



**Comune di  
Sant'Urbano**  
Provincia di Padova

Piano Regolatore Comunale

# **PIANO DEGLI INTERVENTI**

L.R. n. 11/2004

## **RELAZIONE TECNICA E DIMENSIONAMENTO**

Elaborato 10p



VENETO PROGETTI



**COMUNE DI SANT'URBANO (PD)**  
**PIANO DEGLI INTERVENTI – PI 2012**

**Elab. 10p**  
**RELAZIONE TECNICA E DIMENSIONAMENTO**

**Adottato con D.C.C. n. del**

**Approvato con D.C.C. n. del**

**LUGLIO 2012**



## **Adozione**

## **Approvazione**

### **Il Sindaco**

arch. Dionisio Fiocco

### **L'Ufficio Tecnico Comunale**

dott. Alessio Bergo

arch. Fabio Miazzi

perito Diego Tesaro

### **Progettisti**

urbanista Raffaele Gerometta

urbanista Daniele Rallo

architetto Carola Arena

urbanista Lisa De Gasper

### **Contributi specialistici**

Lino Pollastri, ingegnere

Elettra Lowenthal, ingegnere

Gabriele Lion, urbanista

Chiara Luciani, ingegnere

Erika Grigoletto, ingegnere

Marco Pianca, forestale

Giuseppe Segno, urbanista



## INDICE

<b>1. Introduzione.....</b>	<b>7</b>
1.1 Il Piano degli Interventi nella legge urbanistica regionale 11/04.....	7
<b>2. Strumenti di Pianificazione Sovraordinata.....</b>	<b>9</b>
2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento.....	9
2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	10
2.3 P.A.T.I. – Estense.....	13
<b>3. Il P.A.T. ....</b>	<b>15</b>
<b>4. Il Documento del Sindaco .....</b>	<b>18</b>
4.1 Il territorio costruito.....	21
4.2 Il territorio aperto e l'ambiente.....	21
4.3 Le infrastrutture e i servizi .....	22
4.4 L'apparato normativo .....	23
<b>5. Contenuti ed Elaborati di Piano .....</b>	<b>24</b>
5.1 I Vincoli ed il Sistema Ambientale.....	26
5.2 Le trasformazioni introdotte dal P.I. ....	28
Gli accordi pubblico – privato .....	29
Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, dismessi e/o abbandonati.....	30
Le attività produttive in zona impropria .....	31
<b>6 Sintesi del dimensionamento del piano.....</b>	<b>32</b>
<b>7 Le verifiche di coerenza.....</b>	<b>40</b>
7.1 La Superficie Agricola Trasformabile.....	40



## 1. INTRODUZIONE

### 1.1 IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 11/04

La Legge Urbanistica Regionale n. 11/04 articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI) dove il PAT contiene le disposizioni strutturali della pianificazione comunale mentre il PI è lo strumento che definisce le disposizioni operative e si attua in coerenza con il PAT.

In particolare il Piano degli Interventi "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità" (art. 12 L.R. 11/04).

Nello schema che segue vengono rappresentati i principali contenuti dei due strumenti che compongono il PRC.



Il Comune di Sant'Urbano è dotato di PAT, Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 dell' 11/04/2007 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 2972 del 14/10/2008 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione n. 91 del 4/11/2008. (BUR).

Le fasi amministrative per la redazione del PI sono rappresentate nello schema che segue:

<b>DOCUMENTO del SINDACO</b>	▶	SINDACO	Sono evidenziati gli interventi, le trasformazioni urbanistiche, le opere pubbliche e gli effetti attesi
<b>CONCERTAZIONE/ PARTECIPAZIONE</b>	▶	GIUNTA COMUNALE	Concertazione con enti territoriali e amministrazioni, ... Confronto con associazioni economiche e sociali, gestori dei servizi, ...
<b>ADOZIONE</b>	▶	CONSIGLIO COMUNALE	Il piano viene adottato in Consiglio Comunale ed entro 8 gg è depositato. Per 30 gg è a disposizione del pubblico che, decorsi i quali, può presentare osservazioni al Piano nei successivi 30 gg. Dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante avviso pubblico nell'albo pretorio e in almeno due quotidiani a diffusione locale.
<b>DEPOSITO</b>	▶	ENTRO 8 GG DALL'ADOZIONE	
<b>PUBBLICAZIONE</b>	▶	PER 30 GIORNI	
<b>OSSERVAZIONI</b>	▶	ENTRO 30 GIORNI DALLA PUBBLICAZIONE	
<b>CONTRODEDUZIONI APPROVAZIONE</b>	▶	CONSIGLIO COMUNALE	Entro 60 gg dal termine di presentazione delle osservazioni, il Piano osservato e controdedotto viene approvato in Consiglio Comunale
<b>ENTRATA IN VIGORE</b>	▶	PUBBLICAZIONE NEL BUR	Il piano diventa efficace 15 gg dopo la pubblicazione nel BUR. Decorsi 5 anni decadono le previsioni di piano

(...)

PAT – PI → vengono attuate nel primo PI solo alcune delle scelte-azioni strategiche del PAT

→ in coerenza del PAT

→ opera nel quadro generale dei vincoli, delle prescrizioni e delle direttive del PAT

## 2. STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

---

### 2.1 Il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

---

Il PTRC, in coerenza con il Programma Regionale di Sviluppo (PRS), è il principale strumento di programmazione territoriale della Regione Veneto. Nonostante la legislazione veneta in materia urbanistica sia stata recentemente modificata con la LUR 11/2004, il PTRC della Regione Veneto (approvato in via definitiva il 28 maggio del 1992), con valenza paesaggistica ai sensi della Legge Galasso (L.431/85), è conforme alla precedente LR 61/85.

I contenuti attribuiti al P.T.R.C sono:

- a) zonizzazione territoriale con funzione prevalente di conservazione e tutela delle risorse del territorio e dell'ambiente;
- b) individuazione delle articolazioni spaziali dei Piani Provinciali e le loro eventuali interconnessioni;
- c) definizione di sistemi di servizi, infrastrutture, opere pubbliche e relative aree di tutela;
- d) definizione delle direttive per i piani regionali di settore e di area di livello regionale e per gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica di livello subordinato;
- e) determinazione di prescrizioni e vincoli direttamente prevalenti nei confronti dei piani regionali di settore e degli strumenti urbanistici di livello inferiore.

I contenuti del PTRC si possono pertanto riassumere e distinguere in tre categorie:

- una disciplina pianificatoria diretta - di carattere generale - del territorio regionale (art. 5 lett. a, b e c L.R. 61/85); il P.T.R.C. costituisce, infatti, "il quadro di riferimento per ogni programma di intervento di soggetti pubblici e privati di rilievo regionale";
- un insieme di "direttive" nei confronti dei soggetti di pianificazione urbanistica subordinata (art. 5, punto 4 let. d);
- l'inserzione diretta di precetti cogenti, immediatamente operanti, a contenuto positivo (prescrizioni) o negativo (vincoli) rispetto alle materie disciplinate, negli strumenti di pianificazione subordinata (art. 5, punto 5).

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 61/1985, nei confronti della pianificazione di livello subordinato, il P.T.R.C. determina i seguenti effetti:

- le "direttive" comportano l'obbligo di adeguamento da parte dei soggetti (Province, Comunità Montane e Comuni) alla pianificazione subordinata;

- le "prescrizioni ed i vincoli" determinano l'automatica variazione dei piani di livello inferiore ed esplicano, pertanto, operatività ed efficacia immediata;
- per i piani di settore, il P.T.R.C. esplica efficacia mediata (facendo sorgere l'obbligo dell'adeguamento) o diretta (determinando l'automatica variazione) secondo che si tratti di direttive oppure di prescrizioni e vincoli;
- per quanto riguarda gli indirizzi e le zonizzazioni generali sul territorio regionale, ed i contenuti normativi di orientamento e di coordinamento, il P.T.R.C. esplica efficacia di disciplina prescrittiva, diretta a confermare l'azione dei soggetti pubblici e privati operanti sul territorio.

Il P.T.R.C. si articola per settori funzionali raggruppati in quattro sistemi: ambientale, insediativo, produttivo e relazionale tra i quali comunque prevale quello ambientale. Infatti il Piano considera due aspetti principali dell'ambiente: da una parte i condizionamenti che l'ambiente pone allo sviluppo delle attività umane e dall'altro l'impatto che gli interventi antropici hanno sull'ambiente.

