:

PARK	VERDE GIOCO E SPORT	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	TOTALE
<b>17.097</b>	<b>25.867</b>	<b>12.259</b>	<b>125.816</b>	<b>171.806</b>

Va specificato che per il parametro relativo alla componente "quota stimata a destinazione commerciale direzionale" interna alla residenza riportata nelle tabelle di dimensionamento è riferito alla superficie e non al volume in quanto è su tale parametro che si determina (ai sensi di legge) il carico di fabbisogno di standards, riportato in terza colonna dell'ultima riga della tabella stessa.

Per procedere a tale elaborazione si è operato quindi calcolando la quantità volumetrica specifica del dimensionamento stimata per attività commerciali/direzionali interne alla residenza (distinta quindi dalla componente produttiva in zone specifiche come le ZTO tipo "D"), ovvero pari al 25% del totale (come già ampiamente richiamato); tale dato, espresso in mc viene quindi trasformato nella corrispondente componente in termini di superficie lorda, ovvero in mq, considerando per tali tipologie edilizie l'altezza media prescritta è di norma pari a ml 3,50 semplicemente secondo la formula  $\text{Volume}/\text{altezza}=\text{superficie}$

## 10.CRITICITA' , OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' E AZIONI DEL PAT

Contenuti e metodo della proposta del PAT possono essere infine riassunti e schematizzati nel seguente **quadro riepilogativo**, che per certi aspetti esprime anche la ricerca di coerenza dell'approccio al livello strategico proprio delle dimensioni del PAT stesso:

Criticità rilevate con il Rapporto Ambientale Preliminare	Obiettivi di sostenibilità del PAT	AZIONI DEL PAT (rif. Capitolo 8-9)
<p>le strutture di deflusso naturale e meccanico delle acque in aree localizzate sia nella parte collinare del territorio, sia nel fondovalle; la presenza di aree con forte criticità geomorfologica (frane);</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b> individuazione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegri le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'ecosistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.B</b> Favorire il mantenimento e recupero degli insediamenti storicizzati portatori di valori culturali e testimoniali, nel inescindibile rapporto con sistema insediativo rurale e le relative pertinenze, il sistema delle corti e gli annessi. Favore percorsi di recupero e riqualificazione degli elementi incongrui</p>	<p>Individuazione (tav. 2) dei elementi strutturali del sistema territoriale quali: Invarianti ambientali: aree boscate, vegri, sistemi vegetali (NT art 28) Invarianti di natura idrogeologica: specchi d'acqua e idrografia principale, calti rii e scoli, sorgenti (NT art 31)</p> <p>Individuazione (tav 3) delle situazioni di fragilità del territorio mediante rilevazione ed aggiornamento delle zone soggette a frane (NT art 34), delle aree sondabili o a ristagno idraulico (NT art 36)</p> <p>Redazione e assunzione dello studio Valutazione di Compatibilità Idraulica</p> <p>Il PAT individua i nuclei di edificazione diffusa (Tav. 4 – NT art 47), gli edifici di valore storico ambientale e testimoniale (tav. 1 vincoli – Tav. 2 invarianti – Tav. 4 trasformabilità, NT art 28) e detta norme per il recupero e la riqualificazione dei fabbricati incongrui anche mediante percorsi di credito edilizio (NT art.8). Il PAT inoltre individua in caratteri compositivi per le zone rurali (NT art 46)</p>
<p>la salvaguardia del patrimonio florofaunistico, coerentemente con le linee guida dell'Ente Parco;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b> individuazione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegri le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'ecosistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p>	<p>Individuazione (tav. 2) dei elementi strutturali del sistema territoriale quali: Invarianti ambientali: aree boscate, vegri, sistemi vegetali (NT art 28) anche in coerenza al Piano di Gestione ZPS e in particolare con la carta degli Habitat elaborata dell'Ente Parco Colli Euganei. Individuazione (tav.4) dei corridoi ecologici indicati dal PTCP (corridoio principale dello Scolo di Lozzo), delle blueway lungo il canale Bisatto e i calti principali, individuazione del corridoio ecologico Monte Cinto Monte Rusta, e Monte Cinto – cava Bomba – Valle Cinto- Gemola (NT art 48). Il Pat dispone norme e indirizzi per la valorizzazione della specificità rurale in particolare all'art. 44 e per la componente naturalistica (Core Area) all'art. 45 e all'art. 46 in cui <i>"Il Comune promuoverà azioni preordinate alla divulgazione della tipicità dei prodotti, tutelando e valorizzando le aziende agricole presenti nel territorio, nei loro molteplici aspetti.</i></p> <p>Sono individuati percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici (tav.4 NT art. 48).</p> <p>Il PAT assume elementi quali le aree</p>