Nel territorio del Comune di Sant'Urbano, il P.T.R.C. individua le seguenti norme e prescrizioni:

- Tav. 3 - Integrità' del territorio agricolo;
- Ambiti ad eterogenea integrità' (art. 23 N. di A.).

## **2.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

---

Con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 46 del 31 luglio 2006 la Provincia di Padova si è dotata del nuovo P.T.C.P., ai sensi dell'art. 23 della L.R. 11/2004. Secondo la legge regionale (art. 22) il P.T.C.P.:

- acquisisce, previa verifica, i dati e le informazioni necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo territoriale provinciale;
- recepisce i siti interessati da habitat naturali e da specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario e le relative tutele;
- definisce gli aspetti relativi alla difesa del suolo e alla sicurezza degli insediamenti determinando, con particolare riferimento al rischio geologico, idraulico e idrogeologico e alla salvaguardia delle risorse del territorio, le condizioni di fragilità ambientale;

- indica gli obiettivi generali, la strategia di tutela e di valorizzazione del patrimonio agro-forestale e dell'agricoltura specializzata in coerenza con gli strumenti di programmazione del settore agricolo e forestale;
- detta le norme finalizzate alla prevenzione e difesa dall'inquinamento prescrivendo gli usi espressamente vietati in quanto incompatibili con le esigenze di tutela;
- riporta le aree a rischio di incidente rilevante di cui al decreto legislativo 17 agosto 1999, n. 334 "Attuazione della direttiva 96/82/CE relative al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose", così come individuate e perimetrate dalla Regione ai sensi della Lr 11/2004 e della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 e successive modificazioni;
- riporta i vincoli territoriali previsti da disposizioni di legge;
- individua e precisa gli ambiti di tutela per la formazione di parchi e riserve naturali di competenza provinciale nonché le zone umide, i biotopi e le altre aree relitte naturali, le principali aree di risorgiva, da destinare a particolare disciplina ai fini della tutela delle risorse naturali e della salvaguardia del paesaggio;
- individua e disciplina i corridoi ecologici al fine di costruire una rete di connessione tra le aree protette, i biotopi e le aree relitte naturali, i fiumi e le risorgive;
- perimetra i centri storici, individua le ville venete e i complessi e gli edifici di pregio architettonico, le relative pertinenze e i contesti figurativi;
- indica gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio, i sistemi delle infrastrutture, le attrezzature, gli impianti e gli interventi di interesse pubblico di rilevanza provinciale;
- formula i criteri per la valorizzazione dei distretti produttivi di cui alla legge regionale 4 aprile 2003, n. 8 "Disciplina dei distretti produttivi ed interventi di politica industriale locale";
- individua, sulla base dei criteri di cui all'articolo 24, comma 1, lettera g), gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti industriali, artigianali, turistico-ricettivi e delle grandi strutture di vendita;
- individua gli eventuali ambiti per la pianificazione coordinata tra più comuni;
- individua i comuni con popolazione inferiore ai 5.000 abitanti i cui PAT possono essere redatti in forma semplificata, secondo i criteri indicati dal provvedimento di cui all'46 della Lr 11/2004, comma 2, lettera g).

Il quadro di riferimento operativo della provincia si completa, con l'attuazione della L.R. 06.03.1984, n° 11, che trasferisce alle province le deleghe amministrative relative alla protezione delle bellezze naturali (D.P.R. n° 616) quali:

- la concessione delle autorizzazioni o nullaosta per le loro modificazioni;
- l'apertura di strade e cave;
- la posa in opera di cartelli ed altri mezzi di pubblicità;

- l'adozione di provvedimenti cautelari anche indipendentemente dall'inclusione dei beni nei relativi elenchi;
- l'adozione di provvedimenti di demolizione e l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Le principali indicazioni contenute per il Comune di Sant'Urbano sono:

TAV. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:

- Vincolo paesaggistico Dlgs. 42/2004 – Corsi d'acqua;
- Zone di protezione speciale;
- Ambiti naturalistici di livello regionale (PTRC art. 19);
- Centri storici;
- Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.;
- Discariche;
- Depuratori;
- Viabilità di livello provinciale esistente;
- Elettrodotti;
- Cimiteri.

TAV. 2 – Carta delle fragilità

- Aree esondabili o a periodico ristagno idrico;
- Aree a rischio idraulico e idrogeologico in riferimento al P.A.I.;
- Elettrodotto con potenza 132 KW;
- Qualità biologica dei corsi d'acqua.

TAV. 3 – Sistema ambientale

- Principali corsi d'acqua e specchi lacuali;
- macchie boscate
- Patrimonio agroforestale e agricoltura specializzata;
- Zone di ammortizzazione e di transizione;
- Corridoi ecologici principali;
- Direttive per ambiti di pianificazione coordinata.

TAV. 4 – Sistema insediativo infrastrutturale

- Viabilità di livello provinciale esistente;

- Viabilità di livello provinciale programmata;
- Piste ciclabili esistenti / di progetto;

#### TAV. 5 – Sistema del paesaggio

- Ambiti di pregio paesaggistico da tutelare, valorizzare e paesaggi storici;
- Progetto bonifiche e tenute storiche;
- Paesaggi da rigenerare.

#### TAV. 10 – Valenze storico-culturali e paesaggistico-ambientali

- Ambiti naturalistici di livello regionale (art. 19 NTA)
- Centri storici (art. 24 NTA)

### **2.3 P.A.T.I. – Estense**

---

Ai sensi dell'art. 16 della LR 11/2004, il PATI è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei comuni interessati o affrontare singoli tematismi.

Il PATI ha i medesimi contenuti ed effetti del PAT rispetto al quale:

- coordina le scelte strategiche di rilevanza sovracomunale, in funzione delle specifiche vocazioni territoriali;
- dispone una disciplina urbanistica o edilizia unitaria per ambiti intercomunali omogenei;
- definisce un'equa ripartizione dei vantaggi e degli oneri tra i comuni interessati mediante convenzione.

La Provincia di Padova, con deliberazioni n. 370 del 14 giugno 2005 e n. 579 del 26 settembre 2005 ha stabilito di dare avvio ai procedimenti di elaborazione dei P.A.T.I., in collaborazione con i comuni e la Regione, in riferimento a vari ambiti omogenei tra cui l'Estense, che comprende il comune di Sant'Urbano.

Allo stato attuale si sta procedendo alla redazione dello strumento di pianificazione coordinata che, in base al documento preliminare, dovrebbe in particolare riguardare i seguenti tematismi:

- Sistema ambientale: tutela delle risorse naturalistiche e ambientali e all'integrità del paesaggio naturale, quali componenti fondamentali della risorsa territorio, rispetto alle quali è valutata la sostenibilità ambientale delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art. 4 della LR 11/2004 e alla direttiva 2001/42/CE del 27 giugno 2001 sulla V.A.S.;
- Difesa del suolo, attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina generale per la loro salvaguardia;

- Gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale, di livello sovracomunale, e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico;
- I principali servizi a scala territoriale (Poli funzionali);
- Settore turistico ricettivo: la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e l'evoluzione delle attività turistiche;
- Sistema relazionale, infrastrutturale e della mobilità: raccordo con la pianificazione di settore sovraordinata (Piano Regionale dei Trasporti, Piano Provinciale della Viabilità, Piani della R.F.I., S.F.M.R., Società Autostrade);
- Attività produttive: la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e le opportunità di sviluppo, in coerenza con i contenuti del PTCP e con il principio dello sviluppo sostenibile;
- Sviluppo e promozione delle fonti di energia rinnovabile.

### 3. IL P.A.T.

---

Il PAT di Sant'Urbano è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 dell'11/04/2007; successivamente è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 2972 del 14/10/2008, pubblicato il 04/11/2008 nel Bollettino Ufficiale della Regione, n. 91 e divenuto efficace il 19/11/2008 (15 giorni dopo la pubblicazione).

*Le strategie e gli obiettivi del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sant'Urbano possono essere suddivisi secondo i 3 grandi sistemi: ambientale, paesaggio agrario e insediativi – infrastrutturale.*

#### Il sistema ambientale

Il sistema ambientale è rappresentato dalle aree agricole e dalle aree ad alta naturalità o caratterizzate da particolari pregi o criticità ambientali. Le aree agricole vanno intese come tutte quelle aree esterne ai centri abitati che a Sant'Urbano mantengono un impianto agricolo che si è modificato negli ultimi decenni per la meccanizzazione delle pratiche agricole.

A prescindere dalla funzione, alcune aree sono state identificate come aree di valenza ambientale in quanto detentrici di caratteri naturalistici rilevanti.

Il paesaggio delle bonifiche della Bassa Padovana, con i suoi corsi d'acqua pensili e il fiume Adige caratterizzano il territorio di Sant'Urbano sotto due importanti aspetti: da un lato la presenza di ambienti ad alta naturalità o comunque di aree con particolari valenze ambientali, dall'altro il rischio di esondazione in molte parti del territorio e quindi la necessità di azioni indirizzate alla difesa del suolo.

In particolare per il sistema ambientale gli obiettivi specifici sono:

- la valutazione di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste dal PAT;
- l'individuazione di aree di valore naturalistico e paesaggistico e la realizzazione di progetti specifici;
- la difesa del suolo dalle calamità naturali e dai loro effetti attraverso la continua manutenzione del territorio, garantendo l'equilibrio idraulico e idrogeologico;
- la possibilità della fruizione del patrimonio naturalistico, attraverso percorsi e servizi ricreativi e di educazione ambientale;
- il monitoraggio continuo sull'attività della discarica regionale e le opere di mitigazione degli impatti generati da essa, ma anche il monitoraggio dopo la chiusura di essa.

### Il sistema del paesaggio agrario

Il sistema del paesaggio agrario ha meritato una considerazione a parte per la forte connotazione che esso ancora oggi dà al territorio di Sant'Urbano. Il paesaggio delle bonifiche della Bassa Padovana predomina nettamente e in esso si immergono poco estesi centri abitati e numerose case sparse, portatrici di valore storico-culturale e testimoniale. Se da una parte ancora oggi il paesaggio agrario di Sant'Urbano non risulta intaccato dallo sviluppo insediativo e infrastrutturale, esso è già di per sé il risultato di una pesante evoluzione già avvenuta, che lo ha conformato alle esigenze delle nuove tecniche agricole. Il Documento Preliminare, in una fase di ristagno dell'economia agricola, individua obiettivi tesi ad arricchire e riqualificare il paesaggio agrario con misure tali da generare una ripresa socio-economica che consenta il ritorno della popolazione a presidiare la campagna. Tali obiettivi sono:

- favorire le attività integrative del reddito agricolo (orticoltura, silvicoltura, offerta di servizi ambientali ricreativi);
- incrementare la presenza di aree boscate e siepi, che riprendano una sistemazione agraria tradizionale, favorevole anche all'incremento della biodiversità;
- recuperare i casolari e le ville venete abbandonati, per destinarli ad attività ricreative, agrituristiche, di educazione ambientale e/o presidio del paesaggio agrario;
- garantire la fruizione del paesaggio agrario con il tracciato di percorsi attraverso luoghi significativi del territorio.

### Il sistema insediativo e infrastrutturale

Si è scelto di raggruppare questi due sistemi, che risultano essere di semplice lettura e con problematiche molto ridotte in confronto allo standard ricorrente nella regione veneta, dove il sistema insediativo e infrastrutturale rivestono una particolare importanza all'interno della redazione del Piano di Assetto del Territorio sia per i loro aspetti storici e morfologici, sia per la diversità di funzioni che li caratterizzano e che comprendono non solo quella residenziale ma anche quella produttiva, agricola, commerciale, turistica, terziaria e di pubblico interesse.

Il Comune di Sant'Urbano si presenta con una popolazione di circa 2.200 abitanti su di un territorio di 32 kmq, risultato di una forte diminuzione di popolazione avvenuta negli anni '50, '60 e '70, che nei decenni successivi si è attenuata e che proprio in questi ultimissimi anni pare destinata a cessare.

Ne risulta che il sistema insediativo non si è evoluto con lo stesso ritmo vertiginoso e disordinato rilevato in gran parte del Veneto e l'espansione urbana è stata piuttosto ridotta, con pressioni sul territorio molto contenute.

Inoltre, il Comune di Sant'Urbano risulta essere al di fuori delle grandi vie di comunicazione (le strade più importanti sono di livello provinciale) pur non essendo ubicato lontano da esse (l'Autostrada A13 Bologna-Padova è a poco più di 10 km, la SR n. 9 "Padana Inferiore" è alla stessa distanza).

Un elemento di potenziale impatto potrebbe essere rappresentato dal progetto di nuova viabilità provinciale che collegherebbe i caselli di Boara sulla A13 Bologna-Padova e quello di Piacenza d'Adige sul prolungamento della A31 Valdastico, in costruzione. La nuova viabilità taglierebbe in due parti il territorio comunale, attraversandolo orizzontalmente.

Gli obiettivi specifici per il sistema insediativo sono:

- la rivitalizzazione dei centri storici;
- il completamento e il consolidamento delle 4 frazioni (Ca' Morosini, Carmignano, Sant'Urbano e Balduina), con integrazione dei servizi di rango urbano;
- la previsione di poli funzionali (completamento del polo scolastico-sportivo e la dotazione di servizi assistenziali-sanitari a Carmignano e Sant'Urbano).

Gli obiettivi specifici del sistema infrastrutturale sono:

- l'adeguamento della viabilità provinciale e comunale, anche per una migliore e più sicura accessibilità, da parte dei mezzi pesanti, alla discarica RSU;
- la definizione di strategie e azioni atte a mitigare il più possibile l'impatto generato dalla nuova viabilità provinciale che collegherà i due caselli autostradali;
- la realizzazione di percorsi ciclabili sia per la fruizione del paesaggio e delle sue componenti sia per la mobilità delle cosiddette utenze deboli da una frazione all'altra.

#### 4. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

---

L'art. 18 della L.R. 11/04 prevede la redazione del Documento del Sindaco come prima fase della redazione del PI.

Tra i contenuti e gli obiettivi generali fissati dalla legge urbanistica regionale, ed esposti in premessa al presente documento, il Piano degli Interventi seleziona alcuni temi ritenuti prioritari dall'Amministrazione Comunale coniugandoli con il bilancio comunale ed il Programma triennale delle opere pubbliche, che rappresentano le altre componenti dell'azione amministrativa. Molti di questi temi si riconoscono, infatti, nei Progetti Prioritari che il PAT ha introdotto e la cui attuazione è demandata ad una fase successiva, che prende avvio in sede di redazione del PI.

In attuazione ed in coerenza con il PAT vengono fissate le linee di azione prevalenti che caratterizzeranno il PI nel prossimo quinquennio:

- **l'edilizia rurale** è il più importante tra i temi richiamati nei Progetti Prioritari del PAT. E' particolarmente sentita l'esigenza di invertire la tendenza al declino socio-economico e allo spopolamento della campagna, e favorire il ritorno al presidio della campagna, attraverso la messa a punto di azioni finalizzate alla salvaguardia e al recupero del patrimonio edilizio, socio-culturale, architettonico e testimoniale, reinsediando, oltre alla residenza, anche funzioni integrative dell'economia agricola (ricreative, agriturismo-ricettive, didattiche). Tale politica di sviluppo si coniuga perfettamente anche con la volontà di non consumare territorio agricolo. In sede di PI si dovrà predisporre anche un "Prontuario per gli interventi edilizi".
- **l'adeguamento dei servizi pubblici:** riguarda soprattutto l'implementazione delle infrastrutture a rete (il completamento della rete fognaria prima di tutto), non tanto gli standard che sono già sufficienti, né i servizi di interesse sovracomunale che già hanno una importante presenza in un comune di piccole dimensioni demografiche (ad esempio, la Casa di riposo e l'Impianto natatorio).
- **le direttrici di sviluppo residenziale:** pur volendo favorire la crescita demografica all'interno del proprio territorio, nel Comune di Sant'Urbano, dopo un'attenta verifica sull'andamento della popolazione negli ultimi anni (crescita quasi nulla) e della ancor cospicua capacità residua del PRG vigente, non si esprime la volontà di prevedere nuove aree di espansione edilizia; se non altro, potranno essere definiti nuovi lotti puntuali in base alle singole richieste.
- **la qualificazione degli spazi urbani e d'uso pubblico:** la qualità dei centri abitati è legata sia agli interventi edilizi (le tipologie architettoniche, il colore, ecc.), sia alla composizione e disegno degli spazi di uso pubblico (l'arredo urbano, il verde, la messa in sicurezza). Attraverso la normativa e gli elaborati del PI si dovrà perseguire il recupero di un diverso e migliore assetto dei centri abitati con particolare attenzione alla città pubblica senza però trascurare il tessuto edilizio e gli spazi privati. Sant'Urbano è il comune delle relazioni

comunitarie, della valorizzazione della storia locale, del modello di urbanistica partecipata, che si fonda anche sulla salvaguardia del commercio di vicinato, nella valorizzazione del centro storico e dei suoi edifici simbolo della comunità, nell'accrescere la funzione culturale, turistica ed economica. Nello specifico delle frazioni:

- Carmignano è dotata di numerosi servizi di importanza comunale localizzati nello spazio di alcune decine di metri (campo sportivo, scuola dell'infanzia, biblioteca e centro civico, caserma dei Carabinieri, ufficio postale, chiesa parrocchiale e cimitero); il suo centro è fortunatamente localizzato in posizione appartata rispetto alla S.P. n. 41 e quindi, la riqualificazione del centro non deve affrontare rilevanti problemi di sicurezza stradale, quanto più di completamento delle opere di arredo urbano;
  - Ca' Morosini invece si sviluppa a cavallo della S.P. n. 41 e la messa in sicurezza degli spazi pubblici passa attraverso una progettualità che deve far risaltare lo spazio pedonale e della sosta nei confronti dello spazio legato alla viabilità di attraversamento, lungo la quale, per tutto il tratto che riguarda il centro abitato, devono essere imposte velocità ridotte;
  - Sant'Urbano, anche a causa del trasferimento delle funzioni scolastiche, ha necessità di un progetto di arredo urbano che meglio caratterizzi gli spazi centrali del luogo e che rivitalizzi le occasioni di socializzazione, rafforzando il ruolo dei punti di aggregazione.
  - Balduina, che è una frazione di dimensione molto ridotta ma ampliabile grazie a un'importante capacità residua da PRG vigente, deve puntare alla maggior caratterizzazione del suo centro, identificabile con l'ampio sagrato della parrocchiale, e del suo diretto collegamento con le sponde dell'Adige.
- la **regolamentazione delle attività economiche in zona impropria**: all'interno del territorio comunale sono presenti attività collocate in zone non adatte ed attrezzate ad ospitarle. I livelli di compatibilità di queste attività sono diversi e presuppongono scelte nel PI che oscillano tra il trasferimento delle aziende (anche mediante l'utilizzo dello strumento del credito edilizio) e la loro conferma a condizione che vengano effettuati interventi di mitigazione e qualificazione degli impatti;
  - la **riconversione di alcune aree**: nel territorio comunale di Sant'Urbano si rilevano anche aree che un tempo ospitavano funzioni produttive-artigianali o servizi (soprattutto le scuole) e oggi dismesse. Alcune di queste sono ubicate nelle parti più centrali degli abitati. Il PAT non ha individuato queste aree, lasciando direttamente al PI il compito di focalizzarle e caratterizzarle; il PI dovrà assoggettare la riconversione di queste aree ai meccanismi dell'accordo pubblico-privato.

- la **tutela e fruizione del paesaggio agrario e storico-testimoniale** e la riscoperta delle **valenze naturalistiche**: lo scenario rappresentato dal Fiume Adige e dai suoi argini, il Bacino Lavacci quale zona naturalistica di primaria importanza nella Bassa Padovana, i tracciati e i “segni” storici sul territorio (la Rotta Sabadina e il Sistema Rotella, le Ville Venete e i nuclei storici), sono elementi di un patrimonio che, deve essere messo in rete e divulgato.
- la **mobilità ciclopedonale**: riguarda la componente ricreativa-fruitiva ma soprattutto la componente legata alla mobilità ordinaria. La messa in sicurezza della S.P. n. 41, con il completamento della pista ciclabile che collega Ca' Morosini al polo scolastico-sportivo e a Carmignano è uno degli obiettivi principali e immediati di questo PI, essendo anche prevista nel Programma triennale delle opere pubbliche.
- la **sicurezza idraulica**: Il territorio è caratterizzato da una diffusa presenza di aree a rischio idraulico. Il PI dovrà prevedere, attraverso lo studio di compatibilità idraulica, misure compensative, in particolare individuando superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque e la realizzazione di volumi di invaso compensativi.
- il **monitoraggio delle trasformazioni territoriali**: il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito alcuni obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti, etc.

I contenuti particolari e specifici che vengono trattati nel Piano degli Interventi sono raggruppati, per semplicità espositiva e di lettura, per ambiti e temi:

- il territorio costruito;
- il territorio aperto e l'ambiente;
- i servizi e le infrastrutture;
- l'apparato normativo.

Tale elenco, organizzato ai soli fini ricognitivi, non ha lo scopo di indicare i contenuti delle attività di pianificazione comunale da svolgere per il raggiungimento di ogni specifico obiettivo, ma piuttosto di esemplificare quanto il Piano degli Interventi si trova ad analizzare, regolamentare, progettare.

Tale elenco dovrà tenere conto di quanto emergerà dalle osservazioni presentate dai cittadini e dai pareri degli enti locali (in particolare dalla Provincia e Regione) e settoriali (ARPAV, Consorzio di Bonifica, Genio Civile e altri) nella fase di adozione e approvazione del PAT.

## 4.1 Il territorio costruito

---

Per Carmignano, Sant'Urbano, Ca' Morosini, Balduina e le località minori, un primo elenco di contenuti riguarda:

- individuazione delle aree e degli interventi soggetti alla perequazione urbanistica e relativa definizione dei parametri urbanistici;
- definizione della quota di edificabilità e delle aree da riservare al credito edilizio;
- determinazione della quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo e nelle aree di ristrutturazione urbanistica;
- verifica delle destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e dei livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali;
- rivisitazione delle modalità di intervento edilizio sui fabbricati di interesse storico e dei relativi gradi di intervento;
- riqualificazione urbana dei centri abitati attraverso i progetti per lo spazio pubblico e l'eventuale trasferimento e ricollocazione delle attività produttive-artigianali incompatibili con il tessuto urbano attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione;
- subordinare i nuovi interventi edilizi alla realizzazione di interventi di mitigazione a compensazione idraulica, così come contenuti nella Valutazione di compatibilità idraulica del PAT e nel Parere rilasciato dal Genio Civile;
- ridefinizione dei perimetri di zone residenziali e/o produttive.

## 4.2 Il territorio aperto e l'ambiente

---

Rispetto al territorio agricolo sia di valenza ambientale che agronomica si individuano:

- b) recupero del patrimonio edilizio esistente in zona agricola e regolamentazione cambi di destinazione d'uso;
- c) recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo (ex art. 4 della LR 24/85);
- d) regolamentazione delle destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola ma estranee all'attività del settore primario;
- e) regolamentazione dello sviluppo turistico-ricettivo, ricreativo e agriturismo;

- f) riorganizzazione degli insediamenti produttivo-artigianali sparsi e regolamentazione delle attività incompatibili attraverso l'applicazione del credito edilizio o di forme analoghe finalizzate alla loro riconversione e/o rilocalizzazione;
- g) promozione di produzione edilizia sostenibile e utilizzo di fonti rinnovabili;
- h) regolamentazione delle strutture ed impianti funzionali all'attività agricola ma non riconducibili alle categorie dell'edilizia abitativa, degli annessi rustici e degli allevamenti;
- i) interventi e misure atte a favorire il mantenimento delle zone di ammortizzazione e di transizione e il rafforzamento dei corridoi ecologici individuati nel PAT
- j) interventi e misure atte a favorire la fruizione naturalistica del Bacino Lavacci e la visitazione dell'ambito dell'Adige;
- k) Interventi di mitigazione degli impatti, acustici e atmosferici, generati dalla viabilità principale, soprattutto in caso di un'eventuale realizzazione della strada provinciale di collegamento tra i caselli autostradali di Boara e di Piacenza D'Adige.

#### **4.3 Le infrastrutture e i servizi**

---

Le infrastrutture ed i servizi che il Piano degli Interventi considera sono sia di tipo reticolare (le reti di distribuzione dell'acqua e la rete fognaria, energia, gas e le reti della mobilità) che di tipo puntuale (scuole, parcheggi, impianti tecnologici, spazi pubblici aperti e attrezzature di interesse comune, aree verdi).