	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.B</b> Favorire il mantenimento e recupero degli insediamenti storicizzati portatori di valori culturali e testimoniali, nel inscindibile rapporto con sistema insediativo rurale e le relative pertinenze, il sistema delle corti e gli annessi. Favore percorsi di recupero e riqualificazione degli elementi incongrui</p>	<p>boscate e i vegni (Tav.2) quali "gangli" (Tav. 4 NT art. 48) Redazione e assunzione delle Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) Il PAT individua i nuclei di edificazione diffusa (Tav. 4 – NT art 47), gli edifici di valore storico ambientale e testimoniale (tav. 1 vincoli – Tav. 2 invariati – Tav. 4 trasformabilità, NT art 28) e detta norme per il recupero e la riqualificazione dei fabbricati incongrui anche mediante percorsi di credito edilizio (NT art.8). Il PAT inoltre individua in caratteri compositivi per le zone rurali (NT art 46)</p>
<p>la situazione, le tendenze e le prospettive di congestione della rete viaria sovracomunale anche in relazione alla nuova A31, con conseguenti effetti in termini di esposizione della popolazione al rumore e alle emissioni inquinanti, oltretutto in termini di sicurezza;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b> completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p>	<p>Il PAT esclude direttrici di espansione lungo gli assi viari principali (Tav 4) , e conferma l'organizzazione insediativa per nuclei interni alle valli del sistema collinare, anche con l'individuazione di specifici ATO (NT art. 49)</p>
<p>le pressioni della crescita urbana sull'agricoltura, da considerare come risorsa da valorizzare, con particolare riferimento ai temi di natura paesaggistica e alle reti ecologiche, ma anche la necessità di conservare un equilibrato presidio umano del territorio;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b> individuazione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegni le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'ecosistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopeditoni e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.B</b> Favorire il mantenimento e recupero degli insediamenti storicizzati portatori di valori culturali e testimoniali, nel inscindibile rapporto con sistema insediativo rurale e le relative pertinenze, il sistema delle corti e gli annessi. Favore percorsi di recupero e riqualificazione degli elementi incongrui</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 2.A</b> non compromettere la riproducibilità del modello sociale ed economico tradizionale della "famiglia integrata" e articolata nel suo rapporto con gli assetti tradizionali delle pertinenze (giardini, orti, broli, campi)</p>	<p>Individuazione (tav. 2) degli elementi strutturali del sistema territoriale che vengono assunti quali "invarianti" (NT art 29 -30 – 31) per la conservazione e riproduzione del sistema ambientale, e che nella tav. 4 (trasformabilità) determinano la definizione dei "gangli" (NT art 48) ovvero gli ambiti in cui è massimo il livello di naturalità presente. Il Pat recepisce gli "ambiti di paesaggio agrario" del P.A. (Tav. 2 invariati, NT art. 30), e la "core area" (Tav. 4 NT art. 45) riferita all'intero ambito afferente al perimetro dei siti della rete Natura 2000 Il Pat dispone norme e indirizzi per la valorizzazione della specificità rurale in particolare all'art. 44 e all'art. 46 in cui "<i>Il Comune promuoverà azioni preordinate alla divulgazione della tipicità dei prodotti, tutelando e valorizzando le aziende agricole presenti nel territorio, nei loro molteplici aspetti.</i>"</p> <p>Il PAT individua i nuclei di edificazione diffusa (Tav. 4 – NT art 47), gli edifici di valore storico ambientale e testimoniale (tav. 1 vincoli – Tav. 2 invariati – Tav. 4 trasformabilità, NT art 28) e detta norme per il recupero e la riqualificazione dei fabbricati incongrui anche mediante percorsi di credito edilizio (NT art.8). Il PAT inoltre individua in caratteri compositivi per le zone rurali (NT art 46).</p>