- a) Implementazione della perequazione urbanistica e riduzione degli effetti distorsivi della rendita fondiaria per la realizzazione delle attrezzature di interesse pubblico generale connessa con l'attuazione degli interventi privati;
- b) verifica delle sovrapposizioni normative e cartografiche tra le fasce di rispetto e le zone territoriali omogenee;
- c) promozione di forme di mobilità alternative nel territorio aperto attraverso il recupero e valorizzazione dei percorsi e degli itinerari storici, artistici e ambientali;
- d) individuazione opere di mitigazione ambientale delle principali infrastrutture, norme di tutela per la sicurezza del traffico, implementazione della rete ciclopedonale di collegamento tra le frazioni;
- e) verifica e implementazione dei piani di settore.

#### 4.4 L'apparato normativo

---

Gli elementi più significativi del Piano degli Interventi sono costituiti dalle Cartografie alle diverse scale di rappresentazione (5.000, 2.000) e dalle Norme Tecniche di Attuazione che disciplinano i diversi elementi/aspetti del territorio. Rispetto agli aspetti normativi si esemplificano alcuni dei temi che sono stati affrontati:

- a) Revisione dell'apparato delle Norme Tecniche di Attuazione conseguente il recepimento dell'entrata in vigore del PAT;
- b) rivisitazione della normativa sulle zone residenziali e produttive-artigianali esistenti e di completamento;
- c) regolamentazione della normativa di tutela dei beni di interesse sovracomunale e relative pertinenze scoperte, contesti figurativi, quinte e coni visuali;
- d) regolamentazione dei manufatti minori che non generano volumi o superfici;
- e) adeguamento dei parametri urbanistici riguardanti la realizzazione delle aree a standard;
- f) implementazione dell'attività edilizia in relazione all'applicazione del Codice della Strada in merito alle fasce di rispetto;
- g) regolamentazione degli impianti tecnologici;
- h) regolamentazione degli interrati in relazione al rischio idraulico;
- i) introduzione di nuove definizioni di parametri edilizi ed urbanistici;
- j) ridefinizione modalità e parametri per realizzazione opere di urbanizzazione e/o loro monetizzazione.

## 5. CONTENUTI ED ELABORATI DI PIANO

---

Il Piano degli Interventi di Sant'Urbano si colloca in una stagione di sperimentazione della nuova Legge Urbanistica Regionale e rappresenta la seconda tappa (dopo il PAT) che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Comunale.

Requisito della redazione del piano è stato innanzi tutto quello della chiarezza. Il PI infatti, come strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, deve presentare un linguaggio ordinato e comprensibile sia a livello grafico che normativo senza il rischio di creare dubbi a livello procedurale sia per gli uffici comunali che per i tecnici e i privati cittadini che operano nel territorio comunale.

Il P.I. si inserisce in una strumentazione comunale caratterizzata da diversi piani di settore con i quali deve relazionarsi entro i limiti dei rispettivi campi d'azione. In particolare i piani di settore sono:

- il Piano Antenne
- il Piano delle Acque
- il Piano di Protezione Civile
- il Piano della Viabilità
- il Piano di Zonizzazione Acustica, già redatto ed approvato.

Nel percorso di revisione del Piano Regolatore Comunale, il P.I. ha affrontato alcune tematiche prioritarie ed alcuni strumenti innovativi introdotti dalla L.R. 11/04:

1. la perequazione, il credito edilizio e la compensazione urbanistica
2. la revisione dei parametri legati alla valutazione delle aree a standard
3. la valorizzazione ed il recupero dei centri storici
4. l'adeguamento alle nuove normative sui vincoli di carattere ambientale e tecnologico
5. il recupero del patrimonio edilizio esistente sia in zona agricola che nelle aree centrali

Gli elaborati che costituiscono il PI sono:

### **Analitici**

- |   |               |
|---|---------------|
| - Elab. 1. Tav. 1.1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale (3 sezioni) | scala 1:5.000 |
| - Elab. 2. Tav. 1.2 PAT - Azioni e tutele nel territorio (3 sezioni)                  | scala 1:5.000 |
| - Elab. 3. Tav. 2.1 Stato di attuazione del PRG vigente – zone C                      | scala 1:2.000 |
| - Elab. 4. Tav. 2.2 Stato di attuazione del PRG vigente – zone F                      | scale varie   |
| - Elab. 5. Tav. 3.1 Evoluzione storica del territorio (3 sezioni)                     | scala 1:5.000 |

- Elab. 6. Tav. 4.1 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 1805 scala 1:10.000
- Elab. 7. Tav. 4.2 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 1891 scala 1:10.000
- Elab. 8. Tav. 4.3 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 1935 scala 1:10.000
- Elab. 9. Tav. 4.4 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 1970 scala 1:10.000
- Elab. 10. Tav. 4.5 Evoluzione storica del paesaggio agrario: stato di fatto al 2007 scala 1:10.000
- Elab. 11. Tav. 5.1 Uso dell'edificato urbano scale varie
- Elab. 12. Tav. 6.1 Stato di utilizzo del patrimonio edilizio (3 sezioni) scala 1:5.000
- Elab. 13. Tav. 7.1 Reti tecnologiche (3 sezioni) scala 1:5.000
- Elab. 14. Schede di analisi dei Centri Storici

### Progettuali

- Elab. 01p. Tav. 01.a Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000
- Elab. 02p. Tav. 01.b Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000
- Elab. 03p. Tav. 01.c Vincoli e valenze paesaggistico-ambientali, storico-architetto scala 1:5.000
- Elab. 04p. Tav. 02.a Usi e modalità di intervento: zoning scala 1:5.000
- Elab. 05p. Tav. 02.b Usi e modalità di intervento: zoning scala 1:5.000
- Elab. 06p. Tav. 02.c Usi e modalità di intervento: zoning scala 1:5.000
- Elab. 07p. Tav. 03.a Zone significative – Balduina vecchia e Nuova, La Bettola, Ca' Morosini - Rotta Sabadina e Ca' Priuli scala 1:2.000
- Elab. 08p. Tav. 03.b Zone significative – Carmignano e Sant'Urbano scala 1:2.000
- Elab. 09p. Nome Tecniche Operative
- Elab. 10p. Relazione Tecnica e dimensionamento
- Elab. 11p. Registro del credito edilizio
- Elab. 12p. Prontuario qualità architettonica e mitigazione ambientale
- Elab. 13p. VincA – Valutazione di incidenza ambientale
- Elab. 14p. VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Elab. 15p. VCI – Valutazione di Compatibilità Idraulica– Allegato cartografico
- Elab. 16p. CD – PI 2012

## 5.1 I VINCOLI ED IL SISTEMA AMBIENTALE

---

La redazione del Piano degli Interventi si è basata anche su una verifica e ridefinizione dei vincoli tecnologici, ambientali e monumentali. In particolare i vincoli determinati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 divisi in:

vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua ai sensi dell'Art. 142 (del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") che comprende:

- a) Fiume Adige;
- b) Fiume Gorzone;
- c) Canale Masina;
- d) Scolo Santa Caterina.

vincolo monumentale (ex L. 1089/39) che comprende gli immobili vincolati dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e le relative pertinenze. Tali immobili vincolati sono:

- a) Villa Nani Loredan;
- b) Chiesa di San Giorgio

gli edifici esterni ai centri storici e vincolati con grado di protezione;

la servitù idraulica riguarda i principali canali consortili di seguito elencati:

Fiume Gorzone,  
Canale Masina,  
Scolo Santa Caterina,  
Scolo Consortile Mandriazze,  
Scolo Consortile Treves,  
Scolo Consortile Frattesina,  
Scolo Consortile Laghetto,  
Scolo Consortile Matteazzi,  
Scolo Consortile Allacciante Laghetto,  
Canaletta Irrigua Ca' Morosini,

Scolo Consortile Vallurbana,  
Scolo Consortile Giovanelli,  
Scolo Consortile Ca' Morosini,  
Scolo Consortile Allacciante Stradona,  
Scolo Consortile Stradona,  
Scolo Consortile Sabbadina,  
Scolo Consortile Gorgi,  
Scolo Consortile Gorgi secondario,  
Scolo Consortile Sturara,  
Scolo Consortile Terreni Medi,  
Scolo Consortile Diramazione Terreni Medi,  
Scolo Consortile Spinella,  
Scolo Consortile Collettore principale Lavacci,  
Scolo Consortile Barbiera,  
Scolo Consortile Collettore Principale Valgrande

Va specificato che tale fasce di rispetto non è individuata nelle tavole di piano, ma sono solo indicati i canali consortili che ne vanno soggetti.

I vincoli tecnologici individuati sono relativi a:

- elettrodotto. La fascia di rispetto rappresentata nelle tavole di piano è indicativa in quanto quella corretta ai sensi del D.M. 29/05/2008 dovrà essere comunicata dall'ente gestore congiuntamente ai dati utilizzati per il calcolo della stessa. In territorio comunale è presente un elettrodotto "Este-Colunga" da 132 KV V ;
- discarica. Sono confermate le fasce di rispetto individuate negli elaborati del PAT;
- cimiteri. Le fasce di rispetto dei 3 cimiteri sono state modificate rispetto a quelle del P.R.G. vigente. In particolare è stata applicata una riduzione della fascia di rispetto ai minimi di legge (50 ml) in quanto ritenuta sovradimensionata rispetto alle esigenze comunali e per la prossimità con residenza e servizi.
- strade. E' stata verificata ed aggiornata la classificazione delle strade come segue:
  - o strade di tipo C. Sono classificate strade di tipo C le strade provinciali esistenti:  
Strada Provinciale "Boara Pisani – Piacenza d'Adige" di progetto; Strada Provinciale n. 1; Strada Provinciale n. 7; Strada Provinciale n. 41; Strada Provinciale n. 41/d; Strada Provinciale n. 81;
  - o strade di tipo E: Strade comunali locali, Strade locali (tipo F), Strade urbane di quartiere, Strade vicinali, Strade interpoderali con caratteristiche ambientali

Nella tavola dei vincoli sono inoltre evidenziati:

- gli edifici con grado di protezione vincolati dal P.I..
- le aree boscate;
- gli edifici non funzionali alla conduzione del fondo, dismessi e/o abbandonati;
- i percorsi ciclo-pedonali esistenti e di progetto.

## **5.2 LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL P.I.**

---

Le tavole della zonizzazione sono state redatte su due scale:

- in scala 1:5.000 per rappresentare tutto il territorio comunale
- in scala 1:2.000 per rappresentare le zone significative (Carmignano, Sant'Urbano, Rotta Sabadina, Balduina vecchia, Balduina nuova, Cà Morosini, Cà Priuli, La Bettola)

Negli elaborati dello zoning in scala 1: 5.000, viene rappresentato:

- il sistema della residenza, della produzione e dei servizi attraverso la suddivisione del territorio in Zone Territoriali Omogenee, in conformità con le linee di sviluppo previste dal PAT.
- le attività produttive fuori zona, individuando quelle confermate con scheda specifica, quelle da trasferire e quelle da bloccare;
- il sistema della mobilità con l'individuazione delle piste ciclo-pedonali di progetto.
- Gli strumenti di attuazione in cui vengono individuati sia i Piani Urbanistici Attuativi (vigenti o previsti dal P.I.) che gli ambiti oggetto di specifica schedatura (per la schedatura si rimanda ai successivi specifici paragrafi).
- L'adeguamento alla pianificazione sovraordinata.

Nelle tavole in scala 1:2.000, per ogni Z.T.O. viene indicato il numero identificativo della zona, lo strumento di attuazione (Piano Urbanistico Attuativo o Intervento Edilizio Diretto). In questa tavola vengono anche indicati i vincoli sia di tipo tecnologico che di tipo monumentale, paesaggistico ed ambientale.

### **Gli accordi pubblico – privato**

---

Il Piano degli Interventi riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano; in questo senso è stata attivata la procedura prevista dell'art. 6 della L.R. 11/04 che prevede la possibilità di "concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico" e dall'art. 15 delle N.T. del PAT.

Il Piano degli Interventi attua la perequazione sia attraverso gli accordi pubblico-privato che verranno sottoscritti che attraverso delle proposte formulate dal piano stesso e che potranno essere sottoscritti in sede di attuazione dello strumento urbanistico.

### **Gli accordi pubblico – ex art. 6 L.R. 11/04**

---

È stato predisposto un apposito bando pubblico al fine di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singolo o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico. Nel bando sopraccitato, sulla scorta di una ricognizione delle principali necessità per la collettività di Sant'Urbano, segnalava anche alcune opere pubbliche che avrebbe potuto essere oggetto di accordo pubblico-privato. Le proposte presentate non hanno avuto però la valenza generale che era stata richiesta e sono state prese in considerazione nella stesura del PI come semplici istanze dei cittadini.

### **Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, dismessi e/o abbandonati**

---

All'interno della redazione del Piano degli Interventi, l'Amministrazione Comunale ha inteso affrontare il tema del patrimonio edilizio legittimato degradato e/o dismesso, sito in zona agricola.

L'art. 33 delle NTO del PI prevedono la possibilità di sottoporre all'amministrazione comunale istanza di cambio di destinazione d'uso, richiamando sia i requisiti generali sia la documentazione di base necessaria da presentare.

### **ART. 33 – EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO O DISMESSI IN ZONA AGRICOLA**

---

#### STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

1. Piano di Assetto del Territorio

#### DESCRIZIONE

2. Comprende gli annessi rustici non più funzionali alle esigenze del fondo ed i fabbricati dismessi che possono essere recuperati ad altre destinazioni d'uso nel rispetto delle prescrizioni delle presenti NTO e delle relative schede.

#### DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI/EDILIZI

3. La variazione di destinazione d'uso dei fabbricati è ammessa esclusivamente per quelli inseriti nelle zone agricole ed esistenti alla data di approvazione del PAT e legittimi e/o legittimati ed è disciplinata dal presente Articolo. La legittimità dei fabbricati o di loro porzioni deve essere comprovata in sede di presentazione dei progetti edilizi.
4. Gli edifici oggetto di richiesta possono essere adibiti alla nuova destinazione prevista nel rispetto di:
  - parametri del R.E.;
  - grado di protezione (per quelli classificati di interesse storico architettonico);
  - salvaguardia dell'ambiente rurale e naturale;
  - salvaguardia delle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale locale;
  - adeguata dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni;
  - presentazione di specifica relazione agronomica a dimostrazione della non funzionalità del fabbricato.
5. La modalità del recupero volumetrico/superficie degli edifici non funzionali alla conduzione del fondo è legata alle caratteristiche tipologiche ed edilizie degli stessi:
  - a) tipo edilizio residenziale o annesso di tipo rurale: è ammesso il recupero della volumetria esistente;
  - b) tipo edilizio a "capannone" agricolo: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 33% della superficie di pavimento esistente;
  - c) tipo edilizio "baracca", edificio precario: è ammesso il recupero di una superficie di pavimento pari al 50% della superficie di pavimento esistente.
6. Gli edifici o la parte di essi oggetto di recupero non può comunque superare la dimensione di mc 1.200

7. Ai fini del recupero deve essere predisposta un'apposita scheda progettuale con individuate le parti da recuperare alla residenza, le porzioni da demolire o ricomporre, la tipologia del nuovo edificio estesa alla progettazione alle aree esterne pertinenziali secondo le indicazioni contenute nel Prontuario della Qualità Architettonica.
8. Il cambio di destinazione d'uso di annessi rustici non più funzionali al fondo, comporta il divieto di nuovi annessi rustici riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola.

### **Le attività produttive in zona impropria**

---

Per le attività industriali, artigianali e/o commerciali localizzate in difformità dalle destinazioni di zonali PI recepisce ed implementa quanto già prescritto dal PRG vigente.

## **6 SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

---

Il dimensionamento di Piano calcola gli abitanti teorici insediabili ed il relativo fabbisogno minimo di aree a standard basandosi sia sul parametro definito dalla L.R. 11/04 (150 mc/ab) che sul parametro di abitante teorico insediabile definito dal Piano di Assetto del Territorio che è di **250 mc/abitante**. Il dimensionamento del PAT aveva calcolato per ogni ATO il rapporto esistente tra mc residenziali (volume degli edifici a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale) ed abitanti insediati. Tale valore risultava per le due ATO residenziali "Asse urbanizzato di Carmignano - Sant'Urbano" (ATO 1), "Asse urbanizzato Rotta Sabadina - Cà Morosini – Balduina – Polo scolastico/sportivo – Cà Priuli (ATO 2) rispettivamente di 396 mc/ab e 417 mc/ab.

Nel PI si definisce il valore di 250 mc/ab da applicare per il calcolo del dimensionamento.