	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 2.B</b>  Mantenimento del presidio umano del territorio quale fattore di conservazione e riproduzione dell'equilibrio storicizzato fra ambiente e lavoro dell'uomo e del paesaggio conseguente, secondo i modelli insediativi tradizionali del rapporto fra residenzialità e contesto rurale e ambientale, del ritmo del "costruito/non costruito" e della "permeabilità" fra ambienti conseguente, evitando quindi la saturazione dei fronti insediativi lineari, favorendo la riorganizzazione per nuclei o corti.</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b>  completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 4.A</b>  Miglioramento della qualità degli insediamenti produttivi esistenti mediante riordino della composizione del disegno infrastrutturale e funzionale, mitigazione dell'impatto con l'ambiente, e ottimizzazione dell'uso del suolo limitando il consumo di superfici agrarie utilizzate.</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 4.B</b>  Rinforzo delle attività produttive connesse alla specificità locali, con particolare riguardo all'artigianato di servizio e artistico, alle attività ricettive e di somministrazione, alla valorizzazione e alla fruibilità sociale dell'ambiente euganeo.</p>	<p>Il Pat inoltre individua limitate direttrici di espansione, destinando conseguentemente parte significativa del nuovo dimensionamento alla densificazione e al rinforzo del sistema diffuso basato sul modello del fabbisogno diretto (tav. 4, NT art. 49). Nell'organizzazione delle ATO, distingue i nuclei insediativi rispetto alle aree agricole di collina (Ato 5) di pianura (Ato 6) in cui alle direttive (Art.49) dispone: <i>integrazione delle residenze nel rispetto del dimensionamento del PAT, con particolare attenzione ed evitare la completa saturazione dei fronti, bersi riproducendo il ritmo del costruito-non costruito e valorizzazione della funzione ecologica di aree verdi agricole produttive o private pertinentziali, con tutela dei con visuali verso la campagna aperta;</i></p> <p>Il Pat (Tav. 4) non prevede direttrici di espansione produttiva: prevede la mitigazione dell'impatto della principale area esistente (Cinto – località Bomba) mediante fasce di mitigazione.</p> <p>Oltre alle indicazioni per il recupero dei manufatti non più funzionali, delle situazioni di degrado e per le integrazioni dell'esistente, secondo le destinazioni richiamate (NT art 44)</p> <p>Il Pat individua i siti di escavazione dismessi gli ambiti specifici di: "il buso dei briganti", "il roccolo del castelletto", "il buso dea Casara", "Fontana di via Giarin" quali ambiti <i>"Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale"</i> (NT art 38) in cui sono previsti interventi di recupero e mitigazione mediante redazione di uno specifico progetto di ricomposizione ambientale interventi di riordino e riqualificazione dei manufatti esistenti legittimi, compatibili alle norme di tutela geologica e idrogeologica dell'ambito, anche con destinazioni a servizi, visitazione e ospitalità, eventuale applicazione del credito edilizio interventi volti a favorirne la visitabilità, anche mediante inserimento attrezzature specifiche per la sosta, percorsi, aree attrezzate, interventi di recupero dei manufatti secondo le categorie del restauro</p>
--	--	--

<p>la presenza di stazioni radio base per telefonia mobile in aree sensibili; la presenza di ripetitori radio-televisivi anche di forte potenza e di rilevante impatto in aree immediatamente confinanti;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b> individuazione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegri le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'ecosistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p>	<p>Il PAT si prefigge l'obiettivo della tutela dai possibili rischi dovuti ai campi elettromagnetici. In tal senso andrà verificata la compatibilità delle previsioni edificatorie con riguardo a possibili siti per l'insediamento di impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico e con i piani di localizzazione finalizzati allo sviluppo delle reti. (estratto NT art 24)</p>
<p>l'insufficienza di una rete ciclabile sia a livello urbano sia a scala territoriale, funzionale ad un'evoluzione dell'offerta turistica;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b> individuazione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche e geomorfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti nella pianura alluvionale, siepi, filari alberati, i vegri le aree boscate ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'ecosistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b> completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p>	<p>Il Pat, alla tav. 4 individua i percorsi e sentieri escursionistici di interesse ambientale, la rete ciclopedonale e i percorsi navigabili (NT art 48) connessi al sistema insediativo a ambientale, con particolare attenzione alle qualità paesaggistiche e naturalistiche specifiche (Tav. 2 invarianti)</p> <p>Il PAT esclude direttrici di espansione lungo gli assi viari principali (Tav 4) , e conferma l'organizzazione insediativa per nuclei interni alle valli del sistema collinare, anche con l'individuazione di specifici ATO (NT art. 49),</p> <p>Il Pat inoltre individua limitate direttrici di espansione (tav. 4 – NT art. , destinando conseguentemente parte significativa del nuovo dimensionamento alla densificazione per il completamento del modello urbano di quartiere</p>
<p>la necessità di riqualificare i sistemi di trattamento degli scarichi fognari privati ancora non collegati alla rete fognaria pubblica;</p>	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b> completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p>	<p>Il Pat individua limitate direttrici di espansione (tav. 4 – NT art. 43 e 49), destinando conseguentemente parte significativa del nuovo dimensionamento alla densificazione per il completamento del modello urbano di quartiere</p>
	<p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.B</b> Miglioramento della qualità urbana mediante il completamento delle dotazione a servizi anche mediante integrazione</p>	<p>Il Pat dispone indirizzi per la perequazione, compensazione urbanistica e il credito edilizio (NT art. 7 – 8 – 9) che permetteranno percorsi</p>

<p>la insufficiente dotazione di aree verdi e in particolare di parchi urbani, propriamente detti; la mancanza di adeguati spazi a servizio della comunità.</p>	<p>delle dotazioni diffuse</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 1.A</b>  individuaione, tutela e valorizzazione delle emergenze ambientali e paesaggistiche (invarianti) e contestualizzazione dei valori ambientali nel sistema delle connessioni a rete e dei corridoi ecologici; salvaguardia delle sistemazioni morfologiche (idrografia minore, struttura a campi aperti, siepi, filari alberati ecc.); incentivazione di forme di agricoltura ecocompatibili e con pratiche agronomiche che favoriscano il mantenimento degli habitat di specie vegetali ed animali; promozione dell'uso turistico, culturale, ricreativo e sociale del territorio compatibile con la tutela dell'ecosistema, individuazione di percorsi ecologici, ciclopedonali e sentieri tematici</p> <p><b>OBIETTIVO DI SOSTENIBILITA' 3.A</b>  completamento del sistema insediativo policentrico secondo un modello urbano organico e definito, conforme alle soglie dimensionali del quartiere organizzato e servito, articolato sui nuclei insediativi storicizzati e sedimentati, a compimento, ricucitura e riqualificazione degli ambiti di frangia e dei vuoti urbani, con limitazione dell'interferenza fra ambito urbano e ambiente agricolo</p>	<p>amministrativi di riqualificazione recupero e "concentrazione" delle dotazioni a standard in spazi attrezzati di dimensioni unitarie significative. Individua alla Tav. 4 le aree a servizi di carattere strategico, individua il sistema delle dotazioni diffuse connesse alla valorizzazione delle qualità ambientali specifiche del territorio comunale</p> <p>Il Pat individua limitate direttrici di espansione (tav. 4 – NT art. 43 e 49), destinando conseguentemente parte significativa del nuovo dimensionamento alla densificazione per il completamento del modello urbano di quartiere</p>
---	--	--

## **11. CONCLUSIONI**

Il percorso di formazione e redazione del PAT del Comune di Cinto Euganeo fin qui descritto si sostanzia quindi nella ricerca continua della coerenza fra sostenibilità ambientale e socioeconomica, strategie e azioni del PAT.

Un percorso ricco di momenti di verifica, ritorni, ridefinizioni difficilmente restituibili in una rappresentazione lineare come la presente relazione, ma il cui esito si sostanzia nella continua verifica di coerenza di cui in questa sede si è cercato di rendere conto.

L'ambizione di garantire alle generazioni future un ambiente in cui vivere (naturale, urbano, economico e sociale) almeno non peggiore del precedente, e di non comprometterne la riproducibilità, rappresenta quindi in ultima analisi la vera "tensione" della strategia del PAT.