Il PAT suddivide il territorio comunale in 4 ATO. Il dimensionamento viene comunque considerato nel complesso dell'intero territorio comunale rispetto al limite vincolante che è la superficie massima di SAU trasformabile che risulta essere di circa 314.000 mq.. Le ATO individuate nel territorio di Sant'Urbano sono di due tipi: urbanizzato e agricolo. In realtà, le 2 ATO che comprendono le aree urbanizzate, vanno ad interessare anche porzioni di territorio prevalentemente agricolo dove si riscontrano fenomeni di urbanizzazione diffusa.

Il PAT prevede un carico insediativo aggiuntivo massimo nei prossimi 15 anni di circa 300 abitanti, ripartiti in 200 e 100 rispettivamente nelle ATO 1 e 2. A Carmignano sono assegnati 130 nuovi residenti, 70 a Sant'Urbano, 80 a Cà Morosini e 20 a Balduina.

Di seguito si propone la verifica del dimensionamento di questa prima variante al PI. Il calcolo è stato effettuato per ciascun ATO come definito in sede di PAT.

### **A.T.O. 1 – ASSE URBANIZZATO CARMIGNANO – SANT'URBANO**

---

#### **1. Descrizione**

L'ATO 1 comprende le realtà urbane di Carmignano e Sant'Urbano e la fascia territoriale interposta fra esse, che si snoda sulle tracce di un sistema correlato di antichi dossi fluviali che nei secoli della Serenissima rappresentavano l'asse verticale principale di comunicazione fluviale (navigabile) tra Adige e Gorzone. Le due realtà urbane sono messe in comunicazione dalla SP 81 sulla quale si sviluppano i prolungamenti dei rispettivi abitati.

L'ATO ha una dimensione territoriale di 511 ettari e vi risiedono 1.215 abitanti, pari al 54,7% della popolazione comunale. Sono presenti 451 edifici civili. Il rapporto tra residente e superficie territoriale è pari a 238 abitanti/kmq.

## 2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq.	5.111.652
b. Superficie coperta:	mq.	118.706
c. Volume totale:	mc.	639.907
d. Volume residenziale esistente:	mc.	481.403
e. Totale alloggi:	n.	451
f. Totale residenti:	n.	1.215
g. Abitante teorico (mc residenza/residenti):	mc/ab .	396
h. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):		
- Sa (scuole dell'obbligo)	mq.	4.942
- Sb (attrezzature di interesse comune)	mq.	39.727
- Sc (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq.	81.134
- Sd (parcheggi, sosta regolamentata, escluso sosta libera)	mq.	11.722
Totale	mq.	137.525
pari a	113	mq/abitante reale.

## 3. Dimensionamento da PAT

- Superficie Aree di Trasformazione in termini di riduzione di SAU da PAT: mq. 50.000
- Volume massimo edificabile dato dall'applicazione dell'indice di riferimento teorico di 1,0 mc/mq per la superficie territoriale: mc. 50.000.

## 4. Carico Insediativo Aggiuntivo/ Dimensionamento (PI)

- Superficie Aree di Trasformazione in termini di riduzione di SAU nel PI: mq 14.810
- Nuovo Volume edificabile: mc 18.888 (4 lotti tipo A, 2 lotti di tipo C e C2/5)

## **A.T.O. 2 – ASSE URBANIZZATO ROTTA SABADINA – CA' MOROSINI – BALDUINA – POLO SCOLASTICO / SPORTIVO – CA' PRIULI**

### 1. Descrizione

L'ATO 2 comprende la fascia lungo l'Adige sulla quale sono situate le due frazioni di Ca' Morosini e Balduina e il nucleo abitato di Rotta Sabadina, e si estende verso nord includendo la località di Ca' Priuli e il Polo scolastico-sportivo.

L'ATO ha una dimensione territoriale di 571 ettari e vi risiedono 693 abitanti, pari al 31,2% della popolazione comunale. Sono presenti 248 edifici civili. Il rapporto tra residente e superficie territoriale è pari a 121 abitanti/kmq.

### 2. Dimensioni/Abitante teorico

a. Superficie territoriale:	mq 5.709.509
b. Superficie coperta:	mq. 95.493
c. Volume totale:	mc. 491.995
d. Volume residenziale:	mc. 289.235
e. Totale alloggi:	n. 248
f. Totale residenti:	n. 693
g. Abitante teorico (mc totali/residenti):	mc/ab . 710
h. Abitante teorico (mc residenza/residenti):	mc/ab. 417
i. Aree standard esistenti (in carico al Comune o di previsione P.R.G. vigente):	
- Sa (scuole dell'obbligo)	mq. 25.439
- Sb (attrezzature di interesse comune)	mq. 33.196
- Sc (verde attrezzato e impianti sportivi)	mq. 93.523
- Sd (parcheggi, sosta regolamentata, escluso sosta libera)	mq. 17.241
Totale	mq. 169.399
pari a	244 mq/abitante reale.

### 3. Dimensionamento da PAT

Superficie Aree di Trasformazione: mq. 25.000. La perimetrazione delle aree di espansione e i parametri di edificabilità dovranno essere individuati in sede di P.I., fermo restando il rapporto massimo consentito tra S.A.U. e S.T.C..

- Superficie Aree di Trasformazione in termini di riduzione di SAU nel PI: mq. 25.000.
- Volume massimo edificabile dato dall'applicazione dell'indice di riferimento teorico di 1,0 mc/mq per la superficie territoriale: mc. 25.000.

### 4 Carico Insediativo Aggiuntivo/ Dimensionamento (PI)

- Superficie Aree di Trasformazione in termini di riduzione di SAU nel PI: mq 10.920
- Nuovo Volume edificabile: mc 0

## AREE A STANDARD

La verifica delle aree a standard previste dal Piano, suddivise tra realizzate o da realizzare porta al seguente schema di sintesi:

<b>Stato Attuazione</b>		<b>F1</b>	<b>F2</b>	<b>F3</b>	<b>Parcheggi</b>	<b>Totale</b>
<b>Realizzato</b>		25.545	74.719	125.622	16.881	242.767
<b>Non realizzato</b>	<i>Piano</i>	0	5.355	4.986	6.338	16.679
	<i>PUA</i>	0	0	2.802	411	3.213
	<i>Schede</i>	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>		<b>25.545</b>	<b>80.074</b>	<b>133.409</b>	<b>23.630</b>	<b>262.658</b>

Rispetto agli abitanti totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) verrà verificato il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal PAT. In particolare:

- il Decreto Ministeriale definisce le seguenti quantità minime di aree a standard:
  - a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - b) mq 2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.) ed altre;
  - c) mq 9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
  - d) mq 2,50 di aree per parcheggi.
- la L.R. 11/04 definisce un minimo di 30 mq/ab totale di aree a standard, senza suddividerle per tipo di standard;
- il PAT ha previsto che gli standard di cui alle lettere a), b) c) e d) del D.M. 1444/68 dovranno comunque essere garantiti all'interno di ogni P.I. con una ulteriore prescrizione: per la lettera c) 20,0 mq/abitante teorico, per la lettera d) 5,0 mq/abitante teorico

Dalla combinazione dei suddetti criteri le aree a standard del P.I. sono calcolate secondo la seguente ripartizione:

- F1 4,5 mq/ab
- F2 2 mq/ab
- F3 20 mq/ab
- P 5 mq/ab

per un totale di 31,5 mq/ab.

## VERIFICA DOTAZIONE DI STANDARD

### CONTEGGIO ZONE "F1" - superfici non attuate e SAU da utilizzare

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI					
	zona	n.	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq
CA' MOROSINI	F1	1	322	322	0	0
	F1	2	21.552	21.552	0	0
CARMIGNANO	F1	3	3.671	3.671	0	0
<b>TOTALE Z.T.O. F1</b>			<b>25.545</b>	<b>25.545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### CONTEGGIO ZONE "F2" - superfici non attuate e SAU da utilizzare

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI						note
	zona	n.	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq	
BALDUINA VECCHIA	F2	1	2.997	2.997	0	0	cimitero
BALDUINA	F2	2	1.200	1.200	0	0	vasca Imhoff
	F2	3	3.023	3.023	0	0	
	F2	4	5.190	5.190	0	0	
	F2	5	8.030	8.030	0	0	depuratore
CA' MOROSINI	F2	6	1.542	1.542	0	0	cimitero
	F2	7	2.904	2.904	0	0	
	F2	8	4.830	4.830	0	0	
SANT'URBANO	F2	9	7.191	7.191	0	0	
	F2	10	1.876	0	1.876	0	
	F2	11	4.200	4.200	0	0	cimitero
	F2	12	632	0	632	0	
	F2	13	1.111	1.111	0	0	
	F2	14	3.195	3.195	0	0	
CARMIGNANO	F2	15	1.126	1.126	0	0	vasca Imhoff
	F2	16	660	660	0	0	vasca Imhoff
	F2	17	2.473	2.473	0	0	cimitero
	F2	18	2.847	0	2.847	0	
	F2	19	360	360	0	0	
	F2	20	4.297	4.297	0	0	
	F2	21	530	530	0	0	
	F2	22	19.863	19.863	0	0	
<b>TOTALE Z.T.O. F2</b>			<b>80.074</b>	<b>74.719</b>	<b>5.355</b>	<b>0</b>	

### CONTEGGIO ZONE "F3" - superfici non attuate e SAU da utilizzare

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI					
	zona	n.	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq
BALDUINA VECCHIA	F3	1	1.998	0	1.998	1.998
BALDUINA	F3	2	3.016	0	3.016	0
CA' MOROSINI	F3	3	988	0	988	0
	F3	4	2.577	2.577	0	0
	F3	5	458	458	0	0
	F3	6	3.409	3.409	0	0
	F3	7	1.163	1.163	0	0
	F3	8	92.882	92.882	0	0
SANT'URBANO	F3	9	12.363	12.363	0	0
	F3	10	435	0	435	0
CARMIGNANO	F3	11	2.996	2.996	0	0
	F3	12	8.059	8.059	0	0
	F3	13	1.714	1.714	0	0
	F3	14	1.351	0	1.351	0
<b>TOTALE Z.T.O. F3</b>			<b>133.409</b>	<b>125.622</b>	<b>7.787</b>	<b>1.998</b>

**CONTEGGIO ZONE "P" - superfici non attuate e SAU da utilizzare**

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI						
	zona	n.	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq	
BALDUINA VECCHIA	P	1	785	785	0	0	
BALDUINA	P	2	450	450	0	0	
CA' MOROSINI	P	3	467	467	0	0	
	P	4	261	261	0	0	
	P	5	256	256	0	0	
	P	6	1.200	1.200	0	0	
	P	7	471	471	0	0	
	P	8	463	463	0	0	
	P	9	162	162	0	0	
	P	10	105	105	0	0	
	P	11	370	370	0	0	
	P	12	1.379	1.379	0	0	
	P	13	2.931	2.931	0	0	
	P	14	1.984	1.984	0	0	
	SANT'URBANO	P	15	411		411	0
		P	16	848	848	0	0
P		17	6.338		6.338	0	
P		18	553	553	0	0	
CARMIGNANO	P	19	1.373	1.373	0	0	
	P	20	260	260	0	0	
	P	21	620	620	0	0	
	P	22	159	159	0	0	
	P	23	261	261	0	0	
	P	24	1.524	1.524	0	0	
<b>TOTALE Z.T.O. P</b>			<b>23.630</b>	<b>16.881</b>	<b>6.749</b>	<b>0</b>	

**CONTEGGIO ZONE "F1" PER FRAZIONE - superfici non attuate e SAU da utilizzare**

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI				
	zona	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq
CA' MOROSINI	F1	21.874	21.874	0	0
CARMIGNANO	F1	3.671	3.671	0	0
<b>TOTALE Z.T.O. F1</b>		<b>25.545</b>	<b>25.545</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**CONTEGGIO ZONE "F2" PER FRAZIONE - superfici non attuate e SAU da utilizzare**

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI				
	zona	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq
BALDUINA	F2	8.212	8.212	0	0
CA' MOROSINI	F2	14.925	14.925	0	0
SANT'URBANO	F2	6.814	4.306	2.508	0
CARMIGNANO	F2	27.896	25.050	2.847	0
<b>TOTALE Z.T.O. F2</b>		<b>57.847</b>	<b>52.493</b>	<b>5.355</b>	<b>0</b>
esclusi cimiteri, depuratore, vasche Imhoff					

**CONTEGGIO ZONE "F3" PER FRAZIONE - superfici non attuate e SAU da utilizzare**

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI				
	zona	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq
BALDUINA VECCHIA	F3	1.998	0	1.998	1.998
BALDUINA	F3	3.016	0	3.016	0
CA' MOROSINI	F3	101.478	100.490	988	0
SANT'URBANO	F3	12.798	12.363	435	0
CARMIGNANO	F3	14.120	12.769	1.351	0
<b>TOTALE Z.T.O. F3</b>		<b>133.410</b>	<b>125.622</b>	<b>7.787</b>	<b>1.998</b>

**CONTEGGIO ZONE "P" PER FRAZIONE - superfici non attuate e SAU da utilizzare**

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI				
	zona	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq
BALDUINA VECCHIA	P	785	785	0	0
BALDUINA	P	450	450	0	0
CA' MOROSINI	P	10.049	10.049	0	0
SANT'URBANO	P	8.149	1.401	6.749	0
CARMIGNANO	P	4.196	4.196	0	0
<b>TOTALE Z.T.O. P</b>		<b>23.629</b>	<b>16.881</b>	<b>6.749</b>	<b>0</b>

**CONTEGGIO STANDARD PER FRAZIONE - superfici non attuate e SAU da utilizzare**

FRAZIONE	PIANO DEGLI INTERVENTI			
	previste mq	attuate mq	da attuare mq	di cui su SAU mq
BALDUINA VECCHIA	2.783	785	1.998	1.998
BALDUINA	11.678	11.678	0	0
CA' MOROSINI	148.326	148.326	0	0
SANT'URBANO	27.761	18.069	9.692	0
CARMIGNANO	49.883	45.685	4.198	0
<b>TOTALE STANDARD</b>	<b>240.431</b>	<b>224.543</b>	<b>15.888</b>	<b>1.998</b>
escluse F2: cimiteri, depuratore, vasche Imhoff				

**VERIFICA DEGLI STANDARD**

Il volume aggiuntivo per le destinazioni residenziali introdotto da questo PI è pari a mc 17.688.

Tale valore volume risulta distribuito sull' ATO residenziale "Asse urbanizzato di Carmignano - Sant'Urbano" (ATO 1).

Il PI ha attribuito un valore per l'abitante teorico di 250 mc/ab.

Dividendo il volume aggiuntivo per l'abitante teorico equivalente si ha un totale di 71 nuovi abitati teorici equivalenti insediabili.

Il volume esistente totale previsto dal PRG vigente è di 522.112 mc, pari a 2.088 abitanti teorici equivalenti.

<b>VERIFICA DEGLI STANDARD - dimensionamento Piano degli Interventi per 2,159 abitanti (2.088 attuali + 71 massimi aggiuntivi)</b>									
Tipo standard	previsti mq P.I.	Confronto con quantità minime DM 1444/1968				Confronto con quantità LR 11/2004 (30 mq/ab) + PAT			
		mq/ab	fabbisogno minimo mq	surplus / deficit mq		mq/ab	fabbisogno minimo mq	surplus / deficit mq	
F1 - Attrezzature per l'istruzione	25.545	4,5	9.716	surplus	15.830	4,5	9.716	surplus	15.830
F2 - Attrezzature di interesse comune	57.847	2,0	4.318	surplus	53.529	2,0	4.318	surplus	53.529
F3 - Verde pubblico e sport	133.410	9,0	19.431	surplus	113.979	20,0	43.180	surplus	113.979
P - Parcheggi	23.629	2,5	5.398	surplus	18.232	5,0	10.795	surplus	18.232
<b>TOTALE STANDARD</b>	<b>240.431</b>	<b>18,0</b>	<b>38.862</b>	<b>surplus</b>	<b>201.569</b>	<b>31,5</b>	<b>68.009</b>	<b>surplus</b>	<b>201.569</b>

## 7 LE VERIFICHE DI COERENZA

---

### 7.1 LA SUPERFICIE AGRICOLA TRASFORMABILE

---

Le trasformazioni introdotte da questo primo P.I. andranno ad incidere sia sulle aree SAU. Va però evidenziato che la maggior parte degli interventi proposti prevede delle riclassificazioni delle ZTO già previste (e quindi consolidate) dal PRG vigente.

Verifica della SAU utilizzata da questa prima variante al PI

	<b>SAU Trasformabile da PAT</b>	<b>SAU TRASFORMATA dal PI</b>
	<b>(mq)</b>	<b>(mq)</b>
ATO 1	50.000	14.810
ATO 2	25.000	10.920
TOTALE	75.000	25.730